



aktiv.

Litagoveien 30, 4326 SANDNES

**Tiltalende og gjennomtenkt
enebolig i rolig boområde nær
naturen, samt kort vei til Sandnes
sentrum.**



Eiendomsmegler MNEF

Emilie Frafjord

Mobil 954 69 575

E-post emilie.frafjord@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes

Rådhusgata 3, 4306 SANDNES. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 990 000,-
Omkostn.: Kr 151 140,-
Total ink omk.: Kr 6 141 140,-
Selger: Prima Kumari

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2011
BRA-i/BRA Total 116/121 kvm
Tomtstr.: 213.2 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 34, bnr. 349
Oppdragsnr.: 1412260035

Velkommen hjem!

Er du en av de som har gått på utallige visninger uten å ha funnet den boligen du ønsker? Nå er kanskje letingen over. I Litagoveien 30 er ingenting overlatt til tilfeldighetene. Med sine nordiske stil, lyse fremtoning og oversiktlige planløsning får du en bolig som gir en atmosfære av ro og harmoni. Boligen har en ettertraktet beliggenhet i Skaarlia. Et veletablert og nøye planlagt boligområde hva angår utforming og fasiliteter, noe som gjenspeiles i hvordan området er omkranset av fantastisk natur og har lekeplasser og barnehage rett i nærheten. Her bor du sentralt med kort vei til Sandnes sentrum, samtidig som du bor utenfor bykjernen.



Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 116 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 121 kvm

TBA: 79 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 60 kvm 3 soverom, trapperom, vaskerom/bod og bad

1. etasje

BRA-i: 56 kvm Entré/gang, trapperom, toalettrom og stue/kjøkken

BRA-e: 5 kvm Bod med utvendig adkomst 5 m2.

TBA fordelt på etasje

Underetasje

59 kvm Terrasseareal

1. etasje

20 kvm Balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det gjøres oppmerksom på at areal til innervegger, kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Underetasje er målt til 55, 68 m2. 2 etasje er målt til 59, 6 m2.

Terrasse/platting på bakke med adkomst fra underetasje og utvendig 59 m2. Terrasse/platting ved inngang 10 m2. Balkong med adkomst fra stue 2 etasje 10 m2.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

213.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Skrånet tomt. Belegningsstein i gårdsrom.

Uteareal med terrasse/platting på bakke.

Beliggenhet

Litagoveien 30 ligger i et attraktivt nabolag i Skaarlia – et hjem som passer for alle, uansett livsfase. Her kan du trives gjennom alle sesonger, enten du har små eller små barn, husdyr, eller nyter livet som voksen. Området er kjent for sin nærhet til naturen, inkludert lysløypene i Melsheia og jernalder-gravene på Ragnhildsnuden. Vedafjell/ "Veden" er en av boligens nærmeste naboer, og fjellet kan by på panoramautsikt over Jæren, Sandnes og Stavanger.

Bydelen er i stadig vekst, og kan blant annet by på flere lekeplasser, idrettsplasser, dagligvarebutikker og barnehager i gangavstand. Rema 1000 dagligvarebutikken ligger kun en liten rusletur unna, ned i bakken. Det er også busstopp i umiddelbar nærhet som bringer en til Sandnes sentrum/rutebilstasjonen. Perfekt beliggenhet dersom du ønsker nærhet til Sandnes sentrum og næringsområdene på Forus, men allikevel tilbaketrukket fra områdenes larm.

Samlet sett tilbyr Litagoveien 30 en ideell beliggenhet for de som ønsker å bo i et trygt og vennlig nabolag, med enkel tilgang til natur, transport og alt du trenger for å nyte hverdagen til det fulle.

Adkomst

For å komme til eiendommen i Litagoveien 30, Sandnes, kan man benytte offentlig transport eller egen bil.

Offentlig transport:

- Kleivabergsbakken holdeplass ligger 4 minutters gange fra eiendommen.
- Sandnes sentrum stasjon er 10 minutter unna med bil.

Egen bil:

- Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Konferer Sandnes kommune.

Skolekrets

Konferer Sandnes kommune.

Bygningssakkyndig

Teft Eiendom AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er fundamentert med sted-støpt betong, sannsynligvis på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Grunnmuren er en støpt konstruksjon.

Dreneringen består av et drensssystem med drensledninger og grunnmursplater. I tillegg er det etablert en drensrenne for håndtering av overflatevann.

Ytterveggene er oppført i bindingsverk av tre, utvendig kledd med en kombinasjon av stående og liggende trepanel.

Bygningen har en pulttakkonstruksjon som er tekket med papp. Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon.

Takrenner og nedløp er utført i aluminium.

Etasjeskillet mot grunn i underetasjen er et betongdekke, mens etasjeskillet mellom underetasjen og andre etasje er et trebjelkelag.

Boligen har fabrikk-malte vinduer med isolerglass, samt tredører og aluminiumsdører.

Eiendommen har en terrasse/platting på bakke med adkomst fra underetasjen, og en balkong i trekonstruksjon med adkomst fra stuen i andre etasje. Den utvendige trappen er i betong.

En carport med enkel standard er tilknyttet eiendommen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Det er avvik:

Merknader: Pappet tak har en forventet levetid på 10 - 25 år. Utvendige beslag 15 - 35 år. Det er en glippe/avstand mellom veggen på boligen og tekkingen til carporten.

Detaljen med beslag mellom taket til carporten og boligen er ikke fagmessig utført.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner og nedløp aluminium en forventet levetid på 25 - 35 år.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon bak kledning observert ved stedvis sjekk. Noen steder er det liten avstand mellom ytterkledning og bakke TG 2. Lufting blir redusert vil gi redusert forventet brukstid på kledning. Dette øker risikoen for råte- og fuktskader på både kledning og bakvegg.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Lite vindu på kjøkken tar i karm. Vinduer for øvrig har nådd over halvparten av

forventet funksjonstid TG 2. Det vil være større risiko større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
TG 2 på grunn av inngangsdør tar bort karm og bør justeres.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er avvik:

Terrasse/platting på bakke har en høydeforskjell på 4, 2 cm. TG 2 gis med bakgrunn i normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Mark-terrasse er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes. Fremstår ellers med normal slitasje.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Det er avvik:

TG 2 er satt fordi garantitiden på gasspeisen er utløpt.

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom/bod - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Våtrom - Underetasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Våtrom - Underetasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er avvik:

TG 2 på grunn av noe svelling på baderomsinnredning. Utstyr i klosett-cisterne - teknisk levetid 15 - 30 år. Det er påvist lekkasje-hull for veggghengt toalett, det forutsettes at løsninger er utført etter gjeldene avvisning

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

Forventet levetid armaturer 15 - 25 år. Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år.
Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er avvik:

TG 2 settes fordi garantitiden på ventilasjonsanlegget (5 år) er utløpt. Filter er byttet 2026.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Det er avvik:

En del av terrenget er flatt med fall mot boligen. Området ligger under carporten, og overflatevann vil ledes til drensrennen.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er observert fukt/råteskade på stort vindu i stue TG 3.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon uten destruktive inngrep. Det er derfor ikke mulig å kontrollere takkonstruksjonens tilstand eller lufting. TG-IU er satt på grunn av manglende inspeksjonsmulighet.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Oneco Elektro AS, 2019. Carlsens Elektro Installasjon AS, 2023.

Beskrivelse: Legge opp til Easee lader 7,4kw samt bytte av jord feil bryter. Montering / bytte av spotter på kjøkken til LED.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter

eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 56 kvm: Entré/gang, trapperom, toalettrom og stue/kjøkken

BRA-e 5 kvm: Bod med utvendig adkomst 5 m².

TBA 59 kvm: Terrasse og balkongareal

Underetasje:

BRA-i 60 kvm: Soverom med inngang, 2 soverom, trapperom, vaskerom/bod og bad

TBA 20 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard

Velkommen til denne trivelige eneboligen i Skaarlia – et rolig og etablert boligområde hvor hverdagen får gode rammer. Litagoveien 30 er hjemmet som fungerer gjennom alle livets kapitler – enten du er singel, par, har småbarn eller ønsker plass til barnebarn. Her bor du skjermet og fredelig, med en bolig som gir plass til både familieliv og rolige kvelder hjemme.

Entréen ønsker deg velkommen med god plass og lys atmosfære. Her er det rikelig med plass til oppbevaring av sko og yttertøy i en praktisk speilsatt skyvedørgarderobe, noe som gjør det enkelt å holde orden og skape en ryddig inngang til hjemmet.

Stuen ligger i en åpen og sosial løsning sammen med kjøkkenet, med store vindusflater som slipper inn rikelig med lys. Her finner du både varmepumpe og gasspeis, som skaper en behagelig temperatur og koselig stemning året rundt. Fra stuen er det utgang til balkong, som gir en fin forlengelse av oppholdsrommet.

Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask. Hvitevarer som koketopp, stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen, noe som gir et helhetlig og ryddig uttrykk. Kjøkkenet fungerer godt som en praktisk arbeidsplass i hverdagen – enten det er matpakker som smøres eller middagen som samler familien rundt bordet.

Boligen har parkett og fliser på gulv, kombinert med vegger og tak malt i hvitt som understreker den nordiske stilen. Et godt utgangspunkt for deg som ønsker å flytte rett inn og eventuelt tilpasse uttrykket videre over tid. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir rommene en åpen og luftig atmosfære, forsterket av generøs takhøyde.

Gjestetoalettet er praktisk plassert i hovedetasjen, noe som gjør det enkelt tilgjengelig for både familie og besøkende. Rommet har parkett på gulv og er innredet med servant, speil og toalett – en funksjonell og gjennomtenkt løsning i hverdagen.

I underetasjen finner du tre soverom samlet i en egen, praktisk soveromsavdeling. Det gir en fin flyt i hverdagen å ha alle soverommene på samme plan – enten det er barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Ett av soverommene har i tillegg utgang til terrassen, som gir en ekstra følelse av luft og frihet, og en hyggelig overgang mellom inne og ute. Uteområde er svært gjennomført. Overbygg sørger for lun og usjenert terrassehygge. Vår og sommer er synonymt med lange dager utendørs, og terrassekosen vil kunne vare utover de sene nattetimer. Her er det flere møbleringsmuligheter, og plass til å invitere familie og venner.

Med bad i samme etasje som soverommene blir hverdagen både litt enklere og litt smidigere. Rommet har fliser på gulv og vegger, som gir et rent og harmonisk uttrykk. Badet er innredet med servant med skuffeseksjon og speil, badekar, toalett og dusjnisje med dør, og gir gode rammer for både effektive morgener og avslappende kvelder.

Vaskerommet har malte vegger og fliser på gulv og sokkelflis på vegg. Her er vaskeum og opplegg for vaskemaskin. Rommet fungerer som et praktisk og separat rom for klesvask og oppbevaring.

Dette er en bolig som oppleves som hjemmekoselig og funksjonell, med en planløsning som fungerer godt for både små og større familier. I Skaarlia får du et trygt og rolig bomiljø – et sted det er godt å komme hjem til, hver eneste dag.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger handelen.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Filter er byttet 2026.

2024:

- Varmtvannstank

2023:

- Varmepumpe installert i 2023.

2014:

- Car-port

Parkering

Parkering i carport med elbil-lader, samt eget gårdsrom. Egen gjesteparkering rett over gaten.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen har varmekabler på gulv i vaskerom og bad i underetasjen. I andre etasje er det panelovner, varmepumpe og gasspeis i stuen.

Det er innlagt gass med digital gassmåler. Nettleie til Nærenergi er i 2025 kr. 683,- per kvartal. I tillegg må eier betale gass etter faktisk forbruk.

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 990 000

Omkostninger kjøper

5 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

149 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

151 140 (Omkostninger totalt)

168 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

170 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 141 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 158 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 160 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 11 195 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer: vann, avløp og renovasjon.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 061 677 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 246 708 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt om kommunale avgifter påløper kostnader til strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 34, bruksnummer 349 i Sandnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/34/349:

01.11.2011 - Dokumentnr: 896667 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Velforeningen For Amfiet, Skaarlia Amfi, Plan 2003 115
Org.nr: 995 367 610
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

01.11.2011 - Dokumentnr: 896667 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Sandnes Kommune
Org.nr: 964 965 137
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser

01.11.2011 - Dokumentnr: 896667 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Skaarlia Amfi AS
Org.nr: 989 774 735
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

01.11.2011 - Dokumentnr: 896667 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Lyse Marked AS
Org.nr: 980 335 178
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

01.11.2011 - Dokumentnr: 896667 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Telenor Asa
Org.nr: 982 463 718
Bestemmelse om telefonledning/telesentral

09.12.2009 - Dokumentnr: 946597 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1108 Gnr:34 Bnr:271

01.01.2020 - Dokumentnr: 1573522 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:34 Bnr:349

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på boligen datert 06.05.2014.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann: Offentlig
Tilknytning avløp: Offentlig

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til konsentrert småhusbebyggelse og frittliggende småhusbebyggelse.

Følger reguleringsplan "Reguleringsplan for Skaarlia 2" med plan-ID 2003115. Eiendommen er i sin helhet regulert til boligformål.. 31.01.2006

Det følger av Kommuneplanens arealdel "Kommuneplan for Sandnes 2023-2038", ikrafttredelse 15.05.2023. 213.17 kvm av eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse.

Eiendommen berøres av hensynssone H190_1, som er en sikringssone med høyderestriksjoner knyttet til Stavanger Lufthavn Sola.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og

skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. 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. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det

gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.
Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Ansvarlig megler

Emilie Frafjord
Eiendomsmegler MNEF
emilie.frafjord@aktiv.no
Tlf: 954 69 575

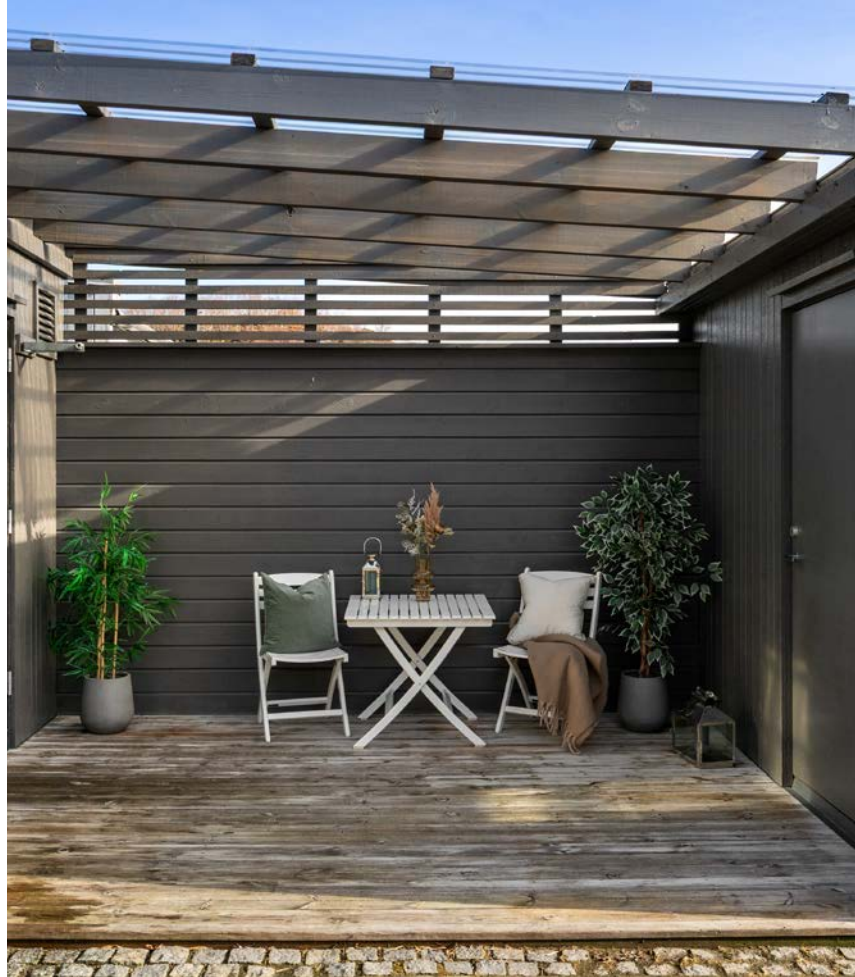
Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sandnes, organisasjonsnummer 987031204
Rådhusgata 3, 4306 SANDNES

Salgsoppgavedato

06.03.2026

Velkommen til denne trivelige eneboligen i Skaarlia – et rolig og etablert boligområde hvor hverdagen får gode rammer.





I Litagoveien 30 er ingenting overlatt til tilfeldighetene. Med sine nordiske stil, lyse fremtoning og oversiktlige planløsning får du en bolig som gir en atmosfære av ro og harmoni





Vid utsikt over luftige omgivelser.



Naturlig lys strømmer inn og skaper en
åpen og innbydende atmosfære.







Stilrent kjøkken med hvite, slette fronter – et tidløst valg som alltid føles friskt og aktuelt.



I underetasjen finner du en mer privat sone med tre romslige soverom, bad og vaskerom.

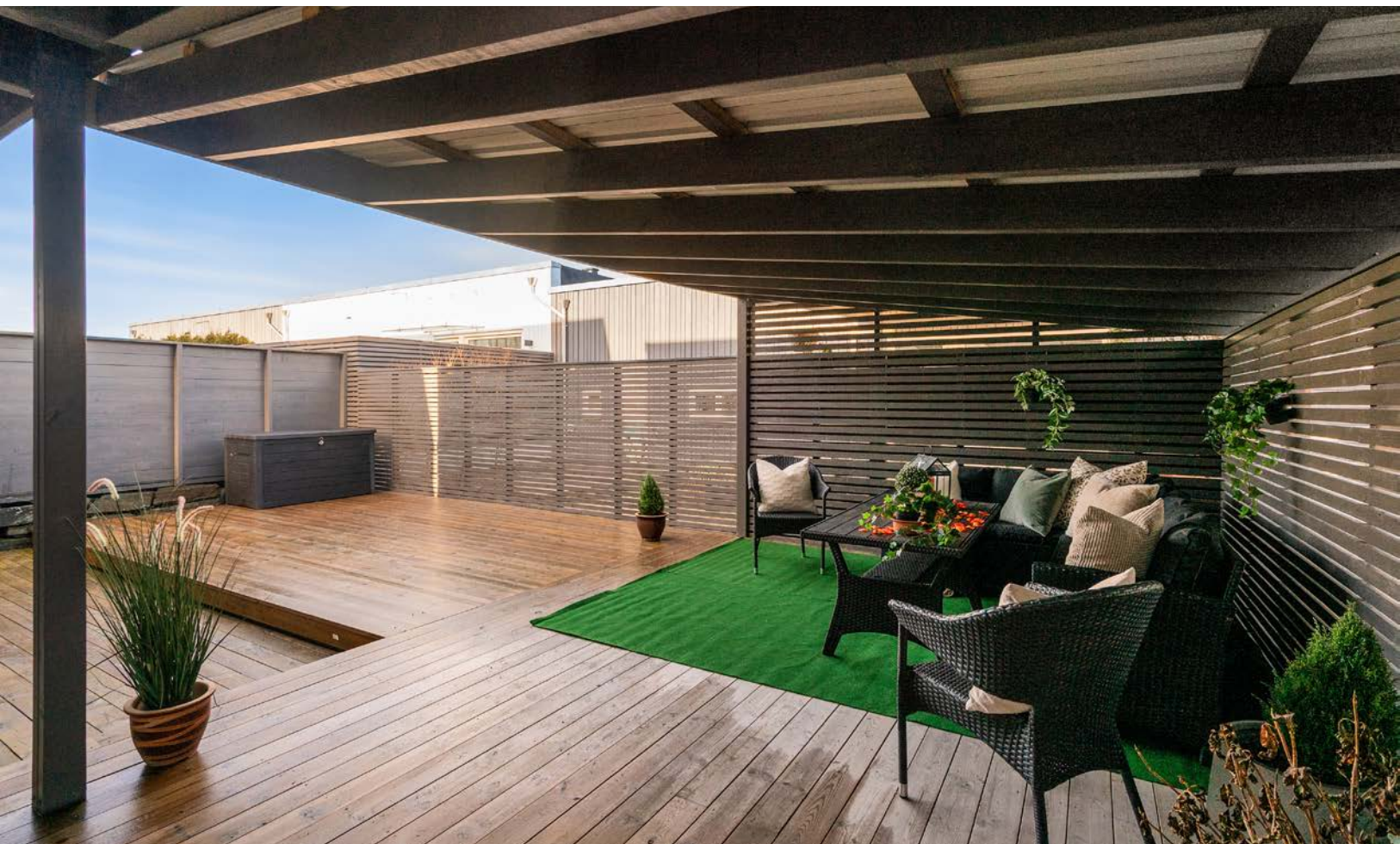






Fra hovedsoverommet fristes du lett ut på
terrassen!

Lun og skjermet uteområde med koselig
overbygg som legger til rette mye hygge!





Allsidige rom som kan brukes som kontor, hobbyrom eller soverom.



Helfliset bad innredet med toalett, vask i servantskap, badekar og dusj.





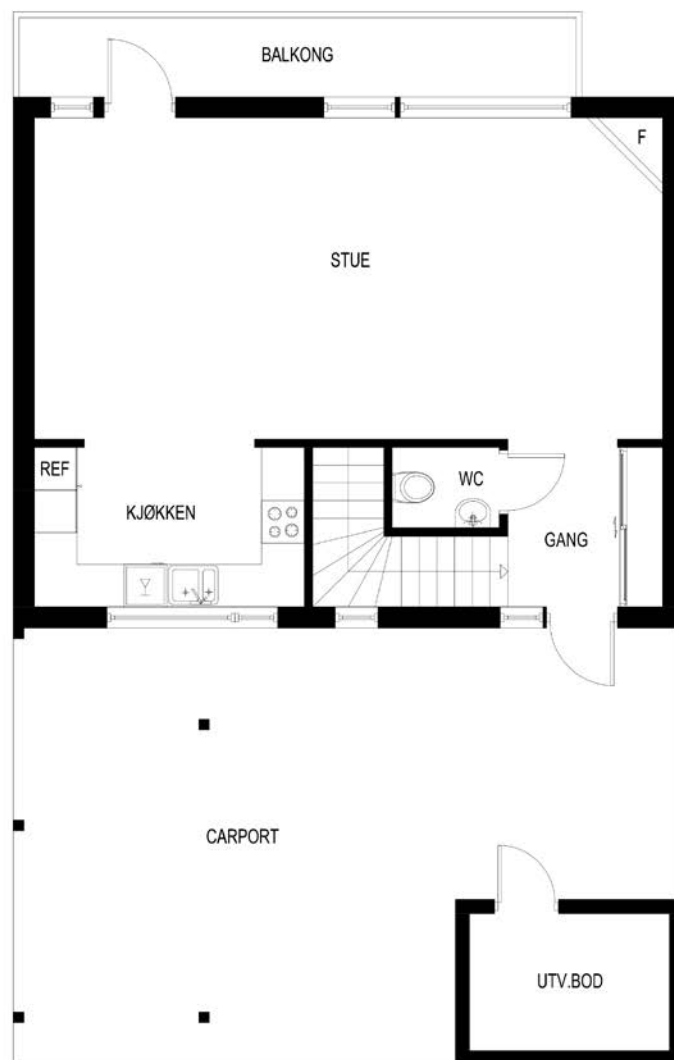
Vegghengt baderomsinnredning gjør rengjøringen enklere og øker den gode romfølelsen.



Gjestetoiletet ligger lett tilgjengelig fra entréen - praktisk for både hverdager og besøk.



Separat vaskerom med praktiske løsninger som gjør ting litt enklere.



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Litagoveien 30 , 4326 SANDNES



SANDNES kommune



gnr. 34, bnr. 349

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 116 m²



Befaringsdato: 24.02.2026

Rapportdato: 02.03.2026

Oppdragsnr.: 21396-1045

Referansenummer: VG1762

Autorisert foretak: TEFT EIENDOM AS

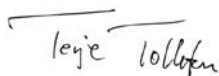


Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Teft Eiendom AS

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygnings-sakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygnings-sakkyndig har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. Teft Eiendom er et selskap innen bygg og eiendom, med taksering - tilstandsrapport eierskifte som hovedfelt. Selskapet drives av Terje Tollefsen, som har flere års erfaring innen bygg og anlegg. Han er utdannet byggmester og er bygning-sakkyndig. Han er sertifisert til tilstandsrapport, skadetakst og verditakst.

Rapportansvarlig



Terje Tollefsen

terje@tefteiendom.no

911 74 769



Medlem av
NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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

Beskrivelse av eiendommen

OM TOMTEN

Skrånet tomt. Belegningsstein i gårdsrom.
Uteareal med terrasse/platting på bakke.

OM BYGGEMETODEN

Grunnmur/såle med i sted-støpt betong.
Yttervegger med bindingsverk i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel. Etasjeskille med trebjelkelag. Vindu med dobbelt glass. Pulttak tekket med papp.

INNENDIGE OVERFLATER

Underetasje. Parkett på gulv. Malt vegg og tak. List-fritt mot tak.
2 Etasje. Parkett på gulv. Malt vegg og tak. List-fritt mot tak.

OPPVARMING

Underetasje. Elektrisk. Varmekabler på gulv vaskerom og bad.
2 Etasje. Elektrisk. Panelovn. Varmepumpe. Gasspeis i stue.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

PARKERING

Parkering i car-port og gårdsrom.

KONKLUSJON

Boligmassen fremstår i normalt god stand med normal slitasje og godt vedlikeholdt på befaringsdagen.
Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

KONLUSJON

Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand. Møbler og fast inventar er ikke flyttet på for besiktigelse av vegg og gulv flater. Sprekker i gulv, vegg og tak kan forekomme. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Anbefaler å lese rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

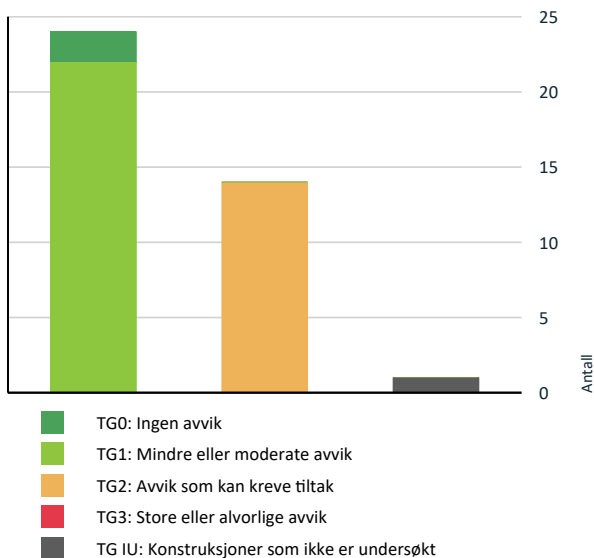
Car-port

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

Tegninger ble fremvist befaringsdagen

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Vaskerom/bod > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt egenerklærings-skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
! Utvendig	Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
! Utvendig	Taktekking	Gå til side
! Utvendig	Nedløp og beslag	Gå til side
! Utvendig	Veggkonstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

2011

Kommentar

Ref. Eiendomsverdi.

Anvendelse

Standard

Normal standard ut fra byggeår.

Vedlikehold

Boligen er jevnt over godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og gjennomføringer) kun er observert fra stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Det er avvik:

Merknader: Pappet tak har en forventet levetid på 10 - 25 år. Utvendige beslag 15 - 35 år. Det er en glippe/avstand mellom veggen på boligen og tekingen til carporten. Detaljen med beslag mellom taket til carporten og boligen er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres årlig kontroll av takteking og halvårlig rens av nedløpsrør.

Mose og lav bør fjernes uten å skade tekingen, da begroing kan forkorte levetiden på taket.

Overgangen mellom carport og bolig bør utbedres med korrekt beslag for å hindre fukt- og råteskader på kledning og underliggende konstruksjoner.



Glippe mellom trekking til car-port og vegg på bolig.



Noe rim på yttertak befaringsdagen.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp med aluminium.

Renner og nedløp fremstår i god stand med normal slitasje. Ikke funnet tegn til skader eller vesentlige retningsavvik. Besiktiget fra stige.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner og nedløp aluminium en forventet levetid på 25 - 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales årlig eller halvårlig rens av nedløpsrør for å opprettholde funksjon og forhindre tilstopping.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Stående og liggende bordkledning. Yttervegger med bindingsverk bygget etter standard fra byggeår og vil ikke ha samme tetthet og tykkelse på isolasjon som dagens standard. MERKNAD Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år. Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.

Vurdering av avvik:

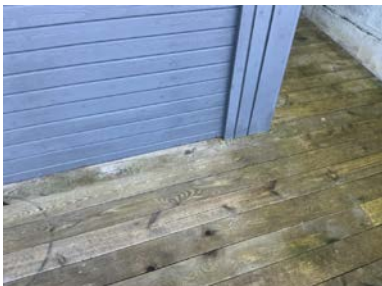
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon bak kledning observert ved stedvis sjekk. Noen steder er det liten avstand mellom ytterkledning og bakke TG 2. Lufting blir redusert vil gi redusert forventet brukstid på kledning. Dette øker risikoen for råte- og fuktskader på både kledning og bakvegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bytte av dårlig kledning må påregnes. Det anbefales en avstand fra bakke til ytterkledning på 15 cm.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med pulttak.

Vurdering av avvik:

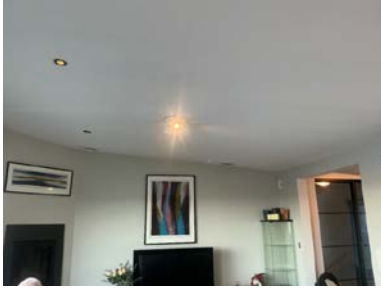
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon uten destruktive inngrep. Det er derfor ikke mulig å kontrollere takkonstruksjonens tilstand eller lufting. TG-IU er satt på grunn av manglende inspeksjonsmulighet.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass. Fabrikkmalt. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert fukt/råteskade på stort vindu i stue TG 3.

Lite vindu på kjøkken tar i karm. Vinduer for øvrig har nådd over halvparten av forventet funksjonstid TG 2. Det vil være større risiko større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utskifting av stort vindu i stue grunnet fukt- og råteskader, for å unngå ytterligere skade på konstruksjonen. Lite vindu på kjøkken tar i karm.

Vinduer for øvrig har nådd over halvparten av forventet levetid, og det må påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelt utskifting i årene fremover.

Prisoverslag for utskifting av vindu er 20 000 - 100 000 kr. Pristilbud fra byggfirma anbefales for mer nøyaktig kostnadsberegning.

Regelmessig vedlikehold og inspeksjon kan forlenge levetiden på vinduene. Normaltid for justering av vindu og dører 2 – 8 år.



Fukt/råteskade på stort vindu i stue TG 3



TG 2 Dører

Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

TG 2 på grunn av inngangsdør tar borti karm og bør justeres.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Normaltid for justering av dører 2 – 8 år. Regelmessig vedlikehold og inspeksjon kan forlenge levetiden.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse/platting på bakke med adkomst fra underetasje og utvendig. Balkong bygget i trekonstruksjoner med adkomst fra stue i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

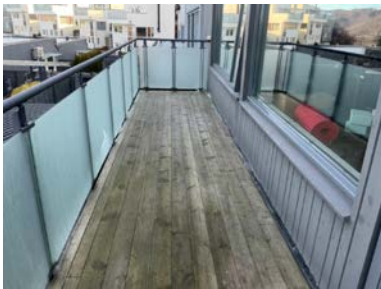
- Det er avvik:

Terrasse/platting på bakke har en høydeforskjell på 4, 2 cm. TG 2 gis med bakgrunn i normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Mark-terrasse er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes. Fremstår ellers med normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

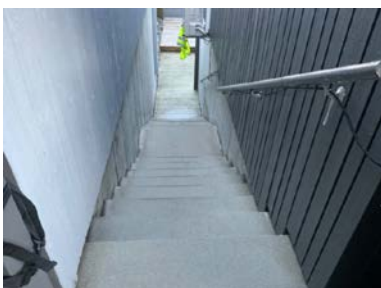
- Tiltak:

Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år.



! TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp i betong. Håndrekke er montert på én side. Trappen fremstår med normal slitasje.



Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater fremstår med normal slitasje alder tatt i betraktning.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke mot grunn i underetasje. Trebjelkelag mellom under etasje og 2 etasje, Høydeforskjell gulv kjeller 6 mm. Fremstår med normal slitasje.

TG 2 Pipe og ildsted

Gasspeis i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er satt fordi garantitiden på gasspeisen er utløpt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre årlig kontroll av gasspeis og installasjon for å sikre forsvarlig og sikker drift. Konsekvensen av manglende kontroll kan være økt risiko for feil eller lekkasjer, noe som kan medføre fare for brann eller gasslekkasje.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hull-taking er foretatt på yttervegg i vaskerom ved vaskemaskin uten å påvise unormale forhold.



TG 1 Innvendige trapper

Trapp med tette trinn. Hånd-rekke på begge sider. Fremstår med normal slitasje.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med normal slitasje. Normaltid for justering av dører 2 - 8 år.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM/BOD

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte vegger og tak. Det er usikkert om det er benyttet våtromsmaling på veggen over vaskekummen. Overflatene fremstår med normal slitasje.



UNDERETASJE > VASKEROM/BOD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv, sokkel-flis på vegg. Høydeforskjell fra topp sluk-rist til aluminiums-list ved terskel er målt til 30 mm. Høydeforskjell fra topp sluk-rist til gulv ved terskel er målt til 14 mm. Overflater på gulv fremstår med normal slitasje. Registrert fall til sluk tilfredsstillende ikke anbefalte løsninger, men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk.

UNDERETASJE > VASKEROM/BOD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er lett tilgjengelig for kontroll/rengjøring.

Plastsluk i dusjsone med klemring og vannlås. Ikke registrert avvik basert på visuell kontroll. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membran vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. Membran på lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år. Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



Synlig smøre-membran på vannrør

UNDERETASJE > VASKEROM/BOD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom er innredet med vaskehum, opplegg for vaskemaskin. Innredning fremstår med normal slitasje.

UNDERETASJE > VASKEROM/BOD

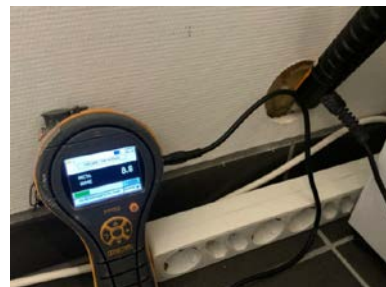
TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk funksjon-testet med papir, det registreres sug i avtrekket på befaringsdagen. Til-luft via lufte-spalte i dør.

UNDERETASJE > VASKEROM/BOD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er fortsatt i yttervegg ved vaskemaskin uten å påvise unormale verdier.



Ved fukt-søk under blandebeholder er det ikke registrert unormale verdier.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegg belagt med fliser. Malt tak. Fremstår med normal slitasje alder tatt i betraktning. Det gjøres oppmerksom på at bom (hulrom under) i flis på vegg kan være svært vanskelig å oppdage.

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Høydeforskjell fra topp sluk-rist under badekar til gulv ved terskel er målt til 18 mm. Overflater på gulv fremstår med normal slitasje alder tatt i betraktning.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er lett tilgjengelig for kontroll/rengjøring.

Plastsluk i dusjonen med klemring og vannlås. Ikke registrert avvik basert på visuell kontroll. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. Membran på lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år. Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servant med skuffeseksjon, speil, badekar, toalett, dusj-nisje med dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 på grunn av noe svelling på baderomsinnredning. Utstyr i klosett-cisterne - teknisk levetid 15 - 30 år. Det er påvist lekkasje-hull for veggghengt toalett, det forutsettes at løsninger er utført etter gjeldene avvisning

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Baderomsinnredning fungerer med ette avviket. Bytte innredning med skade kan vurderes.



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk funksjon-testet med papir, det registreres sug i avtrekket på befaringsdagen. Til-luft via lufte-spalte i dør.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved fukt-søk under blandeblatter er det ikke registrert unormale verdier. Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom mot våt-sone uten å påvise avvik.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter, mekanisk avtrekk, laminat benkeplate med nedfelt vask, integrert koketopp, integrert steikeovn, integrert mikro, integrert oppvaskmaskin, integrert kjølfrys, Kjøkken fremstår med normal slitasje.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokeplate, funksjons-testet med papir, det registreres sug i avtrekket på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at garantitiden er overgått.

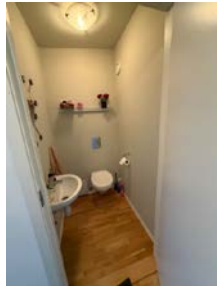
SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet er innredet med parkett på gulv, malt strie på vegger, malt tak, servant, speil og toalett. Overflatene fremstår med normal slitasje. Det er påvist lekkasje-hull for vegghengt toalett, det forutsettes at løsninger er utført etter gjeldene avvisning

Tilstandsrapport



1 ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Teknisk anlegg

Mekanisk avtrekk. Tilluft tilføres via luftespalte i dør. Avtrekket er testet med papir, og det registreres sug i kanalen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykktestet.

Vurdering av avvik:

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

Forventet levetid armaturer 15 - 25 år. Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år. Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.

Konsekvens/tiltak

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

På generelt grunnlag anbefales det å etablere eller montere automatisk stoppeventil på vannledninger.

TG 1 Avløpsrør

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk, hvor ingen endring ble registrert. Basert på dette anses lufting av kloakk å være ivaretatt.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsrør ligger skjult i konstruksjonen og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det legges til grunn at avløpsrør er montert etter gjeldende standard. Forventet levetid for sluk, plast- og kobberør er 25–75 år.

Det anbefales å rengjøre, ettertrekke og kontrollere alle vannlåser jevnlig for å redusere risikoen for tilstopping og lekkasjer.

TG 2 Ventilasjon

Filter er byttet 2026.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 settes fordi garantitiden på ventilasjonsanlegget (5 år) er utløpt. Filter er byttet 2026.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å bytte filter årlig og utføre rens og service på ventilasjonsanlegget hvert 5. år for å sikre god luftkvalitet og opprettholde anleggets funksjon. Konsekvensen av manglende vedlikehold kan være redusert effekt, dårlig inneklima og økt risiko for tekniske feil.



Aggregat står i vaskerom/bod.

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe installert i 2023. For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Regelmessig service gjør det mulig å avdekke eventuelle problemer tidlig og utføre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

TG 2 Varmtvannstank

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsbereider står i rom med sluk og eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk. Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmtvannsbereidere med effekt på 1500 W eller mer må være fast tilkoblet det elektriske anlegget. Det er ikke lenger tillatt å koble disse til vanlig stikkontakt. For beredere installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt, er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men det anbefales å gå over til fast tilkobling.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Sikringsskap med automatsikringer.

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.
2011

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?
Ja

Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter.

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, branntillop 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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør 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?
Nei

Generell kommentar

Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert. Boligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldrings-messig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. På bakgrunn av dette forutsettes det at dreneringens utførelse er i.h.t. gjeldende anvisninger.

MERKNAD

Drenssystem med drensledninger har en forventet brukstid på 20 - 60 år. Det anbefales drensledning spyles med intervall på 1 - 5 år eventuelt kontrolleres med kamera. Isola (brosjyre) beskriver at grunnmursplater skal ligge ca. 50 mm (5 cm) under terrengnivå og ikke være synlige.

De skriver også spesifikt at platen på grunnmur skal avsluttes 5 cm under terrengnivå og avsluttes med kantlist i toppen.



! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Støpt grunnmur. Visuell kontroll over bakkenivå ga ingen tegn til sprekker eller svikt i grunnmuren. Fremstår i normalt god stand.



! TG 2 Terrengforhold

Deler av terrenget rundt bygningen er relativt flatt. Det er etablert en drensrenne for drenering av overflatevann.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En del av terrenget er flatt med fall mot boligen. Området ligger under carporten, og overflatevann vil ledes til drensrennen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut fra dagens tilstand vurderes de synlige terreng-forholdene å fungere, men det må påregnes jevnlig kontroll. Ved ansamling av vann mot grunnmur bør terrenget justeres for å unngå risiko for fuktskader på grunnmur.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	56	5		61	59
Underetasje	60			60	20
SUM	116	5			79
SUM BRA	121				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré/gang, trapperom, toalettrom, stue/kjøkken	Bod med utvendig adkomst 5 m2.	
Underetasje	Soverom med inngang, 2 soverom, trapperom, vaskerom/bod, bad		

Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at areal til innervegger, kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Underetasje er målt til 55, 68 m2. 2 etasje er målt til 59, 6 m2. Terrasse/platting på bakke med adkomst fra underetasje og utvendig 59 m2. Terrasse/platting ved inngang 10 m2. Balkong med adkomst fra stue 2 etasje 10 m2.

Lovlighet

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

Car-port

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger ble fremvist befaringsdagen

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2026	Terje Tollefsen	Takstingeniør
	Prima Kumari	Kunde
	Emilie Frafjord	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	34	349		0	213.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Litagoveien 30							
Hjemmelshaver Kumari Prima							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligområde

Adkomstvei

Offentlig vei

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Bolig

Bygninger på eiendommen

Car-port



Anvendelse

Byggeår

2014

Kommentar

Standard

Normal standard ut fra byggeår.

Vedlikehold

Beskrivelse

Car-port med enkel standard. Overgang på tekking mellom car-port er beskrevet under tekking på bolig.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	17.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Prima Kumari

Boligen

Litagoveien 30
4326 Sandnes

1108-34/349/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2023
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Oneco Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Legge opp til Easee lader 7,4kw samt bytte av jord feil bryter.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Carlsens Elektro Installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering / bytte av spotter på kjøkken til LED.

Eiendommen og omgivelsene



24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**



Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



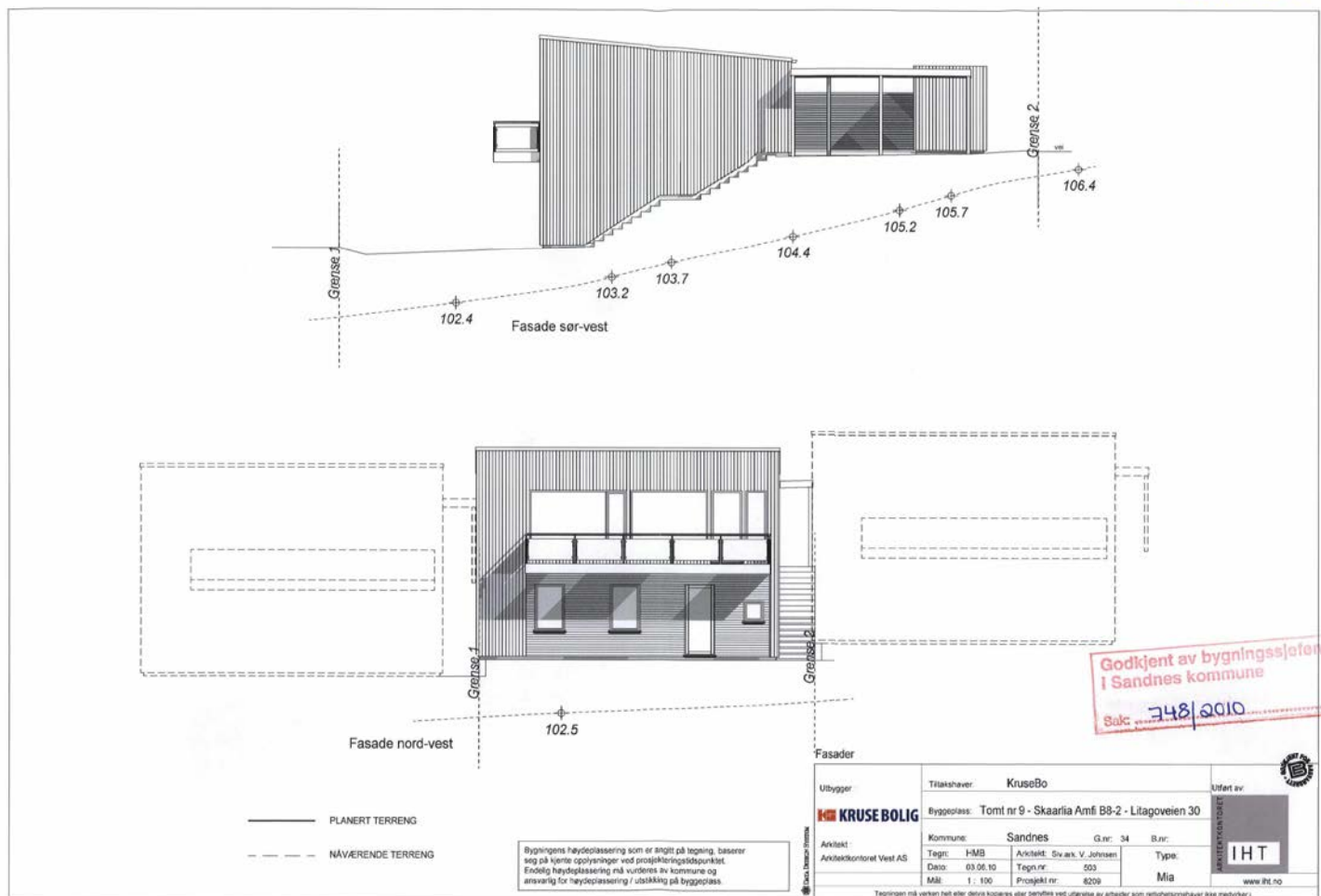
Bolig selges med boligselgerforsikring

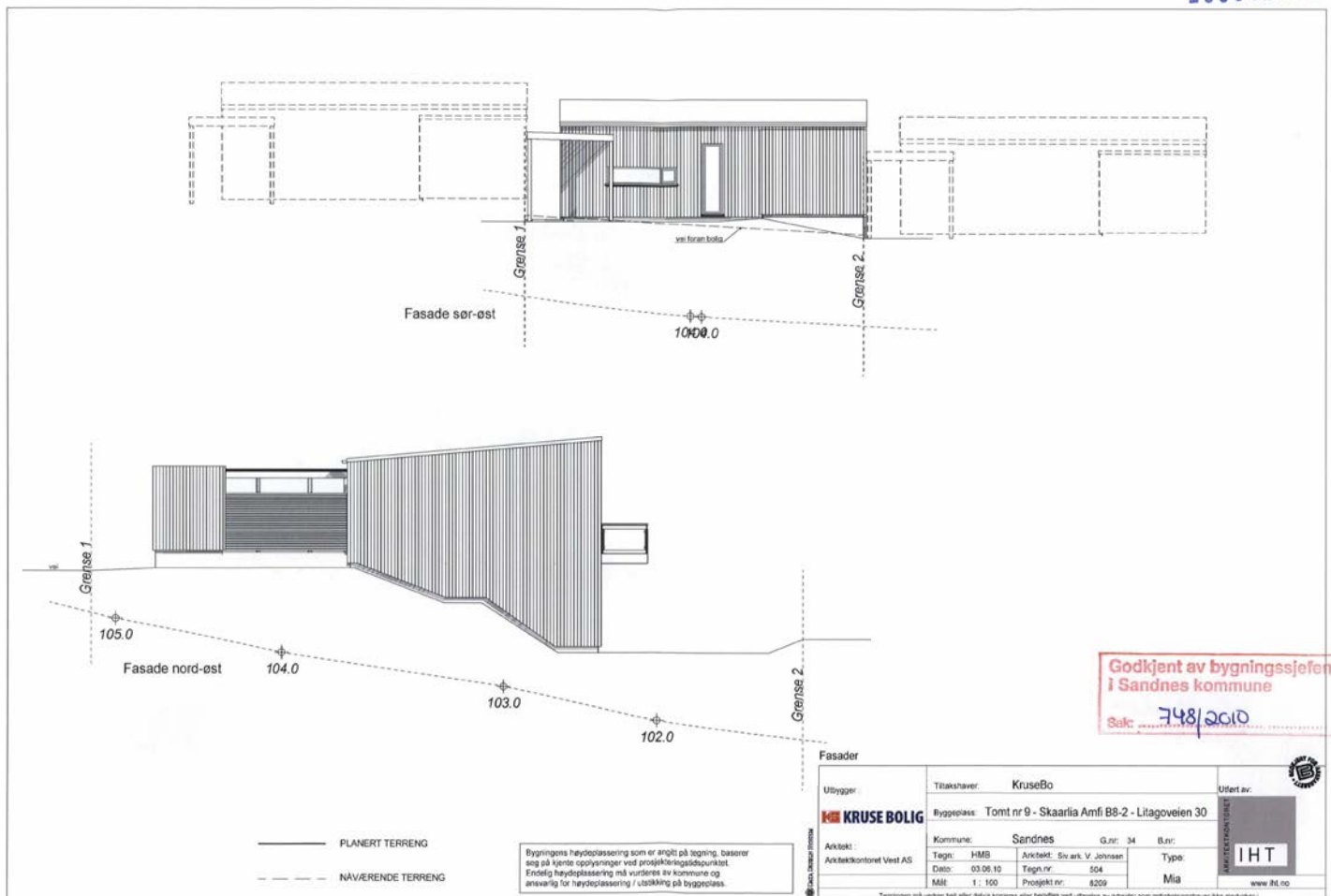
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

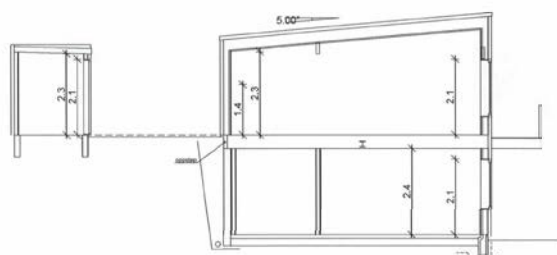
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

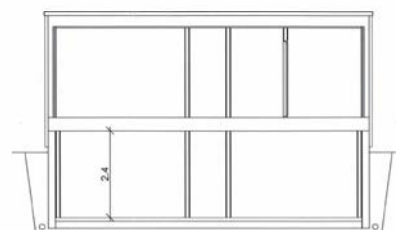
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.







Snitt A-A



Snitt B-B



Snitt C-C

Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak 748/2010

SD = Syntlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
I = Lysareal i m²
R = Rømningsvindu

Tegning viser ikke eventuelle utførelser av vegger/innkassinger av kanalløp for ventilasjonsanlegg med varmegevinnning. Eventuelle ventiler er kun plassert som forslag. Antall og plassering må vurderes av ventilasjonsprosjekterende.

Mål og arealer innvendig, og byggehøyder utvendig (gesims og manehøyder) er ikke endelige før varmetapsramme/energramberegning er foretatt og tegningene er justert.

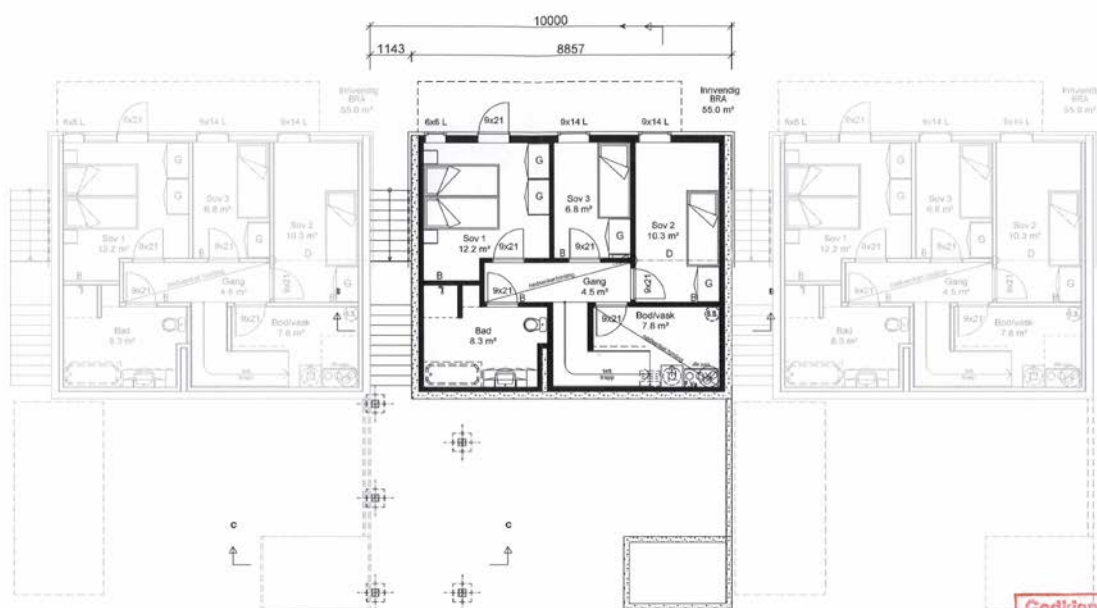
Snitt

Utbygger:	Titaskøver KruseBo			Utført av:
KRUSE BOLIG	Byggesjess Tomt nr 9 - Skaaria Amfi B8-2 - Litagoveien 30			
Arkitekt:	Sandnes			
Arkitektkontor Vest AS	Tegn: HMB	Arkitekt: Siv ark. V. Johnsen	G.nr. 34	B.nr.
	Dato: 03.08.10	Tegn.nr. 505	Type: Mia	
	Mål: 1:100	Prosjekt nr: 6209		

www.ibt.no

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som rettighetshaver ikke medvirker i.

200603292-3



Plan 1. etg.

Godkjent av bygningsjefen
i Sandnes kommune
Sak 748/2019

Tegning viser ikke eventuelle utførelser av vegger/innkassinger av kanalløp for ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Eventuelle ventiler er kun plassert som forslag. Antall og plassering må vurderes av ventilasjonsprosjekterende.

SD = Syntlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
I = Lysareal i m²
R = Rensningsvindu

Mål og arealer innvendig, og byggehøyder utvendig (gesims og mønshøyder) er ikke endelige før varmetapsrammelenegriberegning er foretatt og tegningene er justert.

Plan 1. etg.

Utbygger:	Titelshaver: KruseBo		Utført av:
KRUSE BOLIG	Byggeplass: Tomt nr 9 - Skaarla Amfi B8-2 - Litagoveien 30		
Arkitekt:	Kommune: Sandnes	G.nr: 34	B.nr:
Arkitektkontoret Vest AS	Tegner: HMB	Ansatt: Sivert V. Johnson	Type:
	Dato: 03.08.10	Tegn.nr: 501	Ma
	Mål: 1 : 100	Prosjekt nr: 8209	www.ih.no

Tegningen må verken hells eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som rettighetshaver ikke godkjenner.



Plan 2. etg.

Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune

Sak 748/2010

Tegning viser ikke eventuelle utførelser av vegger/innkassinger av kanaler for ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Eventuelle ventiler er kun plassert som forslag. Antall og plassering må vurderes av ventilasjonsprosjekterende.

SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
I = Lysareal i m²
R = Ramningsvindu

Mål og arealer innvendig, og byggehøyder utvendig (gesims og manehøyder) er ikke endelige før varmetapsramme/energirammeregning er foretatt og tegningene er justert.

Plan 2. etg.

Utbygger:	Titelshaver: KruseBo			Utført av:
KRUSE BOLIG	Byggeplass: Tomt nr 9 - Skaarla Amfi B8-2 - Lilagoveien 30			
Arkitekt:	Kommune: Sandnes	G.nr: 34	B.nr:	
Arkitektkontor Vest AS	Tegn: HMB	Arkitekt: Sivak V. Johnsen	Type:	
	Dato: 03.08.10	Tegn nr: 502	Mia	
	MM: 1: 100	Prosjekt nr: 8206		
Tegningen må vedtas helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som rettighetsforbehold ikke medfører i				

www.ih.no



SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se
mottakerliste nedenfor.

Sandnes, 06.05.2014

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se
mottakerliste nedenfor.

Deres ref:
Saksbehandler: Kirsti B. Aase

Vår ref: 200905292-33
Arkivkode: 34/271

Ferdigattest - Litagoveien 30

Gnr./Bnr: 34/349

Byggeadresse: Litagoveien 30

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art: Enebolig-Ny bolig - boligformål over 70 m2

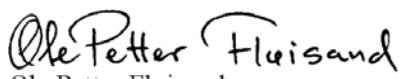
Ansvarlig søker: Kruse Smith Entreprenør AS
Tiltakshaver m/adr: Kruse Smith AS, Vassbotnen 1, 4313 SANDNES

D-sak nr: 748/2010

På grunnlag av anmodning om ferdigattest gis i medhold av plan- og bygningslovens (pbl 08) § 21-10 ferdigattest for tiltaket.

Byggesakssjefen har ikke foretatt befarings.

Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til pbl(08) § 1-9 og forvaltningslovens §§ 28, 29 og 32.


Ole Petter Floisand
Fagleder regulert

Kirsti B. Aase
Byggesaksmedarbeider

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 33 50 00.
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes.
E-post: byggesak@sandnes.kommune.no

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Litagoveien 30, 4326 SANDNES

Gnr/Bnr: 34/349/0/0

Dato: 2026-01-22

Målestokk: 1:1,000

Planident: 2003115

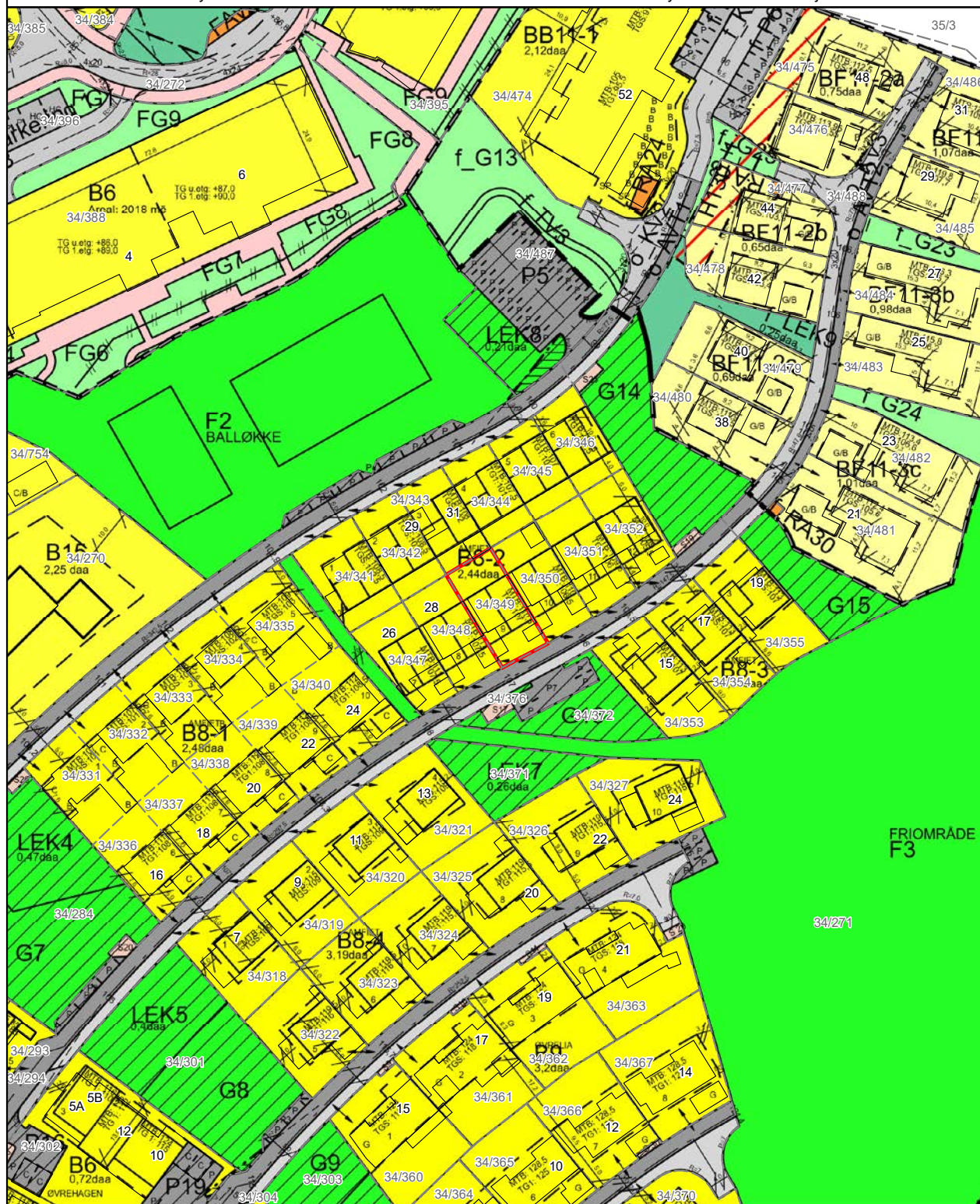
Ikrafttredelsesdato: 31.1.2006



SANDNES
KOMMUNE



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.



Nabolagsprofil

Litagoveien 30 - Nabolaget Skaret - vurdert av 92 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Kleivabergsbakken Linje 28	4 min 0.4 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	10 min 4.2 km
Stavanger Sola	21 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	21 min 19.9 km

Skoler

Kleivane skole (1-7 kl.) 331 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Iglemyr skole (1-7 kl.) 332 elever, 28 klasser	19 min 1.7 km
Hana skole (1-7 kl.) 297 elever, 21 klasser	6 min 2.4 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 12 klasser	6 min 2.8 km
Øygard ungdomsskole (8-10 kl.) 411 elever, 29 klasser	6 min 2.9 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	8 min 3.5 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	8 min 3.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

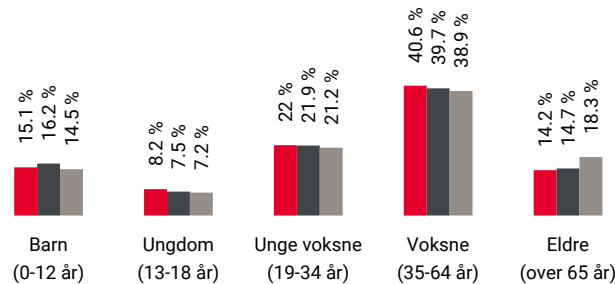
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skaret	1 820	798
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skaarlia barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 0.4 km
Austrått barnehage (1-5 år) 67 barn	15 min 1.4 km
Kleivane barnehage (1-6 år) 166 barn	17 min 1.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Skaarlia PostNord	10 min 0.9 km
Coop Extra Austrått	17 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

Sport

⚽ Kleivane flerbrukshall	7 min 🚶
⚽ Iglemyr stadion	18 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	
1.6 km	
🚴 City Gym Sandnes	7 min 🚲
🚴 Everybody Gym & Fitness	7 min 🚲

Boligmasse



■ 52% enebolig
■ 30% rekkehus
■ 13% blokk
■ 5% annet

«Flott boligområde, nær naturen!»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Maxi Sandnes

8 min 🚗



Apotek 1 Hana

22 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 29% i barnehagealder
■ 35% 6-12 år
■ 17% 13-15 år
■ 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



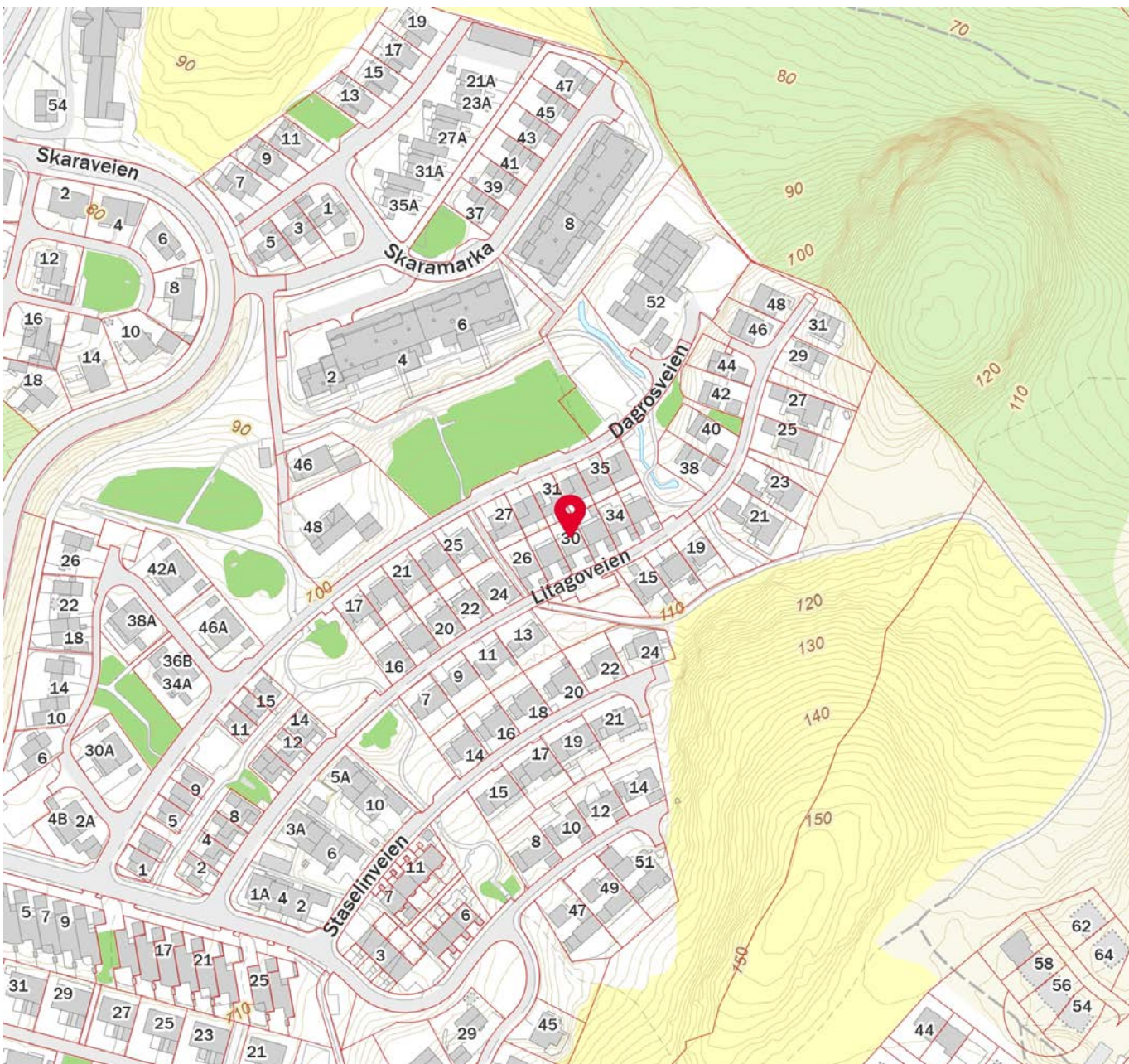
0%

43%

■ Skaret
■ Stavanger/Sandnes
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Litagoveien 30
4326 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Emilie Frafjord

Telefon: 954 69 575
E-post: emilie.frafjord@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre