

PROAKTIV



ASPERHOLEN 58B





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

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no

ASPERVIKA

Kjekk og romslig, vertikaldelt familiebolig | Gode uteplasser
Dobbel garasje | Barnevennlig område



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Asperholen 58B, 4329 SANDNES

Gnr./Bnr.: Gnr. 37, bnr. 614, i SANDNES kommune

Prisantydning: 4.950.000,-

Omkostninger: 143.000,-

Totalpris: 5.093.000,-

Kommunale avgifter: 16.057,-

Boligtype:
Del av vertikaldelt tomannsbolig

Byggeår: 1989

Soverom: 3

BRA: 190 m²

BRA-i: 155 m²

Garasje/Parkering: El-bil lader montert.
Parkering i garasje, samt oppstillingsplass på egen tomt.

Tomt: 338.2 m²

Energimerke: Gul-D

INNHold

2	8	12	26
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Informasjon om boligen	Boligen i bilder
50	55	56	79
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Tilstandsrapport	Egenerklæring
87	92	98	104
Energiattest	Kart	Regulering	Bygg. dok.
111	118		
Servitutter	Budskjema		

TRIVELIG HJEM I ROLIGE OMGIVELSER

Her er det god tilrettelagt med gode rom til hele familien over tre etasjer.



LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Vi benyttet Øyvind Rege som megler ved salg av vårt hus i Sandnes. Øyvind kan virkelig anbefales. Blid, hyggelig, positiv, gav gode råd, virket ærlig og erfaren, og ikke minst tilgjengelig til enhver tid. Hele salget ble ordnet på en meget tilfredsstillende måte.»

Trygve Ravndal

«Gjennom Proaktiv fikk jeg en erfaren og trygg megler som stod på gjennom hele salgsprosessen. For meg var det nytt og uvant å stå i en budrunde som selger, så her var det godt å ha en megler med masse erfaring som ikke stoppet opp før klokka var slagen og akseptfristen nådd.»

Benedikte S Larsen

«Veldig behagelig megler Øyvind Rege. Stilte opp for råd og visninger utenom fellesvisning.»

Øyvind Øya

"Megleren var aktiv, positiv, og hadde gode og fornuftige forslag i salgsprosessen. Alt var ryddig og topp gjennomført."

Rasmus Reed

«Opplevde megler som genuint opptatt av å gjøre et godt salg. Imøtekommende og ryddig under hele prosessen.»

Hilde Sirevåg Skiftun

«Dedikert, dyktig og serviceinnstilt»

Sissel Svendsen Helgeland

«Øyvind gjorde en kjempegod jobb i forbindelse med salget av boligen. Ryddig, profesjonell og dyktig på oppfølging av interessenter. Alt i alt en svært god prosess.»

Jonas Somby Martinussen

«Ryddig og god salgsprosess. Megler så det unike ved vår eiendom og vektla dette i markedsføringen. Han var energisk og positiv uansett respons fra markedet.»

Jonny Stødle

«Kan trygt anbefale Proaktiv. Øyvind Rege gjorde jobben og eneste jeg måtte gjøre var å underskrive kontrakten.»

Marianne Vatnøy

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



ASPERVIKA

Kommune: SANDNES / **Område:** Aspervika

Trygge og rolige omgivelser i populære Aspervika, gate uten gjennomgangstrafikk. Omringet av fjord og fjell, kun 5 minutter fra sentrum

Beliggenhet

Gangavstand til skole, en rekke lekeplasser, fotballbaner og Rema 1000.

Asperholen skole, akkurat passe stor, med et flott og tett miljø hvor det er lett å stifte bekjentskap med lærere og foreldre. Like nedenfor eiendommen finner en to barnehager i Sandvika. Har du glemt noe til middagen er det godt å ha Rema 1000 i nabolaget. I Aspervika leker barna trygt i et område som er spennende å utforske på sykkel. Flere lekeplasser og kort vei til den ultimate lekegrind, skogen. Laff ned til Gandsfjorden, hiv ut snøret og nyt solnedgangen.

På et slikt sted blir dørstokkmila til gå og løpeturen veldig kort. Turløypen starter i skogen like ovenfor boligfeltet og knyttes sammen med alle de kjente turstiene. Flotte turområder ved Dalsnuten, Gramstad og Fjogstad. Populære Holmavika ligger og



OFFENTLIG TRANSPORT

Grevlingveien Linje 26, 29	3 min 0.2 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	8 min 4.2 km
Stavanger Sola	24 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	24 min 19 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Aspervik PostNord	6 min 0.6 km
Coop Extra Hana Skut	4 min

VARER/TJENESTER

AMFI Vågen	6 min
Apotek 1 Hana	5 min

SPORT

Grevlingveien balløkke Ballspill	4 min 0.2 km
Aspervika skole Aktivitetshall, ballspill, friidrett	7 min 0.5 km
City Gym Sandnes	5 min
EVO Sandnes	8 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



frister til varme sommerdager. Områdene er velegnet både til skikkelige fysiske utfordringer og til rolige turer. Flotte tjørn og områder for grillkos med barna. Fra toppen av Dalsnuten (323 moh) har du en fantastisk utsikt, her kan du vise gjestene dine Sandnes, Stavanger og Jæren. Den korteste veien opp til Dalsnuten går på en bred turvei, forbi Gramstadtjørn og gjennom en liten skog hvor Sandnes kommune har satt opp gapahuker. Vil du ha opp pulsen springer du brattløypa opp fra Daleveien. Område ved Dale er flott å tilbringe litt av

Bor du riktig - har du det bedre.

Når søndagen kommer, bestill en time hos Rast Sauna og spaser ned til båthavna for et forfriskende bad.

søndagen med barna, her kan de springe rundt, utforske og leke. Ved Dale er det også en nydelig strand og gode klatremuligheter i boltede løyper.

Velkommen til Sandnes sentrum! Restauranttilbudet og Langgata har blomstret i Sandnes den siste tiden. Populære handlesentre er Maxi og kjøpesenteret Amfi Vågen. Kulturhuset, Sandnes kino og Sandnes brygge mm. huser et rikholdig kulturtilbud. Bryggepromenaden i Vågen er blitt nydelig og strekker seg forbi festivalområde ved kulturhuset. Fremover vil promenaden vokse i begge retninger. Den nye sentrumsparken har blitt superflott! Togstasjonen ligger midt i sentrum om du vil til Stavanger i nord eller Bryne i sør.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

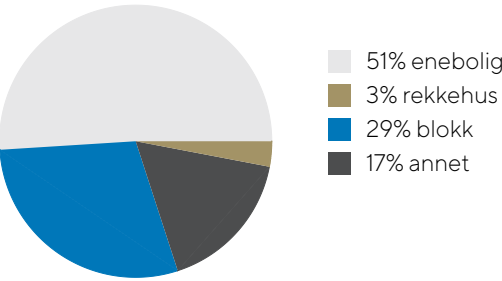
Eneboligbebyggelse og to-mannsboliger.



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.

BOLIGMASSE



SKOLER

Aspervika skole (1-7 kl.) 225 elever, 15 klasser	6 min 0.6 km
Hana skole (1-7 kl.) 297 elever, 21 klasser	6 min 2.9 km
Øygard ungdomsskole (8-10 kl.) 411 elever, 29 klasser	5 min 2.6 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 12 klasser	8 min 4.3 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 513 elever, 36 klasser	11 min 5.1 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	6 min 3.5 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	7 min 3.8 km

BARNEHAGER

Espira Taremareby barnehage (0-5 år) 66 barn	8 min 0.6 km
Espira Sandtoppen naturbarnehage (0-5 ... 56 barn	8 min 0.7 km
Øygard barnehage (0-5 år) 111 barn	6 min 2.8 km



VELKOMMEN TIL ASPERHOLEN 58B

Vi starter med oppsummering av tilstandsrapport.

Parkering

El-bil lader montert. Parkering i garasje, samt oppstillingsplass på egen tomt.

Tomtestørrelse

338 m²

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.

Utdrag fra tilstandsrapporten fra takstmann:

Del av tomannsbolig oppført i 1989, som i hovedsak er som fra byggeåret, men betydelig oppgradert i innvendige overflater i senere tid. Det er blant annet oppgradert 2 våtrom i 2010 og 2014 samt satt inn ny kjøkkeninnredning i 2010. Boligen er i normal stand iht. alder, med tilstandsanmerkninger som har grunnlag i alder, bruksslitasje, konstruksjon og utførelse. Bygningen er imidlertid blitt noen år, og det må av den grunn påregnes videre vedlikehold og oppgraderinger. Opplysninger om vedlikehold og oppgraderinger som fremkommer i rapporten er opplysninger gitt av selger.

Det er registrert totalt 4 stk. TG3 og 20 stk. TG2 i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:
Innvendig > Pipe og ildsted
Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

Pipevanger er ikke synlige. Pipe er innekledd i 2.etasje. Det tillates ikke innkledning av pipe, og minst 2 sider av denne skal være synlig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak:

Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'.

Rom under terreng med furugulv. Trepaneler på vegger.

Hulltaking er foretatt i vegg mot grunnmur i kjellerstue og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

Det er avdekket forhøyet fuktnivå i bunnsvill på innsiden av utforet vegg. Måling viser 24,9 %, da sett i forhold til anbefalt grenseverdi på 20%. Høyst sannsynlig relateres fuktnivå til bruk av plastfolie. Selve plastfolien begrenser konstruksjonens naturlige uttørking, og i noen tilfeller kan det oppstå forhøyet fuktnivå i luften på innsiden av vegg. Trevirke vil alltid gå i likevekt med omkringliggende miljø, og vil i slike tilfeller få et forhøyet fuktnivå. Dette gir en viss risiko for fuktskader på sikt, men det ble ikke avdekket slike skader i kontrollert del av vegg. Vegg har også stått slik siden boligen ble bygget i 1989.

Konsekvens/tiltak:

Forholdet må undersøkes ytterligere. Det anbefales åpning av vegg det aktuelle stedet for å kartlegge eventuelt omfang.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:



TERRASSE PÅ OPPSIDEN MED STEMNINGSFULL PERGOLA



Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Gulvet har fall bort fra sluk, og heller i hjørne mot yttervegg.
Konsekvens/tiltak:
Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Gulvets fall må endres slik at fall leder mot sluk.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Plastsluk i gulv uten synlig membran.
Vurdering av avvik:
Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.
Konsekvens/tiltak:
Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Boligen har fått følgende TG2:
Utvendig > Takteking
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Dører
Innvendig > Overflater
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon
Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Lovlighet
Del av tomannsbolig
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Underetasje:
Bad i underetasje er omtalt som bod på tegninger. Det som i dag er kjellerstue, er på tegninger 2 rom omtalt som redskapsbod og hobbyrom.
1.etasje:
Det er inntegnet en vegg mellom stue og kjøkken, hvor det i dag er åpen løsning. Dør fra gang til stue/kjøkken er inntegnet mot stue, men er i dag plassert i vegg mot kjøkken.
Garasje
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom 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 bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig
A-Tax AS (befaringsdato: 16. februar 2026)



UNDER ÅPEN HIMMEL

På nedsiden kan du unne deg litt hverdagsluksus i innfelt jacuzzi som følger handelen. Det er satt opp med vindskjerm og markise slik at man får et skjermet uterom. Med isolerende deksel har eier benyttet og holdt vannet varmt året rundt.



SOMMERTID

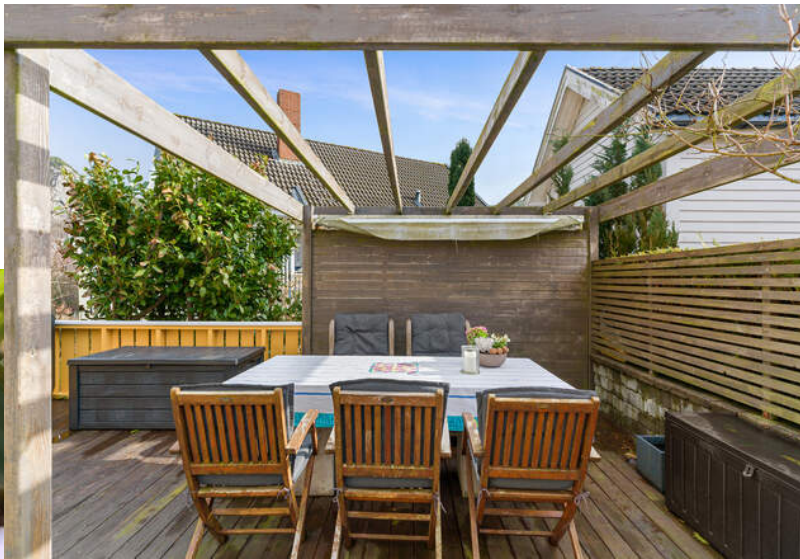
Eier har opparbeidet uteområde med fokus på å skape fine soner med lite vedlikehold. Nytt terrassedekke på oppsiden i 2024 med pergola, kjøkkenet ligger like ved. Her nytes mange middager ute i sommerhalvåret.



NATURSKJØNT

Fra balkongen i hovedsoverom er det flott utsikt over Gandsfjorden og fjellene. Et vakkert og stemningsfullt skue med flotte farger når solen kommer og går.





BOLIGEN BLE MALT I 2025

Enkel beplantning, inkludert klatreroser og svært produktive rips- og solbærbusker.



Kortreist trening

Eier har benyttet den doble garasjen som treningsrom, utstyr kan kjøpes.

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Underetasje:
Gang, vaskerom, bad og kjellerstue (ikke godkjent).

1. etasje:
Entre/gang, toalettrom og stue/kjøkken.

2. etasje:
Gang, bad og 3 soverom.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 49 kvm
Total BRA: 49 kvm

1. etasje
BRA-i: 60 kvm
BRA-e: 35 kvm
Total BRA: 95 kvm

2. etasje
BRA-i: 46 kvm
Total BRA: 46 kvm

Terrasse- og balkongareal:
Kjeller: 29 kvm

1. etasje: 40 kvm

2. etasje: 3 kvm

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.

Standard

Velkommen til et trivelig hjem i rolige, naturskjønne omgivelser. Her er det god tilrettelagt med gode rom til hele familien over tre etasjer. Terrasse med jacuzzi på nedsiden og flott terrasse til måltider ute i tilknytning til kjøkken på oppsiden. Her kan solrike sommerdager virkelig nytes.

God planløsning med stue og kjøkken i 1. etasje med tilnærmet trappefri adkomst. Fint tilrettelagt til både hverdag og sosiale anledninger, lunt når en er få samtidig som det er plass til mange. Kort veg fra bilen til kjøkken med handleposene. Lyst og trivelig allrom som er gjennomgående, rikelig med vindusflater på begge sider. Sosialt, åpent kjøkken godt tilknyttet uteområde. Innredning fra 2010 med god arbeidsflyt og kjøkkenøy. Rikelig med benk- og oppbevaringsplass bak hvite, profilerte fronter. Utstyrt med integrert stekeovn, micro, oppvaskmaskin, platetopp og kjøleskap. Fin plass til spisebord i karnapp med flott utsikt mot fjellene. Lunt sofahjørne med vedovn fra 2022. Tilbaketrunket gjestetoalett ved entré med fliser på gulv.

I 2. etasje er det tre gode soverom. Fra balkongen i hovedsoverom er det flott utsikt over Gandsfjorden og fjellene. Et vakkert og stemningsfullt skue med flotte farger når solen kommer og går.





Fliselagt baderom pusset opp 2014. Dobbel servant i skuffeseksjon med speilskap og høyskap. Dusjvegger som kan foldes mot vegg og veggmontert toalett.

Sokkeletasjen er innredet med baderom, stue og vaskerom. Innredningen til rom for varig opphold er ikke byggemeldt. Koselig stue med beiset panel, ypperlig for tv, gaming og hobby. Det er montert barløsning med innredning og vask. Kjøleskap og barstoler kan følge handelen. Badetom pusset opp i 2010 med fliser og innslag av rullesteiner. Veggmontert toalett og servant i skuffeseksjon. Den store doble dusjen er perfekt når familien benytter jacuzzién ute på nedsiden, direkte adkomst via vaskerommet. Praktisk vaskerom med fliser på gulv og utgang. Innredning med arbeidsbenk og plass til hvitevarer. Utslagsvask og skyvedørsgarderobe.

Eier har opparbeidet uteområde med fokus på å skape fine soner med lite vedlikehold. Nytt terrassedekke på oppsiden i 2024 med stemningsfull pergola, kjøkkenet ligger like ved. Her nytes mange middager ute i sommerhalvåret. Det ble lagt ny skifer ved inngangspartiet i 2025. På nedsiden kan du unne deg litt hverdagsluksus i innfelt jacuzzi som følger handelen. Det er satt opp med vindskjerm og markise, slik at man får et skjermet uterom. Med isolerende deksel har eier benyttet og holdt vannet varmt året rundt. Enkel beplantning, inkludert klatreroser og svært produktive rips- og solbærbusker. Boligen ble utvendig malt i 2025. Kortreist trening - eier har benyttet den doble garasjen som treningsrom, utstyr kan kjøpes.

Et hyggelig hjem for deg og dine.

Oppvarming

Vedovn, forøvrig elektrisk.

Varmepumpe er ikke i bruk.

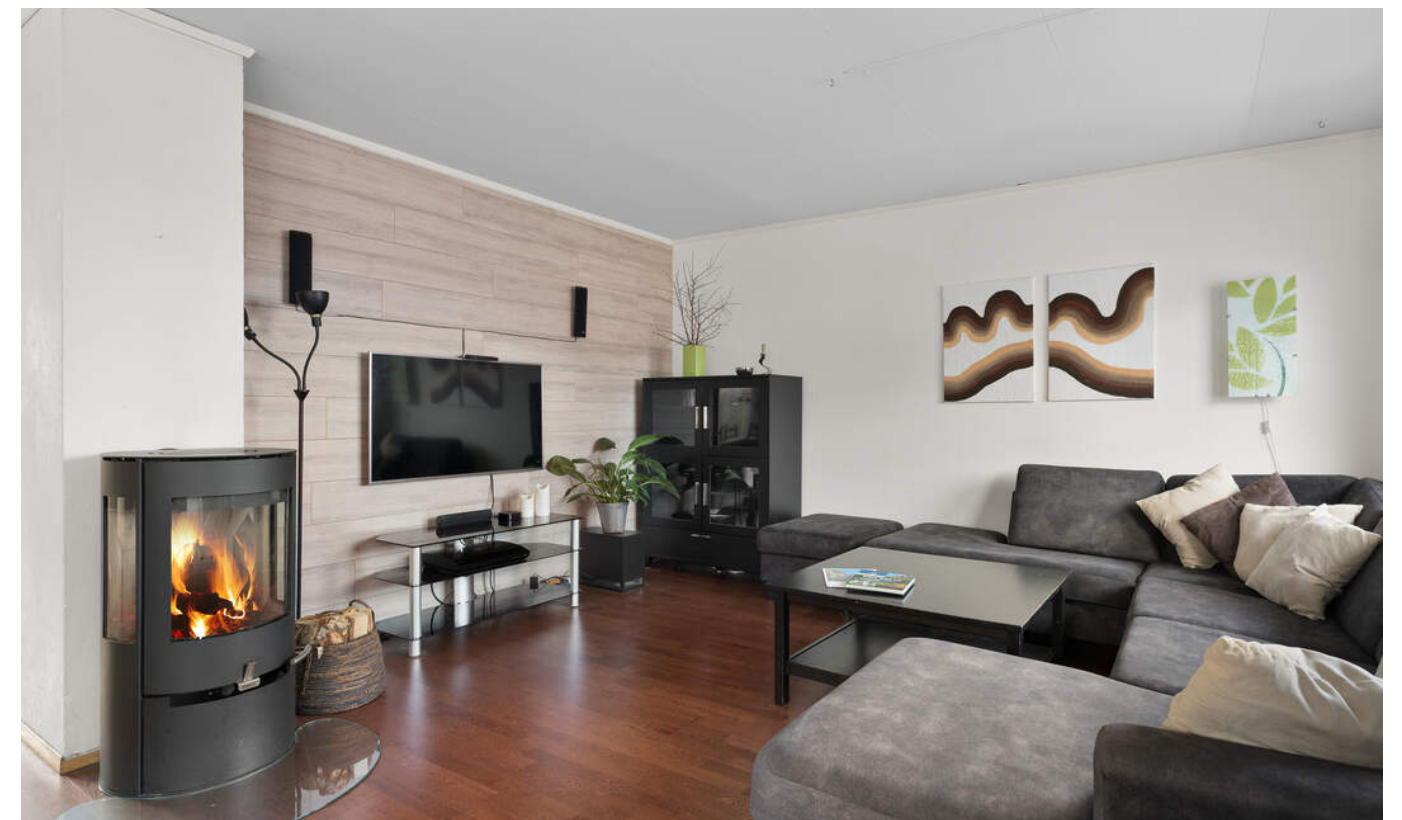
Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven. Gul-D

1. ETASJE

God planløsning med stue og kjøkken i 1. etasje med tilnærmet trappefri adkomst. Fint tilrettelagt til både hverdag og sosiale anledninger, lunt når en er få samtidig som det er plass til mange. Lunt sofahjørne med vedovn fra 2022.



KJØKKEN

Sosialt, åpent kjøkken godt tilknyttet uteområde. Innredning fra 2010 med god arbeidsflyt og kjøkkenøy. Rikelig med benk- og oppbevaringsplass bak hvite, profilerte fronter. Utstyrt med integrert stekeovn, micro, oppvaskmaskin, platetopp og kjøleskap.



FIN Plass til spisebord
i karnapp med flott
utsikt mot fjellene



1. ETASJE

Tilbaketrukket gjestetoalett
ved entré med fliser på gulv.



2. ETASJE

Tre gode soverom. Fra balkongen i hovedsoverom er det flott utsikt over Gandsfjorden



2. ETASJE

Fliselagt baderom pusset opp 2014. Dobbel servant i skuffeseksjon med speilskap og høyskap. Dusjvegger som kan foldes mot vegg og veggmontert toalett.



SOKKELETASJE

Baderom pusset opp i 2010 med fliser og innslag av rullesteiner.
Rommet er ikke byggemeldt. Veggmontert toalett og servant i
skuffeseksjon. Den store doble dusjen er perfekt når familien benytter
jacuzzién ute på nedsiden.





SOKKELETASJE

Koselig stue med beiset panel, ypperlig for tv, gaming og hobby (ikke byggemeldt). Det er montert barløsning med innredning og vask.

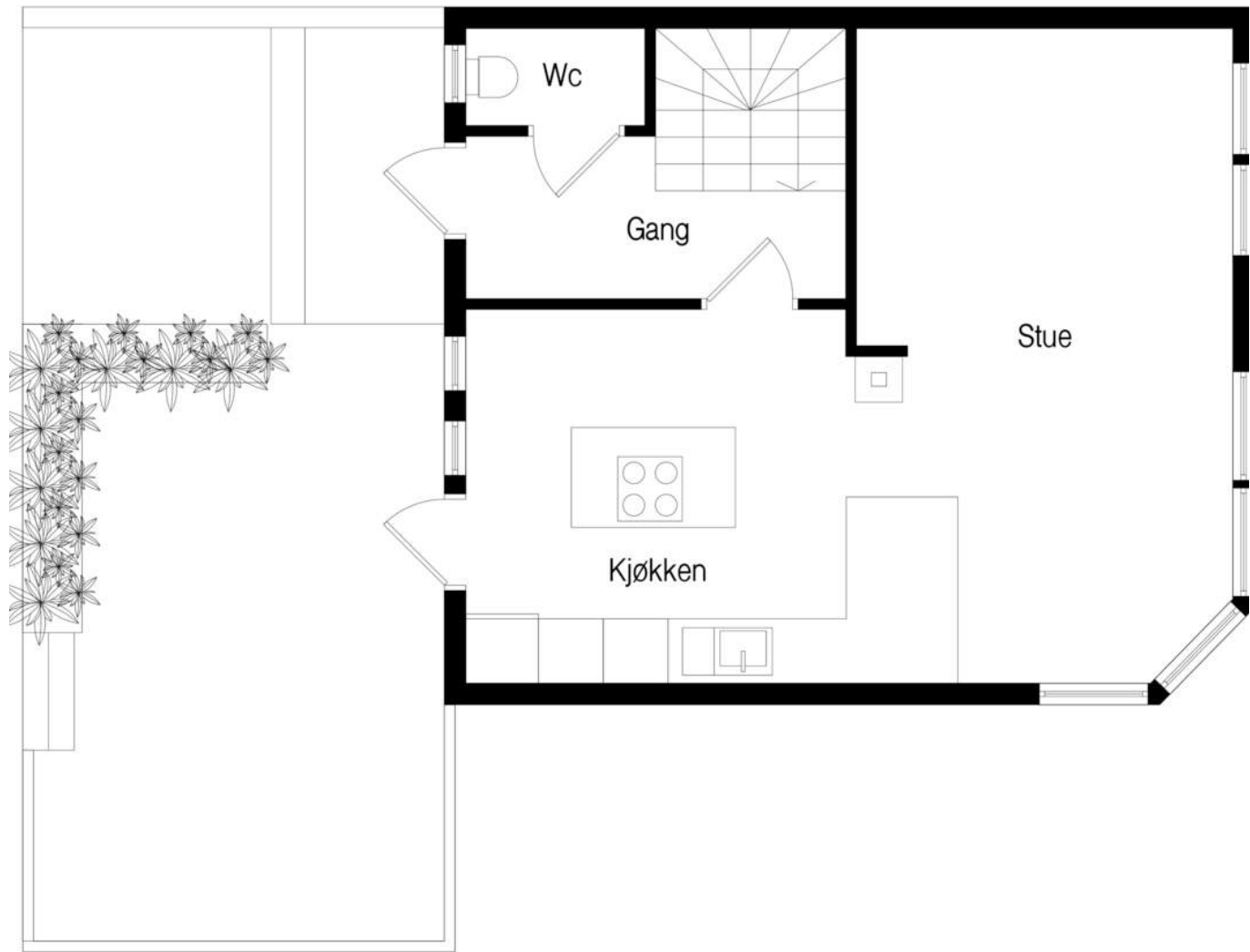




Sokkeletasje
 Praktisk vaskerom med fliser på gulv og utgang. Innredning med arbeidsbenk og plass til hvitevarer. Utslagsvask og skyvedørsgarderobe.

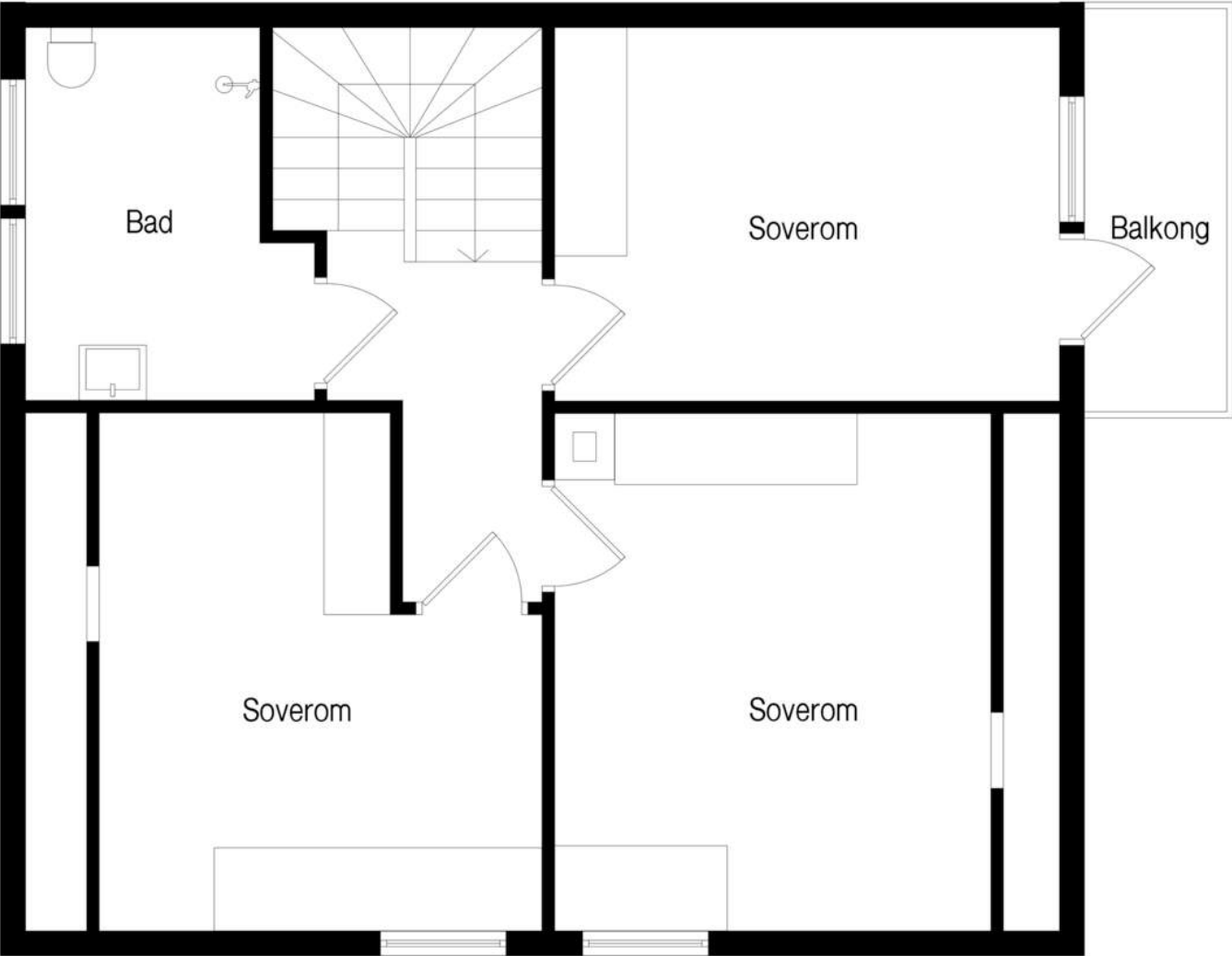
PLANTEGNINGER

1. etasje. Kun ment som illustrasjon. Ikke målsatt og avvik kan forekomme.



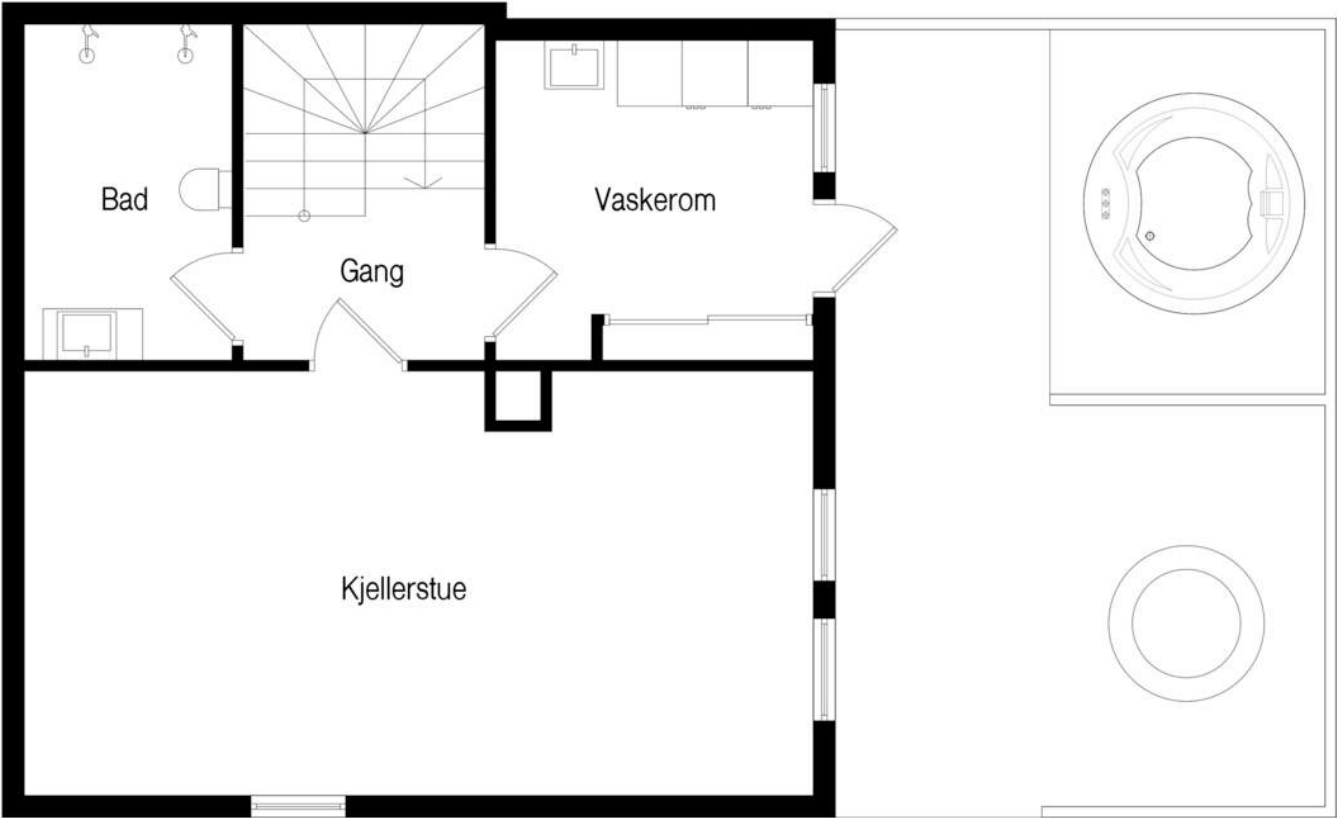
PLANTEGNINGER

2. etasje. Kun ment som illustrasjon. Ikke målsatt og avvik kan forekomme.



PLANTEGNINGER

Sokkel. Kun ment som illustrasjon. Ikke målsatt og avvik kan forekomme. Innredning ikke byggemeldt.



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter for år 2026. Dette inkluderer vann, avløp, feie og renovasjon.

Kommunale avgifter

16.057,- for 2026

Info formuesverdi

Ikke beregnet.
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, velforening og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc.

Diverse

Dronebildene i annonsen er fra 2024, omgivelser kan være endret.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse var gitt 11.05.1989 på følgende vilkår:
Følgende arbeider gjenstår:
Utvendig: 1. Planering med fall fra vegg. 2. Innpussing av vinduer/dør i mur/betongvegg.
Kjeller: 3. Innredning. Isolering.
Boligetg: 5. Ildsted ikke montert. Røykvarsler.
Det er uvisst om dette er utført. Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 01.01.1998. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side.

Det foreligger byggetillatelse m/tegninger for oppføring av vertikaldelt tomannsbolig, datert 14.10.1988. Det foreligger midlertidig brukstillatelse for tiltaket, datert 11.05.1989. Det foreligger byggetillatelse m/tegninger for garasje, datert 30.05.1996.

Hagebod og levegger er ikke byggemeldt. Bruksendring fra tilleggsdel til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring i underetasje fra bod, redskapsbod og hobbyrom til bad og kjellerstue ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den til enhver tid

eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til overnevnte

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig 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 servitutter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1108/37/614:
16.12.1988 - Dokumentnr: 13829 - Rettigheter iflg. skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:1102 Gnr:37 Bnr:585
Gjelder denne registerenheten med flere

19.01.2024 - Dokumentnr: 998532 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om tilgang og vedlikehold av felles ledninger
Bestemmelse om vannledning
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse iht. Reguleringsplan for Asperlia - Sandvika, planID 78119. Delareal 0,01 kvm. er regulert til kjørevei. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Eiendommen ligger i område som gjennom kommuneplanen er merket som hensynssone H190_1 Sikring - Andre sikringssoner.

Det er godkjente byggetiltak på naboeiendom i front, Asperholen 50. Deler av tilbygget er gjennomført, tilbygg mot vest må påberegnes bebygd.

Utsnitt av reguleringsplankart, kommuneplankart og reguleringsbestemmelser følger vedlagt. Kommuneplan kan sendes ved forespørsel. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sandnes kommune.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger

til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Eier har gjennomført måling med verdier over tiltaksgrense. Se vedlagt egenerklæring.
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 kjøpere 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.

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Torsdag, 12. februar 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 950 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
123 750,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

125 100,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
143 000,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 075 100,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 093 000,00 (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.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Alle eiendomsmeglingsforetak 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 bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. 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. Rekvisjon 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.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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. 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 videreformidle 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 noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Utstyr og hvitevarer

Stekeovn, micro, oppvaskmaskin, platetopp, kjøleskap og kjøleskap i bar medfølger ved overdragelsen. Øvrige hvite/brune varer medfølger ikke. Jacuzzi medfølger. Medfølgende utstyr og hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti. Manglende funksjoner og begrenset gjenværende levetid må av kjøper påberegnes.

Eier

Mette Bjørberg Estep
Martin Andrew Estep

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av salgssum. Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 129 100,00

Kjerneinformasjon

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: Søderberg & 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 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.

Dato salgsoppgave
9.3.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

Asperholen 58 B, 4329 SANDNES
SANDNES kommune
gnr. 37, bnr. 614

Sum areal alle bygg: BRA: 190 m² BRA-i: 155 m²



Befaringsdato: 16.02.2026 Rapportdato: 06.03.2026 Oppdragsnr.: 11348-2241 Eiendomsverdi ref nr: UE6101
Autorisert foretak: A-TAX AS Sertifisert Takstingeniør: Torbjørn Madland Vår ref: 20263187



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

T. Madland

Torbjørn Madland
Uavhengig Takstingeniør
tm@a-tax.no
414 50 862



Asperholen 58 B, 4329 SANDNES
Gnr 37 - Bnr 614
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttmurer • 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 lovliggheit (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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingenjører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 11348-2241

Befaringsdato: 16.02.2026

Side: 3 av 23

Asperholen 58 B, 4329 SANDNES
Gnr 37 - Bnr 614
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

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.



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.



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.



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.



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.



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.: 11348-2241

Befaringsdato: 16.02.2026

Side: 4 av 23

Asperholen 58 B, 4329 SANDNES
Gnr 37 - Bnr 614
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Del av tomannsbolig oppført i 1989, som i hovedsak er som fra byggeåret, men betydelig oppgradert i innvendige overflater i senere tid.

Det er blant annet oppgradert 2 våtrom i 2010 og 2014 samt satt inn ny kjøkkeninnredning i 2010.

Boligen er i normal stand iht. alder, med tilstandsmerknings som har grunnlag i alder, bruksslitasje, konstruksjon og utførelse. Bygningen er imidlertid blitt noen år, og det må av den grunn påregnes videre vedlikehold og oppgraderinger. Opplysninger om vedlikehold og oppgraderinger som fremkommer i rapporten er opplysninger gitt av selger.

Del av tomannsbolig - Byggeår: 1989

UTVENDIG

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner og nedløp i plast.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.
Takkonstruksjon i tre
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags og 3-lags glass.
Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.
Terrassegulv og balkonggulv i tre, med rekkverk i tre.
Utvendig stedbygd tretrapp.

INNVEDIG

Innvendige overflater med fliser, parkett og furugulv.
Trepaneler og malte plater på vegger og i tak.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

Bad underetasje
Bad fra 2010 ifølge eier, vurdert iht. teknisk forskrift 2010.
Veggene har fliser og rullestein.
Trepaneler i tak.
Gulvet er flislagt og rullestein.
Plastsluk i gulv med synlig smøremembran over klemring i sluk.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Rommet har avtrekk ved elektrisk styrt vifte i ventil.

Vaskerom
Vaskerom oppgradert i 2010, vurdert iht. tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Veggene har panel, malt murvegg og malte plater.
Trepaneler i tak.
Gulvet er flislagt.
Plastsluk i gulv uten synlig membran.
Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.

Bad 2. etasje
Bad fra 2014 ifølge eier, vurdert iht. teknisk forskrift 2010.
Flislagte vegger og trepaneler i tak.
Gulvet er flislagt.
Slukrenne ved vegg i dusjsonen, uten synlig membran.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplater i laminert spon.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Toalettrom
fliser gulv, og malte overflater vegger.
Vegghengt toalett og servantskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber.
Avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra våtrom.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektrisk anlegg i hovedsak fra byggeåret.

TOMTEFORHOLD

Eiendommen er etablert i et område med byggegrunn av løsmasser/morenemasser iht. geologiske kart fra NGU.
Drenering fra byggeåret.
Bygningen har betonggrunnmur.
Eiendommen er etablert i skrått terreng, opparbeidet med parkering og terrasse på boligens oppside samt hage og terrasser omliggende boligen ellers.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Kilde: Sandnes Kommune.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Del av tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Underetasje:
Bad i underetasje er omtalt som bod på tegninger. Det som i dag er kjellerstue, er på tegninger 2 rom omtalt som redskapsbod og hobbyrom.

1.etasje:

Det er inntegnet en vegg mellom stue og kjøkken, hvor det i dag er åpen løsning. Dør fra gang til stue/kjøkken er inntegnet mot stue, men er i dag plassert i vegg mot kjøkken.

Garasje

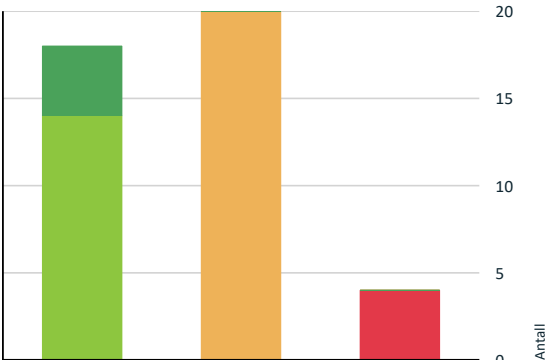
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Asperholen 58 B, 4329 SANDNES
Gnr 37 - Bnr 614
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

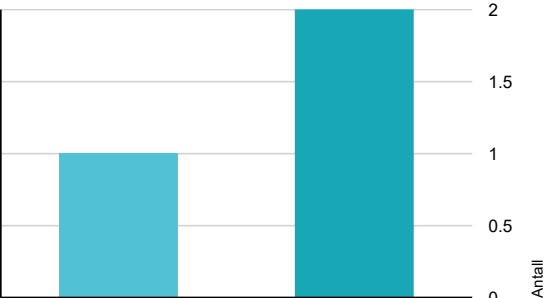
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Del av tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Innvendig > Overflater
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Oppdragsnr.: 11348-2241

Befaringsdato: 16.02.2026

Side: 6 av 23

Asperholen 58 B, 4329 SANDNES
Gnr 37 - Bnr 614
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

	Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
	Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
	Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

- Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. [Gå til side](#)
 -  Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.
 -  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Asperholen 58 B, 4329 SANDNES
Gnr 37 - Bnr 614
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport

DEL AV TOMANNSBOLIG

Byggeår 1989	Kommentar Iht. Ambita Infoland - Norges eiendommer på nett.
Anvendelse Helårsbolig.	

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar
Taktekkingen er av betongtakstein, besiktiget fra bakkenivå.

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Eldre takstein og tilhørende undertekking har redusert restlevetid. Slitasje, forskyvning eller sprekkdannelser i takstein, samt aldring av undertekking, kan medføre økt risiko for vanninntrengning. Svikt i undertekking er særlig kritisk da denne fungerer som sekundær tettesjikt. Eventuelle lekkasjer kan føre til skjulte fuktskader og råte i takkonstruksjonen.
- Det er påvist enkelte sprukne takstein på taket.
- Farge på bly i overgang tak/vegg tyder på at blyet er slitt og sprøtt. Og det er påvist noe småsprekker i blyet. Dette er påregnelig normalt når ubehandlet bly blir gammelt.
- Konsekvens/tiltak**
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
 - Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
 - Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.



Betongtakstein fra byggeåret.



Det er påvist sprekker i enkelte takstein, samt sprekker i bly som er montert i overgang gulv/vegg.

TG 2 Nedløp og beslag

Kommentar
Takrenner og nedløp i plast.

- Vurdering av avvik:**
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Konsekvens/tiltak**
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor ferdsl foregår vintertid.



Det er ikke montert snøfangere på tak.

TG 2 Veggkonstruksjon

Kommentar
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist andre avvik:
- Utvendig kledning fra byggeåret, med tegn til værslitasje på de mest utsatte steder.
- Liten avstand kledning/terrasse. Dette øker fuktbelastningen på treverket samt reduserer utluftingen bak kledningen.
- Det er ikke montert musebånd/musetetting bak kledning. Her vil mus kunne klatre opp bak kledningen og komme inn i konsrtruksjonen lenger oppe.

Asperholen 58 B, 4329 SANDNES
Gnr 37 - Bnr 614
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kledning må jevnlig vedlikeholdes og overflatebehandles.
Det anbefales justering av kledning slik at denne er avsluttet med tilstrekkelig avstand mellom kledning og terrasse.
Det bør monteres musetetting bak kledning.



Liten avstand kledning/terrasse.



Det er ikke montert musebånd/musetetting bak kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kommentar

Takkonstruksjon i tre, begrenset besiktiget fra inspeksjonsluke.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist rim i innvendig sutak på loft. Dette skyldes kondens på loft, som fryser til rim, og er symptomer på for lite lufting på loft.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.



Rim i innvendig sutak på loft.

TG 2 Vinduer

Kommentar

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags og 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer er passert halvveis av sin forventede levetid. Over tid vil pakninger bli stivere, noe som kan medføre økt trekk mellom vinduer og karm.

Vinduer har tegn til vær og aldringslitasje i utvendige karmen og glasslister.

Et vindu i underetasje mangler beslag på utside.

Vindu i bad i 2.etasje er stritt å betjene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer må jevnlig vedlikeholdes og overflatebehandles.



Vindu i underetasje mangler utvendig beslag.

TG 2 Dører

Kommentar

Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ytterdører er forbigått halvveis av sin forventede levetid. Over tid vil pakninger bli stivere, noe som kan medføre økt trekk mellom dørblad og karm.

Det er montert katteluke i ytterdør i underetasje. Dette er noe som reduserer dørens u-verdi/isoleringsevne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Asperholen 58 B, 4329 SANDNES
Gnr 37 - Bnr 614
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport

Dører må jevnlig vedlikeholdes og overflatebehandles.
Ytterdør i kjeller bør skiftes.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Terrasegulv og balkonggulv i tre, med rekkverk i tre.

TG 1 Utvendige trapper

Kommentar

Utvendig stedbygd tretrapp.

INNVEDIG

TG 2 Overflater

Kommentar

Innvendige overflater med fliser, parkett og furugulv.
Trepaneler og malte plater på vegger og i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist knirk i furugulv i kjellerstue.

Det er registrert "bom"/manglende limdekning i/under fliser på gulv i gang underetasje. Flisearbeidet på gulvet bærer preg av ufagmessig utførelse.

Det er påvist riss/sprekke i enkelte fliser på gulv i gang i underetasje.

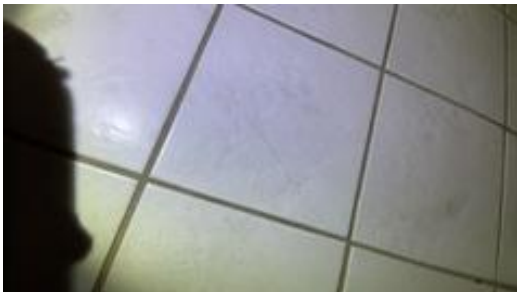
Det er påvist knirk i gulv i kjøkken.

Parkett i stue/kjøkken er ikke montert iht. leggeanvisninger da det er montert med for kort avstand i forband/kortskjøter. Hvis parkett ikke er montert med tilstrekkelig forband, er det fare for at skjøter kan glipe. Avflass i enkelte fuger mellom fliser i entre/gang i 1. etasje. Det mangler terskellist mot dør i soverom i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men for å oppnå TG1 må de påpekte avvik utbedres. Knirk i gulv i kjellerstue og stue/kjøkken anbefales utbedret i forbindelse med neste oppussingsintervall.



Sprekke i flis på gulv i gang underetasje.

TG 3 Pipe og ildsted

Kommentar

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Pipe er innekledd i 2.etasje. Det tillates ikke innekleddning av pipe, og minst 2 sider av denne skal være synlig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Pipe er innekledd på 3 sider i 2.etasje.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kommentar

Rom under terreng med furugulv. Trepaneler på vegger.

Hulltaking er foretatt i vegg mot grunnmur i kjellerstue og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er avdekket forhøyet fuktnivå i bunnsvill på innsiden av utforet vegg. Måling viser 24,9 %, da sett i forhold til anbefalt grenseverdi på 20%. Høyst sannsynlig relateres fuktnivå til bruk av plastfolie. Selve plastfolien begrenser konstruksjonens naturlige uttørring, og i noen tilfeller kan det oppstå forhøyet fuktnivå i luften på innsiden av vegg. Trevirke vil alltid gå i likevekt med omkringliggende miljø, og vil i slike tilfeller få et forhøyet fuktnivå. Dette gir en viss risiko for fuktskader på sikt, men det ble ikke avdekket slike skader i kontrollert del av vegg. Veggen har også stått slik siden boligen ble bygget i 1989.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet må undersøkes ytterligere. Det anbefales åpning av vegg det aktuelle stedet for å kartlegge eventuelt omfang.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Asperholen 58 B, 4329 SANDNES
Gnr 37 - Bnr 614
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt i vegg mot grunnmur i kjellerstue.

TG 1 Innvendige trapper

Kommentar

Boligen har lakkert tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Kommentar

Bad fra 2010 ifølge eier, vurdert iht. teknisk forskrift 2010.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har fliser og rullestein.
Trepaneler i tak.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt og rullestein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør etableres høyere fuktsikker oppkant i døråpning.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Plastsluk i gulv med synlig smøremembran over klemring i sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk i gulv.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Det er ikke tilrettelagt med spalte for synliggjøring av lekkasje fra innebygget sistene, og det foreligger ikke dokumentasjon som tilsier bruk av alternativ løsning.

Konsekvens/tiltak

Asperholen 58 B, 4329 SANDNES
Gnr 37 - Bnr 614
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Rommet har avtrekk ved elektrisk styrt vifte i ventil.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i vegg.



Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende rom.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Kommentar

Vaskerom oppgradert i 2010, vurdert iht. tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har panel, malt murvegg og malte plater.
Trepaneler i tak.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Gulvet har fall bort fra sluk, og heller i hjørne mot yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Gulvets fall må endres slik at fall leder mot sluk.



Gul har motfall fra sluk, og har fall ned mot yttervegg.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Plastsluk i gulv uten synlig membran.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sluk i gulv uten synlig membran.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Oppdragsnr.: 11348-2241

Befaringsdato: 16.02.2026

Side: 11 av 23

Oppdragsnr.: 11348-2241

Befaringsdato: 16.02.2026

Side: 12 av 23

Asperholen 58 B, 4329 SANDNES
Gnr 37 - Bnr 614
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport

Kommentar
Mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar
Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er ikke foretatt i våtsone grunnet manglende tilkomst, og det er av den grunn valgt hulltaking i alternativ vegg da gulvet i sin helhet defineres som våtsone.



Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende gang.

2. ETASJE > BAD

Generell

Kommentar
Bad fra 2014 ifølge eier, vurdert iht. teknisk forskrift 2010.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar
Flislagte vegger og trepaneler i tak.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar
Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert "bom"/manglende limdekning under enkelte fliser på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



Det er registrert "bom"/manglende limdekning i/under enkelte fliser på gulv.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar
Slukrenne ved vegg i dusjonen, uten synlig membran.

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



Slukrenne ved vegg i dusjnise, uten synlig membran.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Det er ikke tilrettelagt med spalte for synliggjøring av lekkasje fra innebygget sistene, og det foreligger ikke dokumentasjon som tilsier bruk av alternativ løsning.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

2. ETASJE > BAD

Oppdragsnr.: 11348-2241

Befaringsdato: 16.02.2026

Side: 13 av 23

Asperholen 58 B, 4329 SANDNES
Gnr 37 - Bnr 614
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Kommentar
Mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar
Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i vegg.



Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende rom.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplater i laminert spon.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kommentar
Toalettrom
fliser gulv, og malte overflater vegger.
Vegghengt toalett og servantskap.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Det er påvist riss/krakkeleringer i emalje i servant.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.



Ikke spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene.



Riss/krakkeleringer i servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kommentar
Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Kommentar
Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Oppdragsnr.: 11348-2241

Befaringsdato: 16.02.2026

Side: 14 av 23

Asperholen 58 B, 4329 SANDNES
Gnr 37 - Bnr 614
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra våtrom.

TG 2 Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

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.

Kommentar

Elektrisk anlegg i hovedsak fra byggeåret.

1. 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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1989
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det foreligger samsvarserklæring for ny strømmåler, men ikke for resterende arbeider.

5. 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?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekking samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. 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 Med grunnlag i alder anbefales det en utvidet kontroll av det elektriske anlegget i forbindelse med eierskifte.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

Eiendommen er etablert i et område med byggegrunn av løsmasser/morenemasser iht. geologiske kart fra NGU.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Kommentar

Drenering fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Oppdragsnr.: 11348-2241

Befaringsdato: 16.02.2026

Side: 15 av 23

Asperholen 58 B, 4329 SANDNES
Gnr 37 - Bnr 614
1108 SANDNES

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Grunnmursplast bør skjøtes og føres over terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Kommentar

Eiendommen er etablert i skrått terreng, opparbeidet med parkering og terrasse på boligens oppside samt hage og terrasser omliggende boligen ellers.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Kilde: Sandnes Kommune.

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.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det må foretas tiltak for å redusere radonverdiene.

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



Utvendig tretrapp mangler rekkverk.

Asperholen 58 B, 4329 SANDNES
Gnr 37 - Bnr 614
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Parkering/oppbevaring.

Byggeår

1996

Kommentar

Iht. Ambita Infoland - Norges eiendommer på nett.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje oppført med ringmur og stødøpt gulv.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.
Saltak i tre, tekket med betongtakstein.
Leddport i stål med elektrisk portåpner.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Asperholen 58 B, 4329 SANDNES
Gnr 37 - Bnr 614
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



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

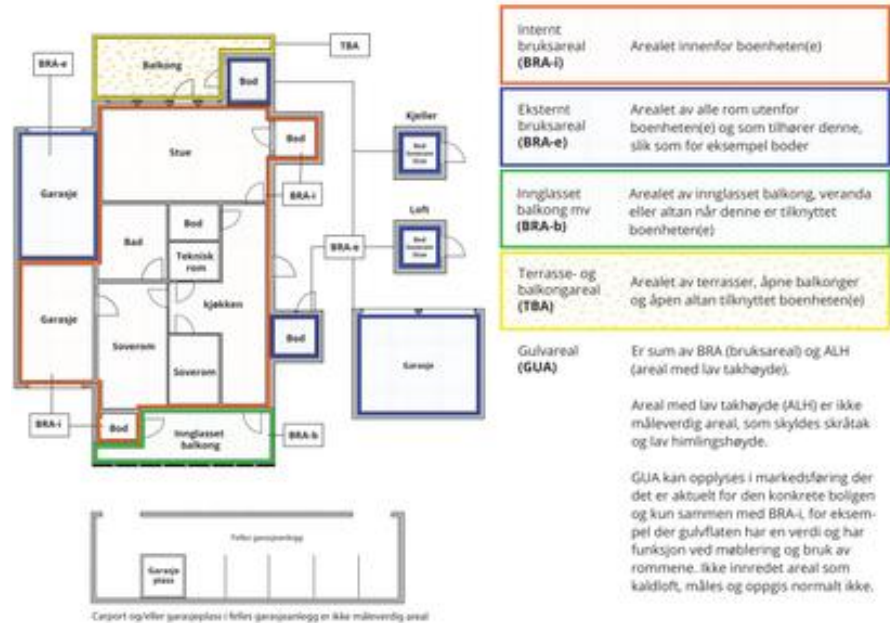
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Asperholen 58 B, 4329 SANDNES
Gnr 37 - Bnr 614
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Del av tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	49			49	29		49
1. etasje	60			60	40		60
2. etasje	46			46	3	10	56
SUM	155				72	10	165
SUM BRA	155						

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Underetasje:
Bad i underetasje er omtalt som bod på tegninger. Det som i dag er kjellerstue, er på tegninger 2 rom omtalt som redskapsbod og hobbyrom.

1.etasje:
Det er inntegnet en vegg mellom stue og kjøkken, hvor det i dag er åpen løsning. Dør fra gang til stue/kjøkken er inntegnet mot stue, men er i dag plassert i vegg mot kjøkken.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		35		35	
SUM		35			
SUM BRA	35				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Lovlighet

Oppdragsnr.: 11348-2241

Befaringsdato: 16.02.2026

Side: 19 av 23

Asperholen 58 B, 4329 SANDNES
Gnr 37 - Bnr 614
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Torbjørn Madland	Takstingeniør
	Mette Bjørberg Estep	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	37	614		0	338.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Asperholen 58 B

Hjemmelshaver

Estep Martin Andrew, Estep Mette Bjørberg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et etablert boligområde i Aspervika i Sandnes.

Oppdragsnr.: 11348-2241

Befaringsdato: 16.02.2026

Side: 20 av 23

Asperholen 58 B, 4329 SANDNES
Gnr 37 - Bnr 614
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Norsk takst

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.02.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	16.02.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Kommunale vann og avløpsopplysninger	16.02.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Meglers opplysninger	22.01.2026	Opplysninger gitt ved bestilling av rapport.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	22.01.2026	Iht. Ambita Infoland - Norges Eiendommer på nett.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	16.02.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eiers opplysninger	16.02.2026	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 11348-2241

Befaringsdato: 16.02.2026

Side: 21 av 23

Asperholen 58 B, 4329 SANDNES
Gnr 37 - Bnr 614
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:**ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

Oppdragsnr.: 11348-2241

Befaringsdato: 16.02.2026

Side: 22 av 23

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Asperholen 58 B, 4329 SANDNES
Gnr 37 - Bnr 614
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

 Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UE6101>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Oppdragsnr.: 11348-2241

Befaringsdato: 16.02.2026

Side: 23 av 23

PROAKTIV
EIENDOMSMEGLING

Gjensidige 

Egenerklæring

Asperholen 58B, 4329 SANDNES

06 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Asperholen 58B	Asperholen 58B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2014

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Eier har bodd i boligen fra 2014, men har hatt leieboer i perioder med utenlandsopphold, fra januar-juli 2017 og juli 2018-juli 2020.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Estep, Martin Andrew

Selger

Estep, Mette Bjørberg

Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Dårlig drenering bak garasjen. Fukt på gulv bakerst i garasjen på veldig våte dager, dårlig støpt gulv fra byggeår. Dette har vært sånn siden for vi overtok og ikke blitt verre.

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2025

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Malt ytterfasader,hus, bod og garasje og uteområde, lagt skifer foran hoveddøren, lagt nytt dekke på terrassen i 2024.

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja

☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2024

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Oppgradert sikringskap ny strømmåler og installert overspenningsvern og elbillader (ved inngangsdør)

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

One Co (på vegne av Lnett)

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2010

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

16.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Brukt varmepumpe montert i garasjen. Den er slitt og har dårlig termostat. Lite brukt siste ti år, da den lager mye støy.

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Installert ny peis 2022, inkludert tetting av pipehull, innsetting av ny peisovn med nytt hull, gjort av Bauhaus

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det er observert noen skjeggkre ved sluk på vaskerom og i kjellerbad, dette er håndtert med limfeller.

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.



Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

2015 måling sporfilm:
Kjeller: 390
Stue: 120
Soverom 100

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 76179648

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Martin Andrew Estep	2026-03-06	Mette Bjørberg Estep	2026-03-06
Identification		Identification	
 Martin Andrew Estep		 Mette Bjørberg Estep	

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Martin Andrew Estep	06/03-2026	BankID OIDC
Mette Bjørberg Estep	18:28:05	High
	06/03-2026	BankID OIDC
	18:34:35	High



Energiattest



Adresse Asperholen 58B, 4329 SANDNES	
Dato for energimerking 09.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-267760
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 9146180
Gårdsnummer 37	Bruksnummer 614
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1989	Bygningstype Tomannsbolig vertikal delt
Bruksareal 154,0 m²	Oppvarmet bruksareal 154,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 213,74 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 195,02 kWh/m²	Totalt levert pr. år 31 545 kWh
--	---



Asperholen 58B, 4329 SANDNES

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



Asperholen 58B, 4329 SANDNES

Tiltak
Tiltak utendørs Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper. Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig. Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.
Brukertiltak Tiltak 5: Slå el.apparater helt av Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av. Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet. Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur. Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggene.

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>

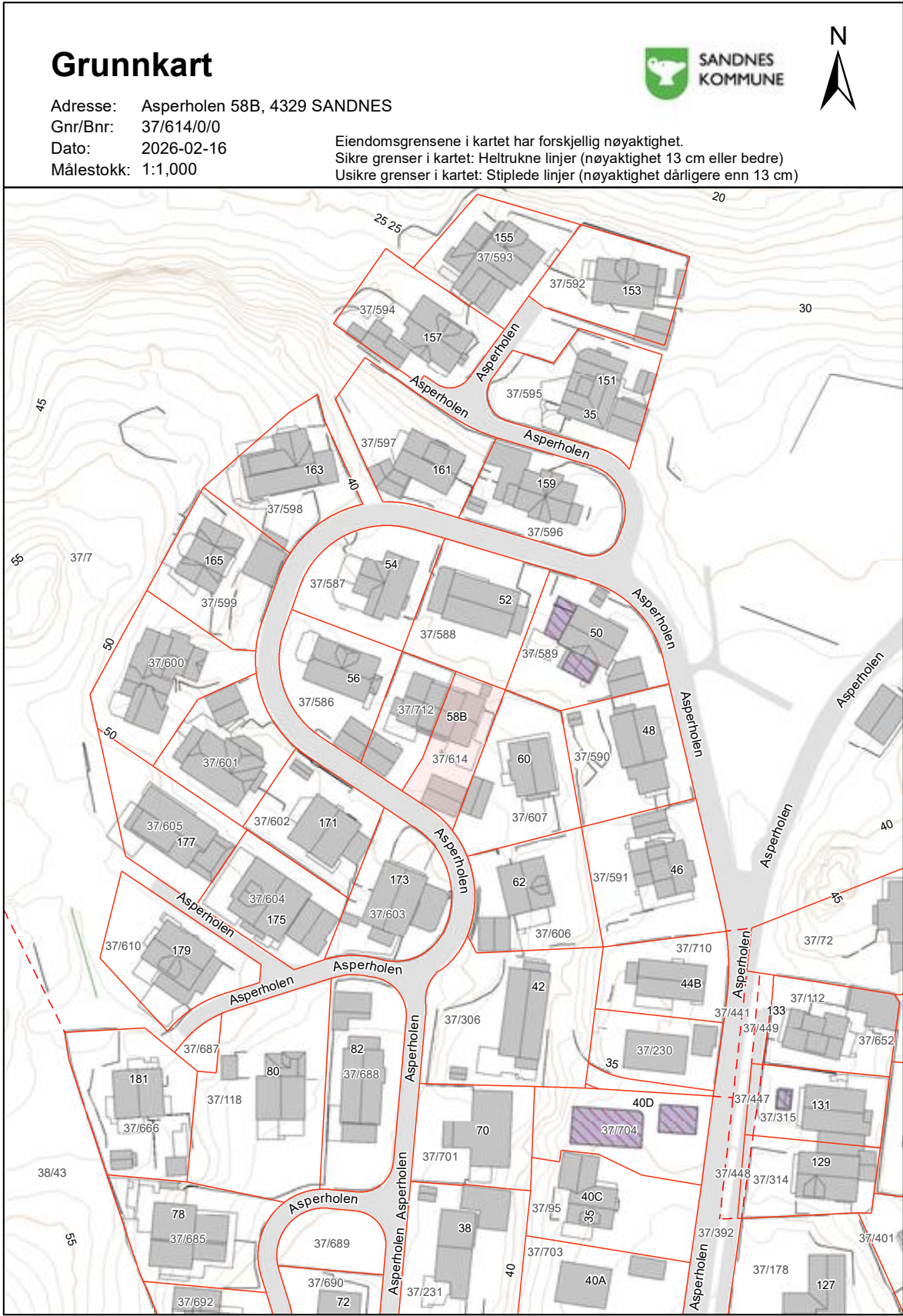


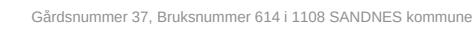
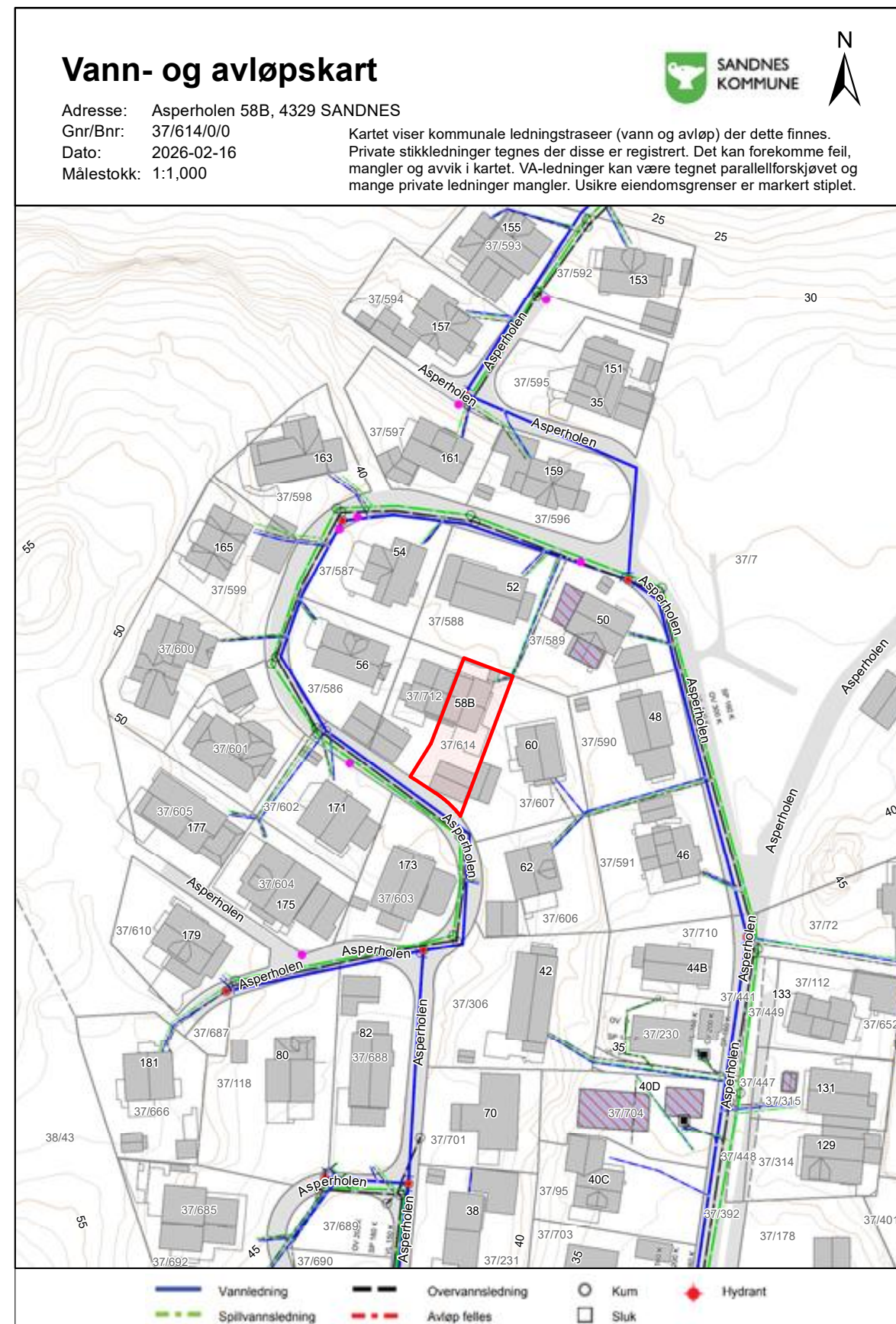
Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



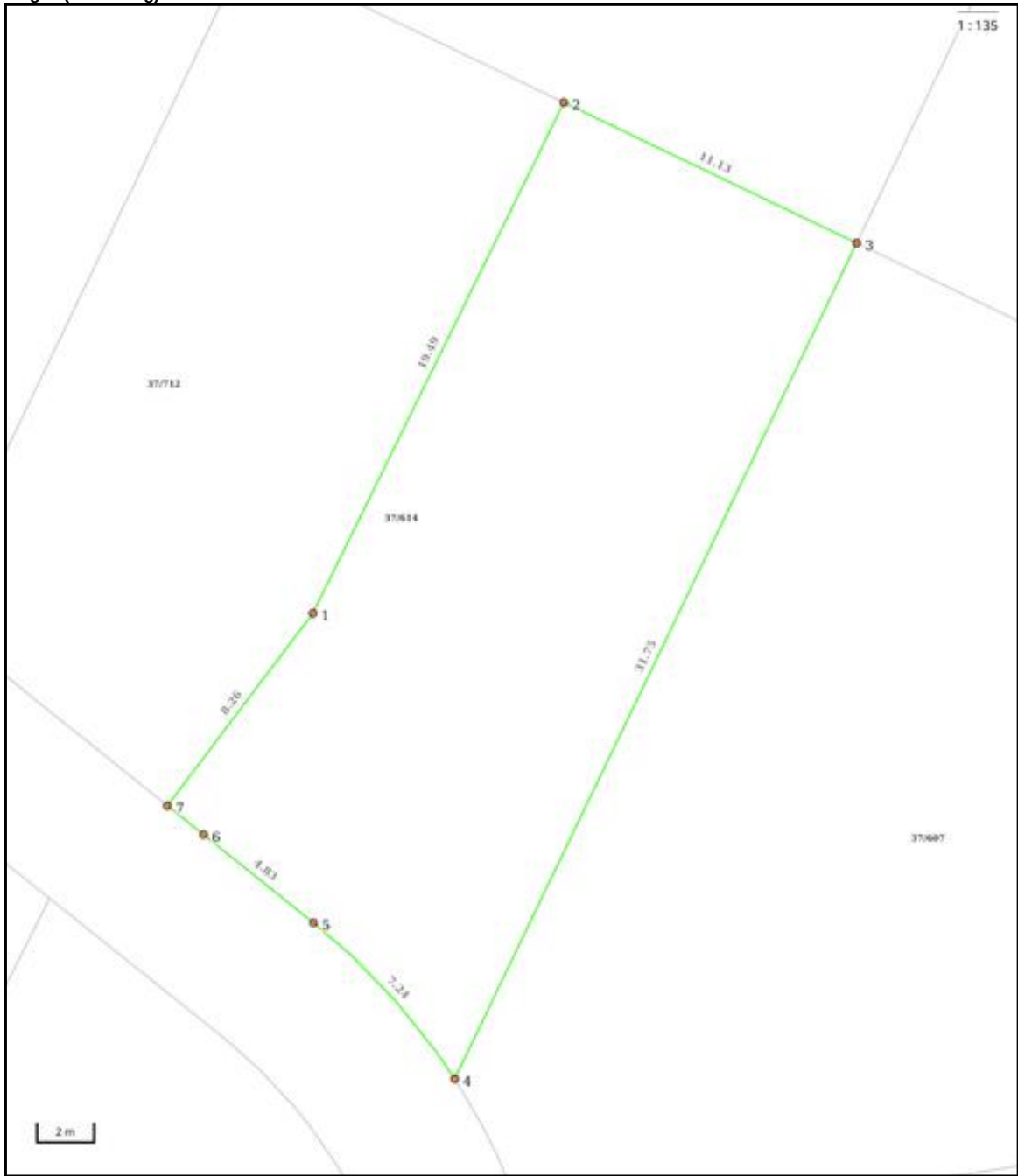


Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 16.02.2026 08:28 – Sist oppdatert 16.02.2026 08:28
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 4 av 6

Gårdsnummer 37, Bruksnummer 614 i 1108 SANDNES kommune

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler	● Bygningspunkt	
11 – 30 cm	Over 500 cm	— Veikant	 Punktteste	▲ Sefrak kulturminne	
31 – 200 cm	Ikke angitt			se. ambita.com/sefrak for fargeforklaring	

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 16.02.2026 08:28 – Sist oppdatert 16.02.2026 08:28
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 5 av 6

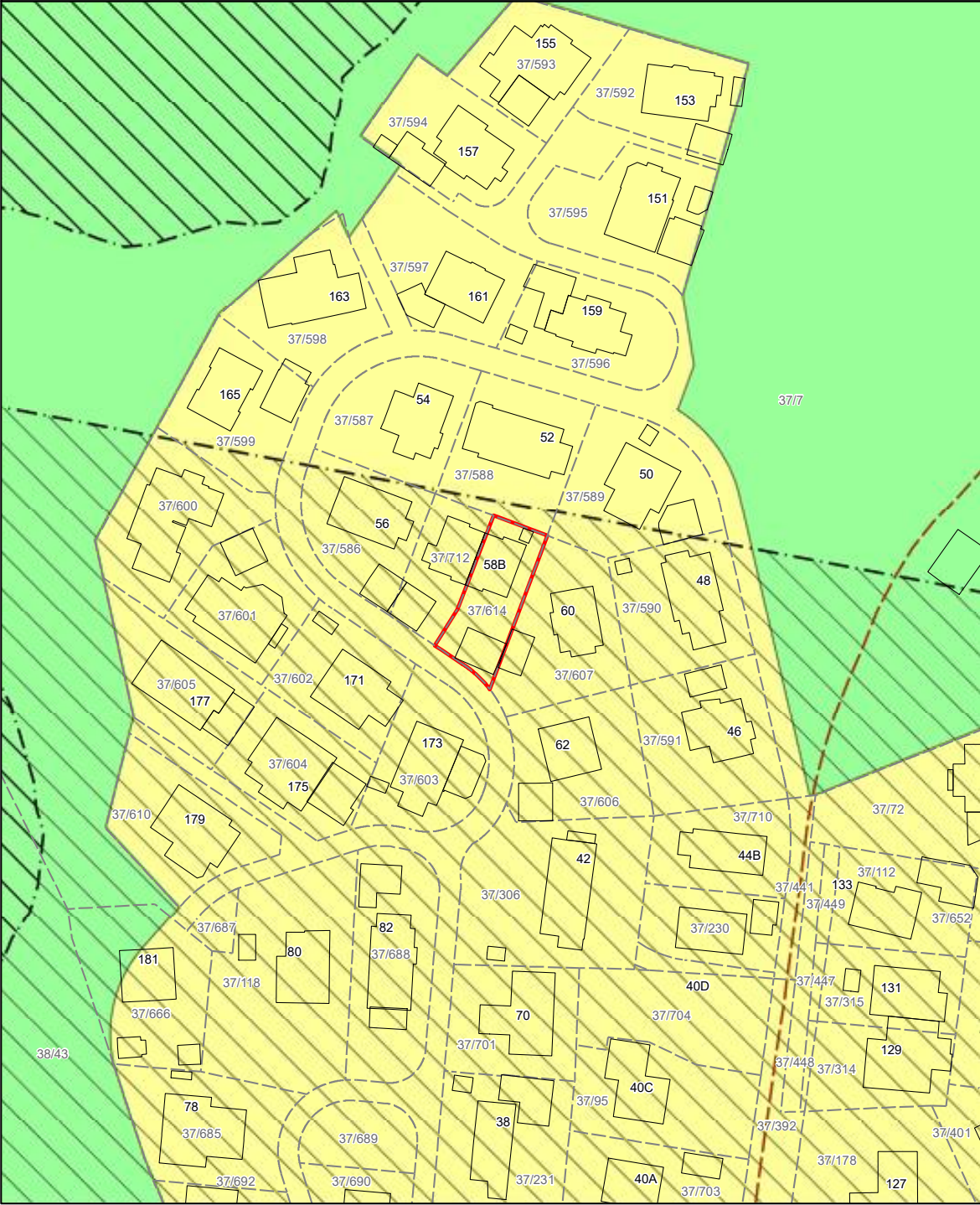
Kommuneplan

Adresse: Asperholen 58B, 4329 SANDNES
Gnr/Bnr: 37/614/0/0
Dato: 2026-02-16
Målestokk: 1:1,000

Planident: 202005
Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023



Presentasjonen av informasjon følger nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik,
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



Presentasjonene av informasjon følger nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik, Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



Vedtatt dato: 16.05.1980
Dato for siste endring: 23.01.2023

Reguleringsplan for Asperlia -Sandvika

Reguleringsbestemmelser

PlanID 78119

Saksnummer

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grensen skal arealanvendelsen være som vist i planen.

I alle feltene, unntatt feltene C, D og E, kan det oppføres bolighus med en etasje pluss underetasje. Hvor terrengforholdene tilsier det, kan bygningsrådet kreve at det bygges i en etasje uten underetasje.

Husenes hovedretning skal være som vist på illustrasjonsplanen, eller med 90 grader i forhold til denne.

De enkelte bolighus skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på planen, og med den av bygningsloven foreskrevne avstand til nabogrense. Bygningens grunnflate må ikke overstige 25 % av tomtens nettoareal. Husets plassering på tomte fastsettes av bygningsrådet.

Husene føres opp med skrå takflate med vinkel mellom 20 og 35 grader.

Maks. avstand mellom ferdig gulv i 1. etasje og skjæringslinjen mellom fasadeflaten og takflaten, skal være 3 m.

Maks. avstand mellom ferdig gulv i 1.etasje og topp møne ferdig tak, skal være 5,5 m.

Den enkelte bolig skal plasseres innenfor de arealer som er vist bebyggbare på den enkelte tomt. Der boligen plasseres med en vegg i tomtegrensen, skal det være anledning til å la 60 cm utstikk komme inn på tilstøtende eiendom. Det skal være adgang til vanlig vedlikehold fra nabogrunn når dette er nødvendig.

Vinduer og døråpninger tillates ikke i vegg som kommer nærmere eiendomsgrensen enn 2,5 m. Når avstanden til tomtegrensen er mindre enn 4 m, skal vinduene være høytsittende (minst 1,6 m fra gulvet).

Husene føres opp med skrå takflate med vinkel mellom 20 og 35 grader.

Maks. avstand mellom ferdig gulv i 1.etasje og skjæringslinjen mellom fasadeflaten og takflaten, skal være 3 m.

1108 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 16.05.1980

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Dato for siste endring: 23.01.2023

Maks avstand mellom ferdig gulv i 1.etasje og topp møne ferdig tak, skal være 5,5 m.

Bygningenes grunnflate må ikke overstige 30 % av tomtens nettoareal. Husenes plassering på tomten fastsettes av bygningsrådet.

c. Rekkehus og terrassert bebyggelse

For feltene C, D og E kreves bebyggelsesplan godkjent av byplanrådet før utbygging finner sted. Planen skal være vist på kotert kart og vise boligenes og garasjenes plassering, internt veinett, lekeplasser, avkjørsler, terrengbehandling mv.

Maks. tillatt brutto gulvareal for felt C er 1440 m², for felt D, 1800 m² og for felt E, 1920 m².

Med brutto gulvareal menes bruttoarealet av samtlige utnyttede etasjer målt til utvendig side av vegg, regnet for samtlige boliger i sum.

De rommene i kjeller og loft som er vist innredet til varig opphold, regnes med i brutto gulvareal. Boder utenom huset og garasjer regnes ikke med i brutto gulvarealet, såfremt de ikke overstiger 30m² samlet areal pr. bolig.

§ 3
I feltene for frittliggende eneboliger og for tett eneboligbebyggelse, skal det for hver enkel bolig avsettes plass for en garasje, samt plass for oppstilling av minst en bil.

I feltene C, D og E skal det avsettes plass for en garasje for hver leilighet, samt plass for oppstilling av minst en bil hver 4.leilighet.
Garasjen kan oppføres i nabogrensen, men garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Når garasjens lengderetning er parallell med veien, kan bygningsrådet tillate at avstand til veikant reduseres til 2 m.

Garasjens plassering skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres sammen med dette. Garasjens grunnflate tas ikke med i beregning av utnyttelsen.

Garasjen skal utføres med hensyn til form og materialer på en måte som etter bygningsrådet skjønn harmonerer med bolighuset.

§ 4
Bygningsrådet skal godkjenne alle utkjørsler.

Private avkjørsler til offentlig vei skal være oversiktlige og mest mulig trafiksikre. Det skal på hver side av utkjørselen være frisikttrekant på 10 x 3 m, henholdsvis målt langs veikant av offentlig vei og avkjørsel.

Frisikttrekanten skal ikke beplantes eller disponeres slik, at frisikten i en høyde over 0,5 m over veienes nivå blir hindret.

§ 5
I frområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har tilknytting til områdets utnyttelse, og som ikke er til sjananse eller hinder for områdets bruk som frområde.

1108 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 16.05.1980

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Dato for siste endring: 23.01.2023

§ 6
Unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Sandnes.

Endringer etter vedtak:

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
24.08.1988		Tilleggsbestemmelser vedtatt i teknisk styre 24.08.1988 sak 93 (se vedlegg).
08.02.2006	200502691	Tilleggsbestemmelser vedtatt i teknisk styre 24.08.1988 sak 93 (se vedlegg) gjelder også eiendommene gnr 37 bnr 685, 688, 689, 690, 691 og 692 utgått av gnr 37 bnr 118 (tomt 156-159 og 161).
22.02.2016	16/02724	Gnr. 37 bnr 221 og den framålte tomt gjelder følgende tillegg: Den fradelte tomt skal ha atkomst over gnr 37 bnr 221. Denne veiretten skal tinglyses før brukstillatelse kan gis. Eiendommene tillates brukt med kun 1 boenhet hver. Garasje, 1 utendørs p-plass og trafikkareal for biler kan regnes i tillegg til maks utnyttelse. Det tillates 1 garasje per eiendom som vist på plankartet etter endringen. Garasjene skal være maks 30 m² BYA hver. Garasje kan tillates sammenbygget og da kan utnyttelsen tillates overskredet med garasjens flateareal. Det tillates totalt 2 plasser for parkering av bil på hver av eiendommene. 1 av disse kan være overbygd. Eiendommene skal også ha minst 4 overdekkede plasser for sykkelparkering. Parkeringsplasser for bil og sykkel skal være ferdig opparbeidet før byggene på den fradelte eiendommen tas i bruk. Ny bebyggelse skal plasseres slik at topp gulv på hovedplan blir på 39 m.o.h. Det tillates en etasje under dette. Avvik på dette målet søkes å være maksimum 0,5 meter. Ny bebyggelse på fradelt tomt kan tillates å avvike fra krav om takform i bestemmelsenes § 2. Ved et slikt avvik fra planens regulerte takform skal det legges grønt tak etter NS 3840:2015 og forskrift om fremmede organismer. Eksisterende trær og store busker på eiendommen bør bevares. Ved søknad om tiltak bør det legges frem en marksikringsplan eller tilsvarende dokumentasjon. Det bør ikke gjennomføres tiltak som skader trær og buskers røtter eller reduksjon av trær og buskers vekstvilkår. Det bør tilrettelegges for gangpassasje mellom garasjebygg på den fradelte tomten og skråning på eiendom gnr 37 bnr 691 nord for den fradelte tomten.
12.10.2016	16/02724	Atkomst for den nye fradelte eiendommen gnr 37 bnr 702 skal være til kommunal veg.
16.11.2017	17/04400	Endring gnr 37 bnr 95

1108 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 16.05.1980

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Dato for siste endring: 23.01.2023

		Boligene kan oppføres med inntil 2 etasjer, boligene skal bygges med saltak. Maks gesimshøyde 5,0 m og maks mønehøyde 8,0 m målt fra gulv 1.etasje. BYA = 40 % (bolig, carport/garasje, bod biloppstillingsplass og innebygde søppeldunker). På hver tomt kan det bygges carport/garasje på inntil 40 m² BRA. Sportsbod tillates sammenbygd med carport/garasje. Areal for bod kommer i tillegg til tillatt carport/garasjeareal. På alle tre tomtene skal carport/garasje, bod og innebygde søppeldunker bygges frittliggende utenfor planlagt byggesone (ved symbol G).
24.03.2021	20/42516	Endring for gnr 37 bnr 178. BYA = 40 % (bolig, garasje, bod, parkering, sykkelparkering og avfallsbeholdere). Boligene kan oppføres med to etasjer med flatt tak. Maks gesimshøyde = 6,5 m målt fra ferdig gulv 1.etasje. Toppgulv for begge boligene = kote 34,5.
11.11.2021	21/15511	Felles vei er felles for gnr 37 bnr 306 – Asperholen 42, gnr 37 bnr 704 – Asperholen 40D og eventuell ny tomt på gnr 37 bnr 230 – Asperholen 44
16.02.2022	21/04999	Gjelder for tomtene på gnr 37 bnr 229 med følgende tillegg: BYA = 35% (bolig, garasje, bod og biloppstillingsplass). Bolig A (i sørvest) kan bygges med 2 etasjer med saltak. Gesimshøyde = maks 5,0 m og mønehøyde = maks 7,5 m regnet fra gjennomsnittlig planert terreng. Høyde topp gulv 1.etasje = maks kote 43,0. Bolig B (i nordøst) kan bygges med 2 etasjer + underetasje med saltak. Gesimshøyde = maks 6,5 m og mønehøyde = maks 8,0 m regnet fra gjennomsnittlig planert terreng. Høyde topp gulv underetasje = maks kote 44,0. Nødvendige forstøtningsmurer, gjerder, levegger, trapper o.l. tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser. Garasje og bod kan plasseres utenfor regulerte byggegrenser, men ikke nærmere eiendomsgrense enn 1,0 m. Økt avrenning av overvann skal håndteres på eiendommen.
23.01.2023	22/00306	Gjelder for tomtene på gnr 37 bnr 230 med følgende tillegg: Tomt 1 (tomt rundt eksisterende bolig) : BYA = maks 40% (summen av bolig, garasje, bod og biloppstillingsplass). Boligen tillates bygd med maks en boenhet. Mønehøyde = maks 7,0 m og gesimshøyde = maks 5,5 m, begge målt fra ferdig gulv 1. etasje. Høyde ferdig gulv 1. etasje = maks kote 37,5. Boligen kan bygges med underetasje/sokkeletasje. Adkomst fra Asperholen. Garasje kan plasseres utenfor byggegrensen mot nord, høyde ferdig gulv garsje = maks kote 35,7. Tomt 2 (ny tomt): BYA = maks 35% (summen av bolig, garasje, bod og biloppstillingsplass). Boligen tillates bygd med maks en boenhet. Mønehøyde = maks 7,0 m og gesimshøyde = maks 5,5 m, begge målt

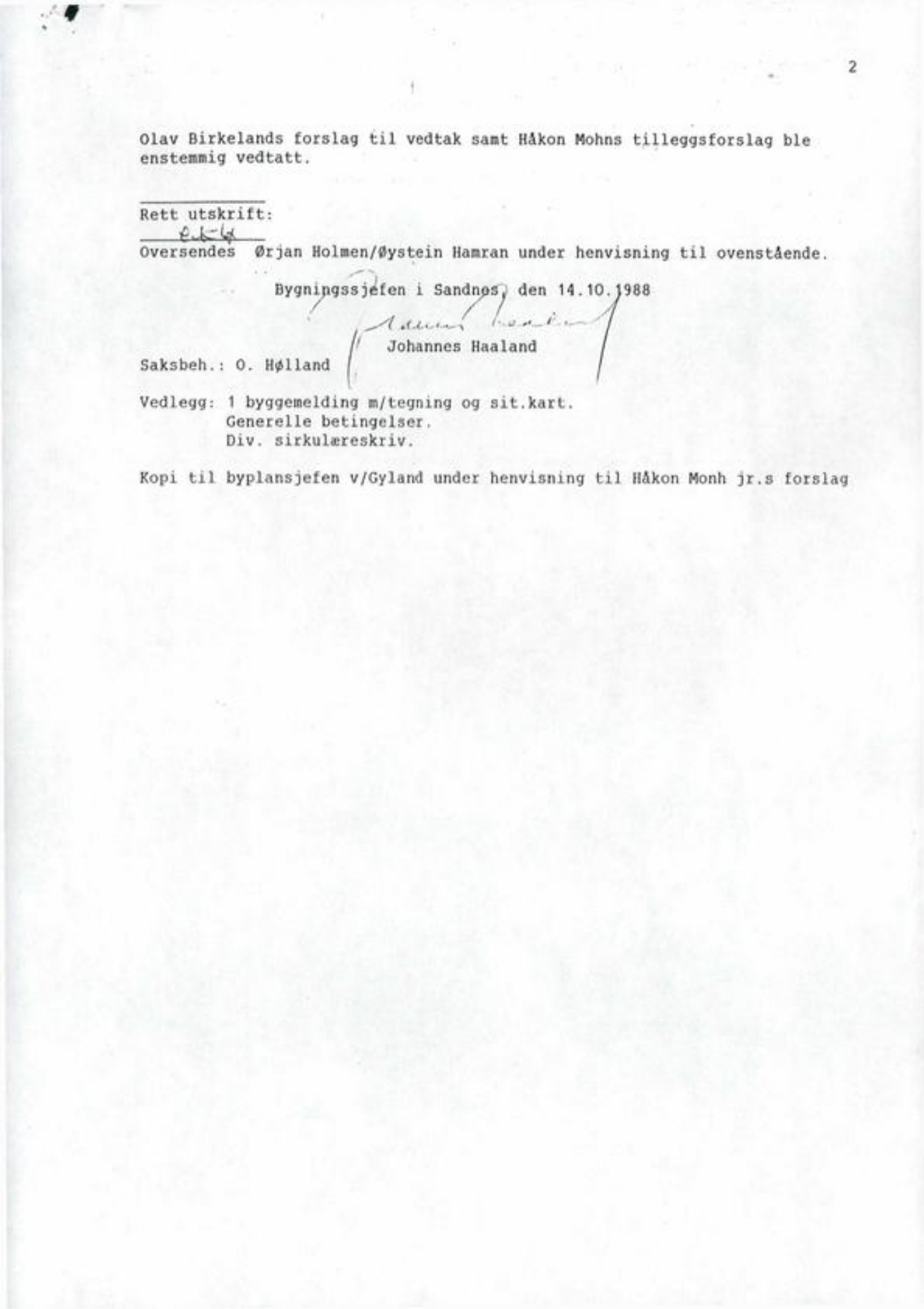
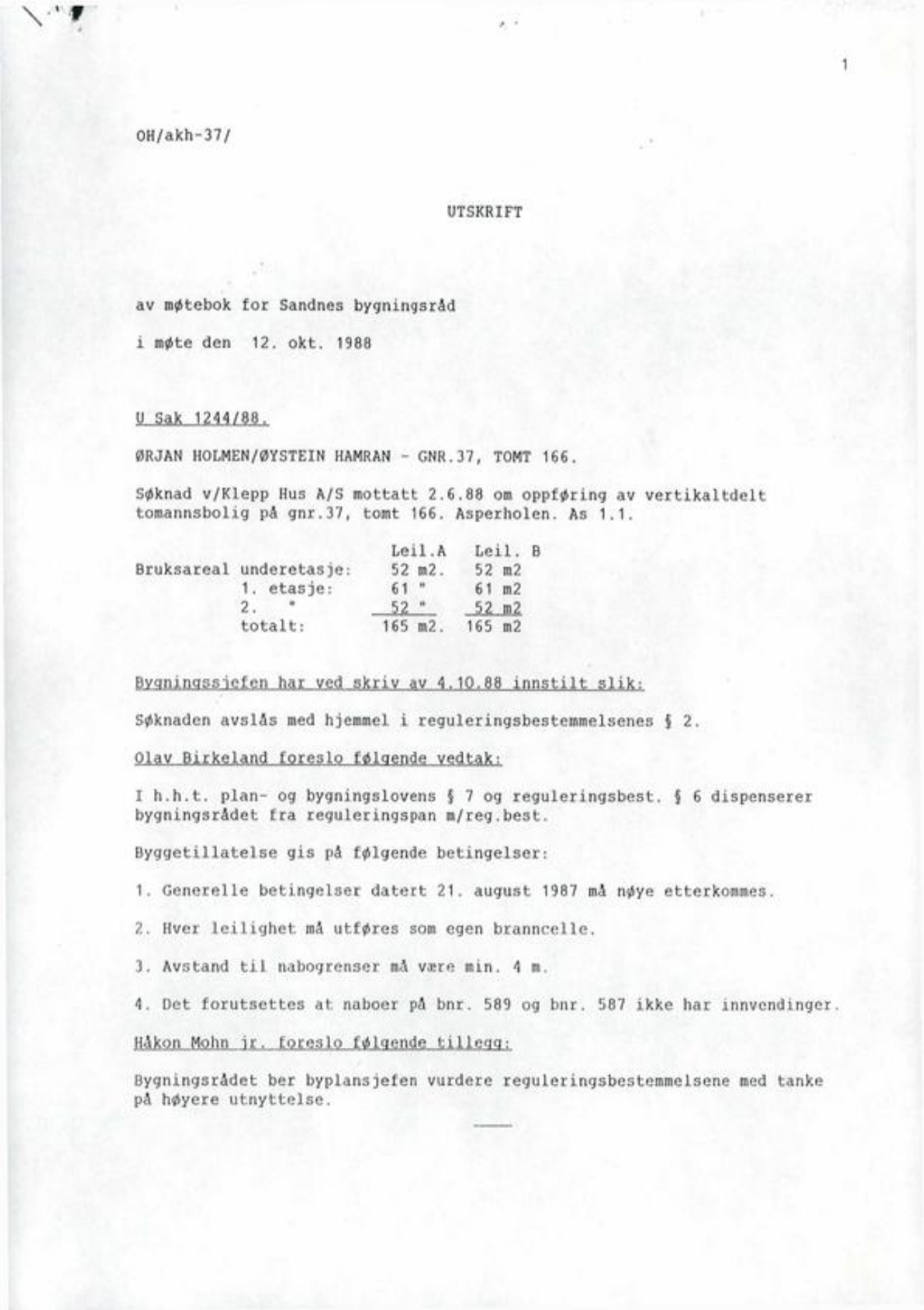
1108 Sandnes kommune

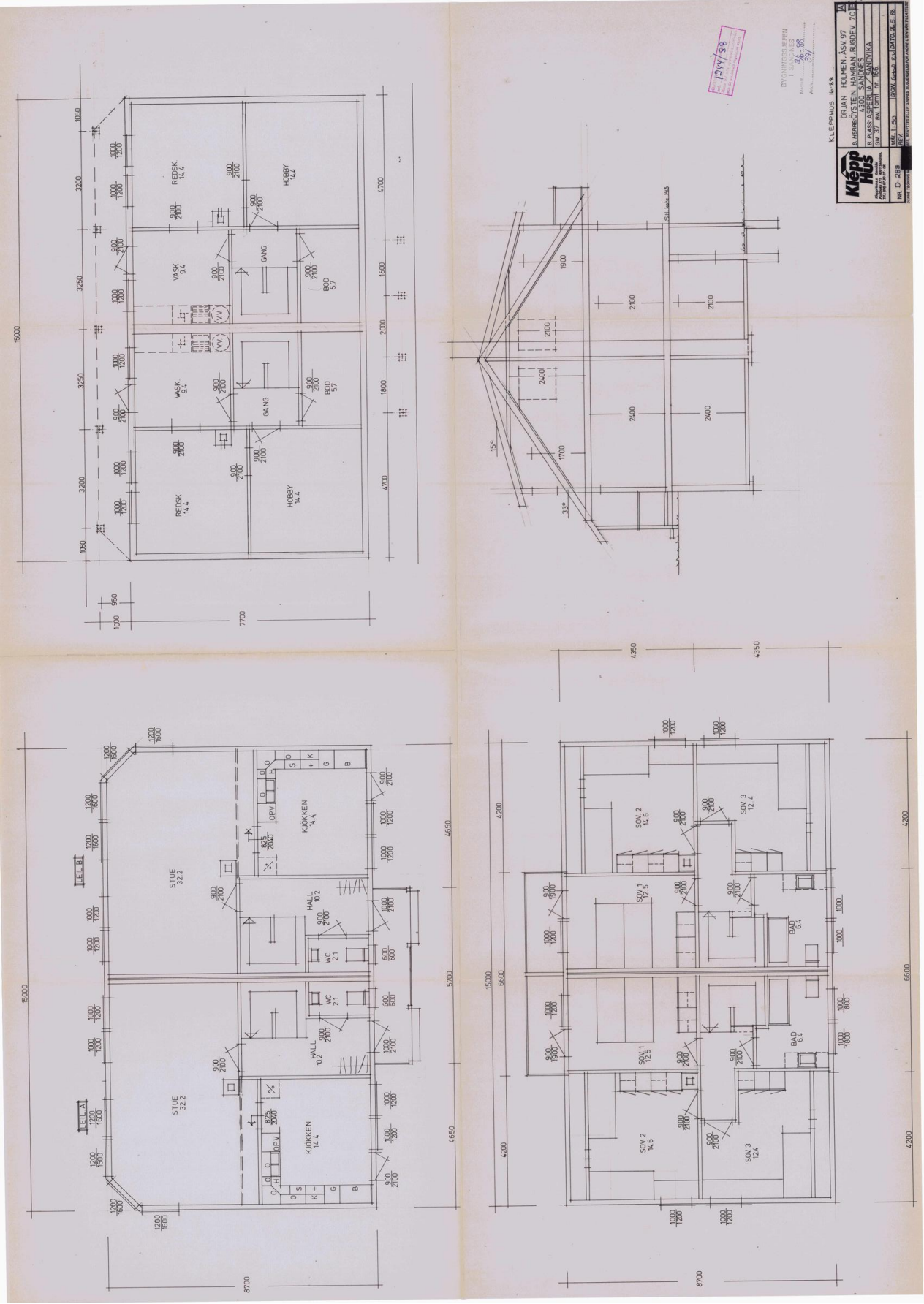
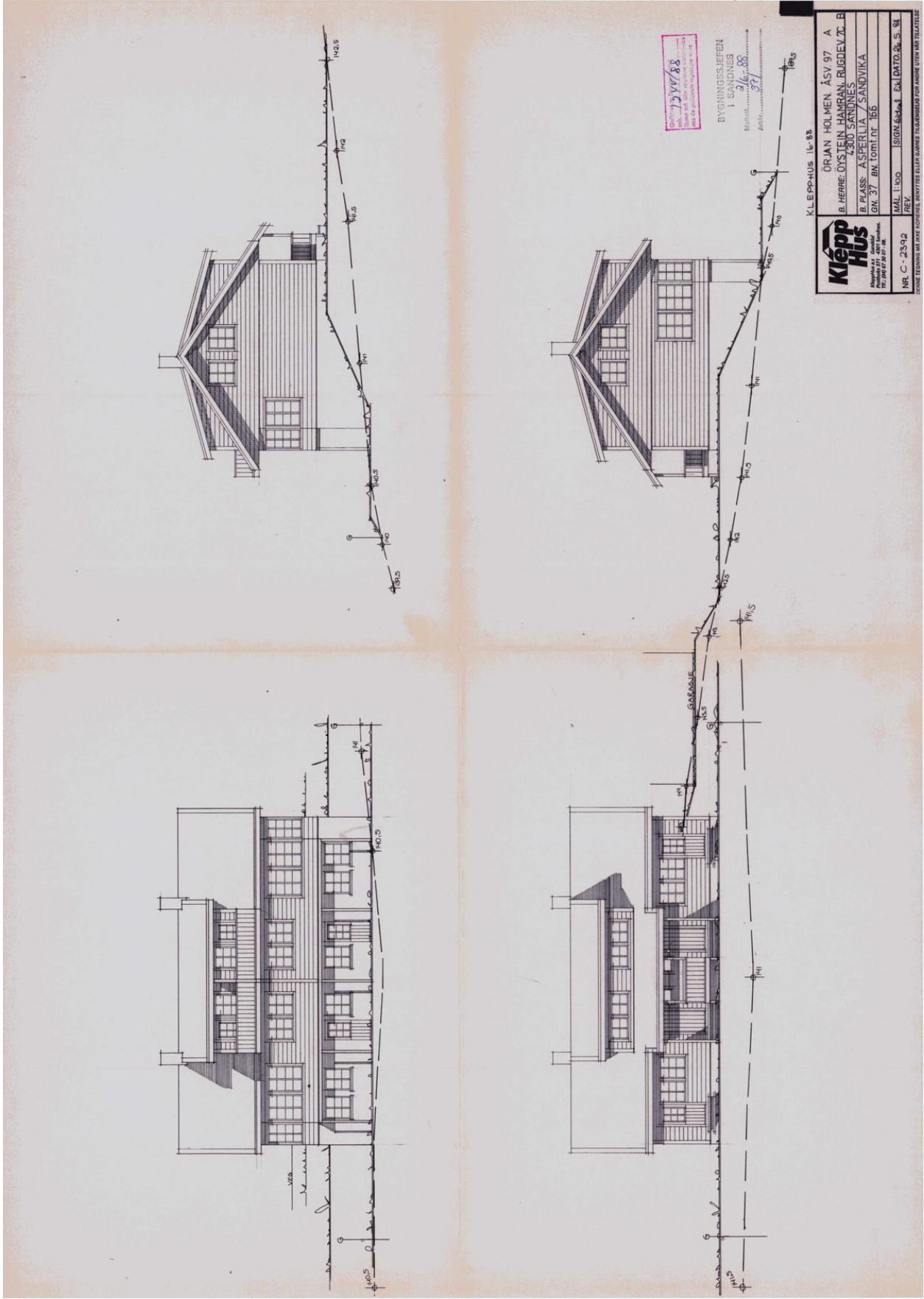
Vedtatt dato: 16.05.1980

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Dato for siste endring: 23.01.2023

		fra ferdig gulv 1. etasje. Høyde ferdig gulv 1.etasje = maks kote 36,0. Boligen kan oppføres med maks 2 etasjer med saltak og takvinkel mellom 20 og 25 grader. Adkomst via felles vei med Asperholen 42. Garasje kan plasseres utenfor regulert byggegrense parallelt med veien, minimum avstand til vei og tomt 1 = 1,0 m. Felles for tomt 1 og tomt 2: Maks kote på mønehøyde for bolig på tomt 1 og 2 = kote 43,0. Begge tomtene kan avsette maks 2 biloppstillingsplasser, hvorav en kan være i garasje. Garasjen skal bygges med saltak og takvinkel mellom 20 og 25 grader. Maks gesimshøyde = 3,0 m fra ferdig gulv. Det skal avsettes minimum 60m² sammenhengende uteoppholdsareal for begge boligene. Økt avrenning av overvann skal håndteres på egen tomt.
--	--	---





1

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Arbeidssted(adr.) Aspervika		Registrernr. (Gnr/bnr) 37/614		
Arbeidets art Nybygg	Bygningens art Bolig	Dato for søknad 02.06.88	Dato for vedtak 12.10.88	Sak nr. 1244/88
Byggherre Øystein Hamran, Asperholen 58 a, 4300 Sandnes		Adresse Tlf.		
Anmelder Klepp Hus A/S,		Adresse Postboks 371, 4301 Sandnes		Tlf.
Ansvarshavende Torger W Aspelund		Adresse Klepp Hus A/S		Tlf.

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

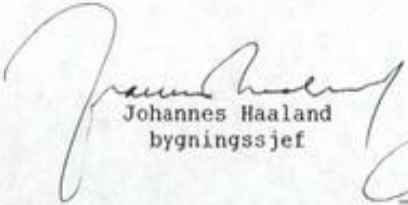
☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Følgende arbeider gjenstår:

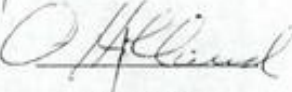
Utvendig: 1. Planering med fall fra vegg.
2. Innpussing av vinduer/dør i mur/betongvegg.

Kjeller: 3. Innredning.
4. Isolering.

Boligetg: 5. Ildsted ikke montert.
6. Røykvarsler.



Johannes Haaland
bygningssjef



Olav Hølland
avd.ing.

Sted og dato
Sandnes, den 11.05.1989

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Brannsjef ☐



Sandnes kommune

Byplansjefens ekspedisjon
Rådhusets sentralbord
Telefax

: 51 60 54 06
: 51 60 54 00
: 51 60 54 35

TEKNISK ETAT
Byplansjefen

May og Knut Jonassen
Asperholen 58 A
4300 SANDNES

Sandnes, 30. mai 1996

Vår ref.: RR/DR Deres ref.:
Arkivnr.: L42 Mappenr.: 37-614 Journalnr.: 9604446
Saksbehandler: R. Rydning

D SAK 438/96

Søknad v/May og Knut Jonassen mottatt 10.05.96 om oppføring av garasje på gnr. 37 bnr. 614, Vatne.

Grunnflate frittliggende garasje: 42 m²

Attester om nabovarsel foreligger.

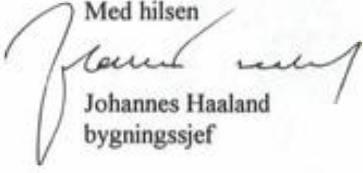
Garasjens bruksareal er 40 m².

VEDTAK:

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

- Ansvarshavende på byggeplassen må skriftlig oppgis til bygningsrådet når arbeidet settes i gang, jf. bygningslovens § 98.
- Bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.
- Takutstikk og takvann må ikke føres inn på naboeiendommen.
- Det må være minimum 1,0 meter avstand mellom garasjevegg og veikant. Ingen bygningsdel må komme nærmere veikant enn 0,5 m.

Med hilsen



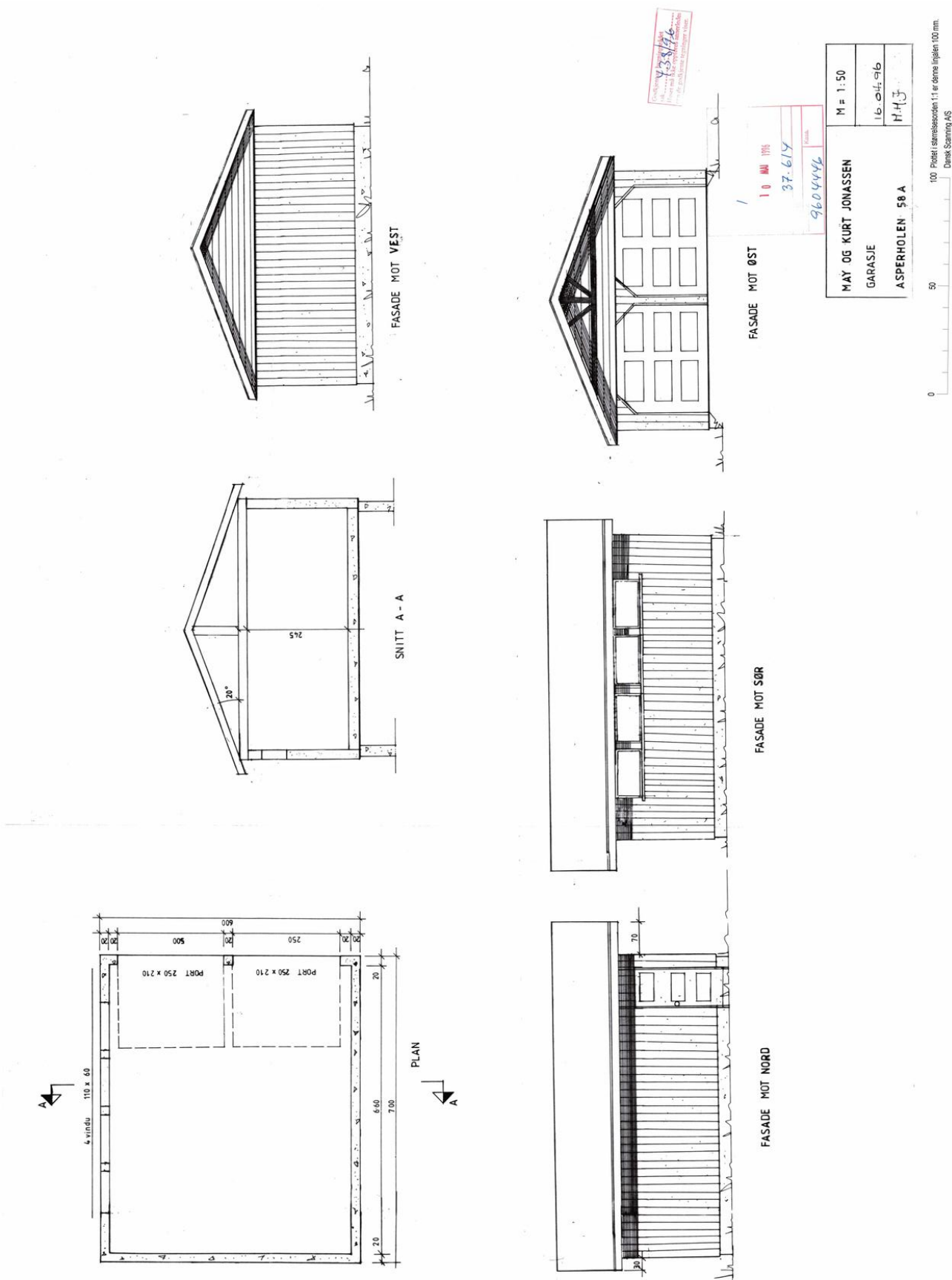
Johannes Haaland
bygningssjef

Vedlegg: 1 byggemelding m/tegninger og situasjonsplan

Adresse:
RÅDHUSET
Jærveien 33
SANDNES

Postadresse:
Postboks 583
4301 SANDNES

Postgiro 0814 5684006
Postgiro for skatt 0827 5811026
Bankgiro 3260.07.01400
Org.nr. 964 965 137



Attestert kopi av dok.nr. 2024/998532/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-06 13:49

Side 1 av 2

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Mette Estep	Plass for tinnolvsinnstempel  Doknr.: 998532 Tinglyst: 19.01.2024 STATENS KARTVERK
Adresse: Asperholen 58A	
Postnummer: 4329 Poststed: Sandnes	
Fødselsnr./Org.nr.: 080573 Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Mette Bjørberg Estep Martin Andrew Estep	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 080573 230572

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr. 1108	Kommunenavn Sandnes	Gnr. 37	Bnr. 614	Fnr. -	Snr. -

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitut) ⁴				
	Kommunenr. 1108	Kommunenavn Sandnes	Gnr. 37	Bnr. 712	Fnr. -
B	Rettighet for person (personleg servitut/pengeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		



Dato 15/1-24	Hjemmelshavers underskrift ⁵ Mette Estep
-----------------	--

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2



Attestert kopi av dok.nr. 2024/998532/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-06 13:49

Side 2 av 2

4. Beskrivelse av rettigheten⁶

Ved deling av eiendommen, i to separate enheter i tomannsbolig med hver sin dobbelgarasje og felles oppkjørsel, vil begge eiere ha tilgang til felles private ledninger og rett til å vedlikeholde dem over naboeiendommer frem til kommunale ledninger i henhold til krav i plan og bygningsloven §27-1 og §27-2. Begge enheter har forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt sløkkevann. Eksisterende privat vannledning til eiendommen er plassert over naboeiendommer frem til tilkoblingspunkt på kommunal vannledning. Det må sendes inn kopi av signert erklæring om rett til å vedlikeholde privat vannledning over berørte eiendommer.

Plan og bygningsloven §27-2

Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal bortledning av avløpsvann være sikret og i samsvar med forurensningsloven. Rettighet til å føre avløpsledning over annens grunn, alternativt til å knytte seg til felles ledningsnett, skal være sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.

☐ Ja

☒ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)⁷

6. Underskrifter

Sted og dato

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift⁸

- Noter:
- Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysningsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
 - Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysningsgebyr.
 - Eiendommen hvor rettigheten ligger.
 - Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
 - Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
 - Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysningsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
 - Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
 - Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



Attestert kopi av dok.nr. 1988/13829/43
Attesteringstidspunkt 2026-03-06 13:48

Side 1 av 2

DAGBOKFØRT

18.12.88 13829

SORENSKRIVEREN I SANDNES

SKJØTE

Sandnes kommune skjøter og overdrar herved til
Ørjan Holmen - fødselsnr.: 080264 [redacted] og
Ingunn Rasmussen Holmen - fødselsnr.: 060565 [redacted]
ideell 1/2 del av tomt nr 731 gnr 37 bnr 585 i Aspervika, Sandnes.

Vederlaget kr 124.732,- er oppgjort på omforenet måte.

- Det er et vilkår at tomten skal bebygges av kjøper innen 2 år. I motsatt fall har kommunen tilbakekjøpsrett for samme pris som er betalt, uten tillegg for rentetap. Denne heftelsen kan slettes straks tomten er bebygget (er gitt brukstillatelse).
- Det forbeholdes vederlagsfri rett for kommunen/televerket til eventuelt anlegg og vedlikehold av ledninger og vann og kloakk, kabler og forsyningsskap for strøm og telefon, samt stolper og ledningstrekk. Eventuelle skader ved vedlikeholdsarbeid erstattes.
- Private ledninger for vann og kloakk må legges over egen, og i tilfelle annenmanns grunn, etter anvisning fra byingeniøren. Liksom også denne eiendom i tilfelle vederlagsfritt må tåle andres ledninger. Vedlikehold på ledninger over annenmanns grunn kan skje mot erstatning av skade.
- Alle ledninger med mindre dimensjoner for vann enn 4" (Ø 100 mm), for spillvann 6" (Ø 150 mm) og for overvann 8" (Ø 200 mm), regnes som private/felles ledninger og vedlikeholdes av brukerne.
- Det er ikke tillatt med oppstilling av busser, lastebiler, trailere og andre lastekjøretøy, herunder gravemaskiner, traktorer o.l. foran hus eller i gatene. Bortsett fra midlertidig parkering tillates ikke parkering av campingvogner i gatene. Dette forbud kan helt eller delvis oppheves av formannskapet dersom dette er et alminnelig ønske blant eierne av de berørte eiendommer.
- Til å forestå endelig opparbeidelse og vedlikehold av de regulerte felles lekeplassene bør det av beboerne i feltet dannes en velforening som også kan ivareta andre felles interesser.
- Buskplantning må ikke skje nærmere veikant enn 3/4 m. Vegetasjon som vokser inn over grensen til offentlig areal kan kreves fjernet.
- Eiendommer som har sin adkomst via felles avkjørsel/vei plikter å delta i vedlikehold i forhold til det samlede antall brukere av veien.
- Kjøper plikter å bo på eiendommen i minst 2 år etter at boligen er klar til innflytting (er gitt brukstillatelse).
- Dersom kjøper vil selge eiendommen til andre enn ektefelle eller slektning i rett opp eller nedadstigende linje, eller til søsken, eller fraflytter før 2 årsfristen er utløpt, har kommunen tilbakekjøpsrett for kostpris med rimelig tillegg for inflasjon. Med kostpris menes de kontantutlegg som vedkommende har hatt med skjønnsmessig tillegg for verdien av egen arbeidsinnsats.
- Oppnås ikke enighet om pris skal denne fastsettes av en voldgifts-nemnd på 3 medlemmer oppnevnt av sorenskriveren i Sandnes.
- Klausulen om forkjøpsrett faller bort 2 år etter at boligen er klar for innflytting (er gitt brukstillatelse).
- Kommunens forkjøpsrett gis prioritett etter 1. prioritets pantelån.

Sandnes den
23. september 1988

Rolf G. Bergsaker
Ordfører

Njål Notheim
rådmann

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 boligjakten 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 forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

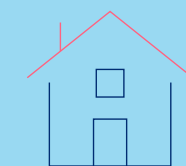
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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 Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Bud og budgivning

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 budgivnings-plattform, 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 nettannonsen, 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:

Asperholen 58B, 4329 SANDNES. Gnr. 37, bnr. 614, i SANDNES kommune, oppdragsnr.: 1200260039
Megler: Øyvind Rege, mobil: 99128944, e-post: rege@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE 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 videreformidlet 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: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

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, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Øyvind Rege

Eiendomsmegler MNEF /

Partner

991 28 944

rege@proaktiv.no

PROAKTIV

Edland, Mannes & Rege AS

Langgata 3, 4306 Sandnes, 51 66 88 00, sandnes@proaktiv.no