

PROAKTIV

Enebolig med
formidabel
utsikt

3 innholdsrike etasjer | Hybel
og stort gårdsrom med carport

KRÅBERGET 18





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
 - **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
 - **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
 - **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- ROGALAND
- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
 - **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
 - **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
 - **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
 - **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



VEDAFJELL

Formidabel utsikt | Enebolig med hybel | God parkering og herlige uteområder | Komplet opparbeidet og innredet

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Kråberget 18, 4336 SANDNES

Gnr./Bnr.: Gnr. 34, bnr. 618, i Sandnes kommune

Prisantydning: 9.900.000,-

Omkostninger: 266.750,-

Totalpris: 10.166.750,-

Kommunale avgifter: 16.806,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2020

Rom/soverom: 7/3

BRA: 202 m²

BRA-i: 199 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Parkering i carport

Tomt: 334.5 m²

Energimerke: Energiklasse: B Rød

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	20	40	42
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
47	122		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Vi opplevde prosessen svært effektiv og strukturert, og vi følte oss hele tiden inkludert og informert.”

“Gjennom vårt salg med Proaktiv erfarte vi en meget tilgjengelig, ærlig, informativ og kunnskapsrik megler På både eiendommen, salg/kjøpsprosessen og i etterspørselen på markede. På grunn av meglerens store nettverk fikk vi solgt boligen allerede før den ble lagt ut for salg. Opplevelsen av Proaktiv er veldig god og den kan varmt anbefales videre i både huskjøp og hussalg.”

- Astrid M Ellingsæther

"Jeg var veldig fornøyd med servicen. Hele opplegget var veldig ryddig og pent"

"Prospektet var veldig bra. Bjarne svarte alltid og kjapt på meldinger og mailer. Og når budene kom, så ga han seg ikke før jeg var fornøyd. Han holdt meg også veldig godt informert gjennom hele prosessen."

- Mats Nevland

“God service, lett å få tak i om jeg trenger hjelp."

"Hyggelige å dyktige, følger meg fint opp fra start til slutt."

- Trond Høgemark

“Dyktig og engasjert megler som var tilgjengelig og svarte på alle spørsmål vi hadde underveis.”

“Dyktig og engasjert megler som var tilgjengelig og svarte på alle spørsmål vi hadde underveis. Vi følte oss godt ivaretatt gjennom prosessen og er veldig fornøyd med råd og tips vi fikk underveis, både som kjøper og selger.”

- Elisabeth Tjetland

"Hyggelig, veldig ryddig å hjelpsom i alle «ledd» av boligsalget.”

"Lett tilgjengelig på Mail, tlf.kjappe tilbake melding når jeg hadde spørsmål . En fornøyelse å være til stede under fotografering , se hvordan de ordnet opp , uten at jeg selv trengte gjøre noe ."

- Wenche Håland Jørpeland

“En trygg og god salgs opplevelse.

"Megler med lang erfaring og gode råd. Både når det gjaldt salg og kjøp av ny bolig."

- Andreas Røssland

“Fra første møtet opplevde jeg å bli sett, megler brukte god tid til å informere om sin rolle og på å bli kjent.”

“Jeg har opplevd en fantastisk støtte av megler gjennom både salgsprosess og ved kjøp av ny bolig. Det er så kjekt å ha en megler som er interessert og engasjert og som er lett tilgjengelig for veiledning når det trengs! Jeg er ikke redd for å anbefale Proaktiv eiendomsmegling og kommer garantert til å bruke de igjen hvis det skulle bli aktuelt.”

- Elin Høiland Valseth

“Både kjøp og salg var veldig kjapt og profesjonelt utført.”

“Har fått god hjelp av Proaktiv. Først ved kjøp av bolig og så med salg av annen bolig. Bolig solgt langt over prisvurdering dagen etter første visning. Penger på konto første virkedag etter overlevering. Kunne ikke gått bedre!”

- Espen Bjelland

“Trygg og rolig megler som veileder kjøper.”

"Han er nøktern i sine beskrivelser og anbefalinger. Utstråler tillit."

- Morten Tobiassen

”

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

Partner / Eiendomsmegler MNEF:
Bjarne Edland



Bjarne Edland
Partner / Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 474 16 895
E-post: edland@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sandnes
Telefon: 51 66 88 00
Edland, Mannes & Rege AS
Org. nummer: 920 839 878

EN NY HVERDAG

Som eiendomsmegler er Bjarne en pliktoppfyllende og grundig person med fokus på fag, kvalitet og verdifull rådgivning.

Tidligere kunder omtaler Bjarne som: "Veldig positiv og imøtekommende", "Alltid tilgjengelig på tlf", "profesjonell fra start til slutt" og "En megler du kan stole på"

For Bjarne er det spesielt viktig at alle parter føler seg godt ivaretatt gjennom hele prosessen.

Produktet som blir levert skal være av høy standard og faglig kvalitet. På den måten skal også sluttresultatet bli optimalt, uten å overlate noe til tilfeldighetene!

Skal du eller noen du kjenner selge bolig ønsker Bjarne og beviser hvorfor akkurat han er den rette eiendomsmegleren for dere!

Bjarne Edland begynte som eiendomsmegler i 2007 med hovedfokus på boligmarkedet for Ålgård/Gjesdal, Sandnes og Sirdal.

Siden den gang har Bjarne opparbeidet seg en portefølje på over 1500 solgte eiendommer, dyp innsikt i lokalmarkedet og et stort nettverk av potensielle kjøpere for din bolig.

Med sin lange fartstid og brede erfaring innen alle typer oppdrag og eiendommer kan du føle deg trygg på at Bjarne vet hva han snakker om!

Med Bjarne bak rattet kan du forvente en pliktoppfyllende og

grundig megler som jobber knallhardt for å oppnå gode resultater.

Tilbakemeldinger fra både kjøpere og selgere tyder på at Bjarne er en tillitsvekkende og trygg megler med bred faglig kompetanse. Kunden skal føle seg sett og forstått, og produktet som blir le

Bjarne Edland

Partner / Eiendomsmegler MNEF
Bjarne Edland

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

Beliggenhet

Vårt Sandneskontor finner du midt i Sandnes sentrum langs gågaten. I 2024 flyttet vi inn i splitter nye og moderne lokaler øverst i det historiske bygget Øglændhuset. Inngangen vår peker ut mot gåten, like ved restauranten Zouq, og man tar enkelt heisen opp til øverste etasje hvor du møter en av våre meglere alle hverdager mellom 08:30-16:00.

Vi har alltid tid til deg!

Proaktiv Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00 / 94 83 24 52
E-post: sandnes@proaktiv.no

"Fornøyde kunder har gjort oss til et av de mest foretrukne eiendomsmeglerselskapene i Sandnes"

I 2018 ble tre av Sandnes beste eiendomsmeglere en del av Proaktivkjeden. Bjarne Edland, Torbjørn Mannes Johansen og Øyvind Rege valgte å forlate en meglerkjede som var tilknyttet bank, for å åpne et nytt kontor og rendyrke eiendomsmeglerfaget hos Proaktiv.

For det er deres tilnærming til faget som gjør at de har lyktes så godt. De setter de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet.

Ved å unngå at tilfeldigheter får spillerom, blir bolighandelen trygg for alle involverte parter.

Ta kontakt med vårt team dersom du ønsker motiverte meglere med lang fartstid og dyp lokalkunnskap.

Du finner oss i Langgata 3, midt i sentrum (Øglændhuset, toppetasjen).

Velkommen til oss!



KLEIVANE/VEDAFJELL

Kommune: Sandnes / **Område:** Kleivane/Skaarliå

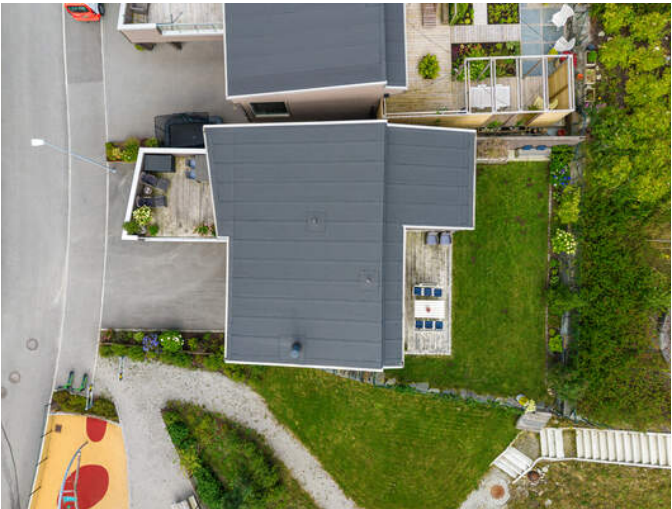
Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv beliggenhet i Sandnes kommune. Området er etablert og familievennlig, kjent for sine rolige omgivelser. Området byr på flotte tur- og friluftsmuligheter med kort vei til populære turområder som Dalsnuten og Hanafjellet. Fra eiendommen er det kort avstand til skoler, barnehager og fritidsaktiviteter. Rema 1000 Skaarlia blir din nærmeste dagligvarebutikk, og området har gode kollektivforbindelser med enkel adkomst til Sandnes sentrum, Forus og Stavanger. Sandnes sentrum byr på et bredt utvalg av butikker, restauranter og fritidsaktiviteter.

Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde hovedsakelig



OFFENTLIG TRANSPORT

🚌 Kleivane skole Linje 28	8 min 🚶 0.7 km
🚉 Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	11 min 🚗 5 km
✈ Stavanger Sola	23 min 🚗
🚉 Stavanger stasjon Linje F5, L5	23 min 🚗 20.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Skaarlia PostNord	17 min 🚶 1.5 km
Coop Extra Austrått	6 min 🚗

VARER/TJENESTER

📺 AMFI Vågen	10 min 🚗
🏪 Apotek 1 Hana	7 min 🚗

SPORT

⚽ Kleivane flerbrukshall	7 min 🚶
⚽ Hana skole Ballspill, fotball	6 min 🚗 3 km
🏊 Everybody Gym & Fitness	8 min 🚗
🏊 City Gym Sandnes	9 min 🚗



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



bestående av (variert boligbebyggelse som eneboliger, rekkehus og blokk.)

Adkomst

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



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



Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Barnehage/Skole/Fritid

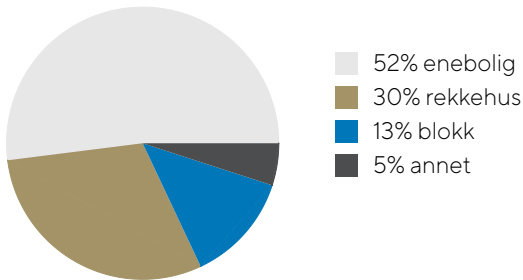
Skaarliia barnehage | Kleivane barnehage | Iglemyr Fus barnehage |

Skolekrets

Kleivane skole | Høyland ungdomsskole | Øygard ungdomsskole | Gand videregående skole |



BOLIGMASSE



SKOLER

Kleivane skole (1-7 kl.) 331 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 12 klasser	7 min 3.6 km
Øygard ungdomsskole (8-10 kl.) 411 elever, 29 klasser	8 min 3.8 km
Bogafjell ungdomsskole (8-10 kl.) 399 elever, 26 klasser	10 min 4.5 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	10 min 4.3 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	10 min 4.5 km

BARNEHAGER

Skaarliia barnehage (1-5 år) 54 barn	11 min 0.9 km
Kleivane barnehage (1-6 år) 166 barn	16 min 1.4 km
Iglemyr Fus barnehage (1-5 år) 75 barn	6 min 2.7 km



VELKOMMEN TIL KRÅBERGET 18

Vi starter utendørs – boligen har herlige uteområder, med hage og terrasser. Stort gårdsrom og carport

Parkering

Parkering i carport og i gårdsrom

Tomtestørrelse

334 m²

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

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

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

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

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Det er registrert totalt (0) stk. TG3, (0) stk. TG2 og (1) stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG-IU:

Utvendig > Takkonstruksjon/ Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Når takkonstruksjoner er helt gjenbygde kan ikke takstmann utføre tilfredsstillende undersøkelser uten og utføre

destruktive tiltak, takstmann ser allikevel etter spor/merker og indikasjoner på avvik eller ufagmessige løsninger men som følge av konstruksjonsløsning og at det ikke foreligger dokumentasjon er

slike avvik svært vanskelige og avdekke

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Innhent dokumentasjon, om mulig.

Andre tiltak:

Hele takkonstruksjonen fremstår som gjenbygget og er lukket uten synlig tilgang til konstruksjonsoppbygning, isolasjon, lufting og utførelse av undertak.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.Skjulte feil, mangelfull lufting, feil utført dampsperre eller utilstrekkelig undertak kan ikke avdekkes uten destruktive inngrep.

Risiko for skjulte konstruksjonsfeil kan derfor ikke utelukkes.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle





utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakkyndig
Meling Bygg AS (befaringsdato: Fredag, 15. mai 2026)





VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Underetasje: Gang, bod under trapp, bod 2, entré, teknisk rom, vaskerom, bad hybel, stue/kjøkken/soverom hybel
1. Etasje: Stue, soverom, walk-in closet, bad, bad 2, soverom 2, soverom 3
2. Etasje: Stue/kjøkken, stue

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 56 kvm
BRA-e: 3 kvm
Total BRA: 59 kvm

1. etasje
BRA-i: 61 kvm
Total BRA: 61 kvm

2. etasje
BRA-i: 82 kvm
Total BRA: 82 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 32 kvm

2. etasje: 24 kvm

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

Standard

Enebolig som er oppført i 2020.

UTVENDIG

Taktekking er utført med asfalttakbelegg.
Nedløpt og beslag er av aluminium.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning og fasadeplater.
Det er registrert enkelte vannbord over og under vindu hvor det bør påberegnes vedlikehold i nærmeste fremtid.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.
Terrasse utført med trekonstruksjoner og terrassebord som dekke.
Terrasse over carport er utført med terrassebord lagt over tekkingen på tak carport.
Rekkverk er utført med glassfelt og med utvendig kledningsbord.

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av parkett og fliser.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater og spilehimling.
Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Veggene har plater.
Hulltaking er foretatt ved/i l bod i vegg vendt mot under bakkenivå . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



STUE

Fantastisk utsikt over Sandnes

Boligen har malt tretrapp med tette trappetrinn. I underetasje er det laget til rom under trapp med mulighet for lagring. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

Bad 2

Veggene har fliser og våtromsmaling. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er registrert oppbrett av membran ved dørterskel, ved overgangslist på dørterskel. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er balansert ventilasjon.

Bad

Veggene har fliser og våtromsmaling. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er registrert oppbrett av membran ved dørterskel. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er balansert ventilasjon.

Bad hybel

Veggene har fliser og våtromstapet/belegg. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er registrert oppbrett av membran ved dørterskel. Det er målt en høydeforskjell fra topp membran ved terskel til topp slukrist som er høyere enn 25 mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er balansert ventilasjon.

Vaskerom

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt. Det opplyses om at veggene på vaskerom er utført med våtromstapet og våtromsmaling som overflatebehandling. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er avtrekk via balansert anlegg.



Eier opplyser at det i enkelt tilfeller kan forekomme lukt fra matlaging i hybel og inn til bolig.

TEKNISKE INSTRALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Eget vannrørskap i hybel på bad.
Det er avløpsrør av plast.
Det opplyses om at det er skiftet ut filter jevnlig.
Det er installert varmepumpe.
Det opplyses om at det er utført jevnlig rengjøring og service på anlegget.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Varmtvannstank har installert ekspansjonskar.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering er fra byggeår og fuktsikring.
Store deler av grunnmuren ligger under bakkenivå.
Vurderingen er begrenset til de delene av konstruksjonen som er synlige.
Forstøtningsmurer er av betong og naturstein.
Opparbeidet tomt i et skrående terreng, med ulik nivåer hvor hvert nivå på framside og bakside av bolig er utført som relativt flatt.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Oppvarming

Varmepumpe

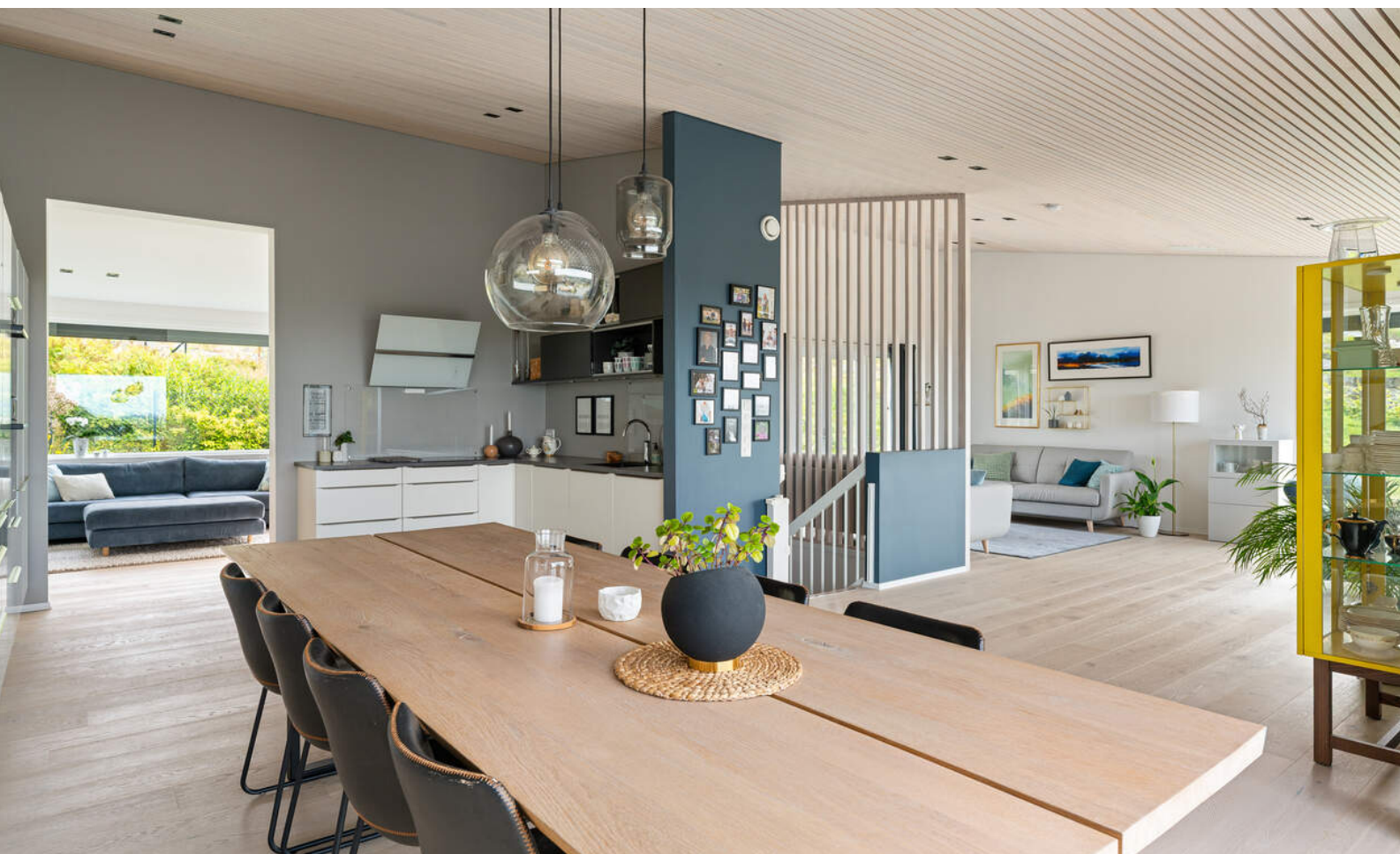
Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer

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







STILRENT OG TIDLØST KJØKKEN

God løsning med TV-stue "bak" kjøkkenet





2.ETASJE

I den midterste etasjen er det 3 soverom, 2 bad og en stue. Både stuen og soverommet har utgang til stor takterrasse over carporten. En fin og praktisk etasje, spesielt med barn, men også for gjester. Luksus med egen walk-in garderobe og bad på hovedsoverommet





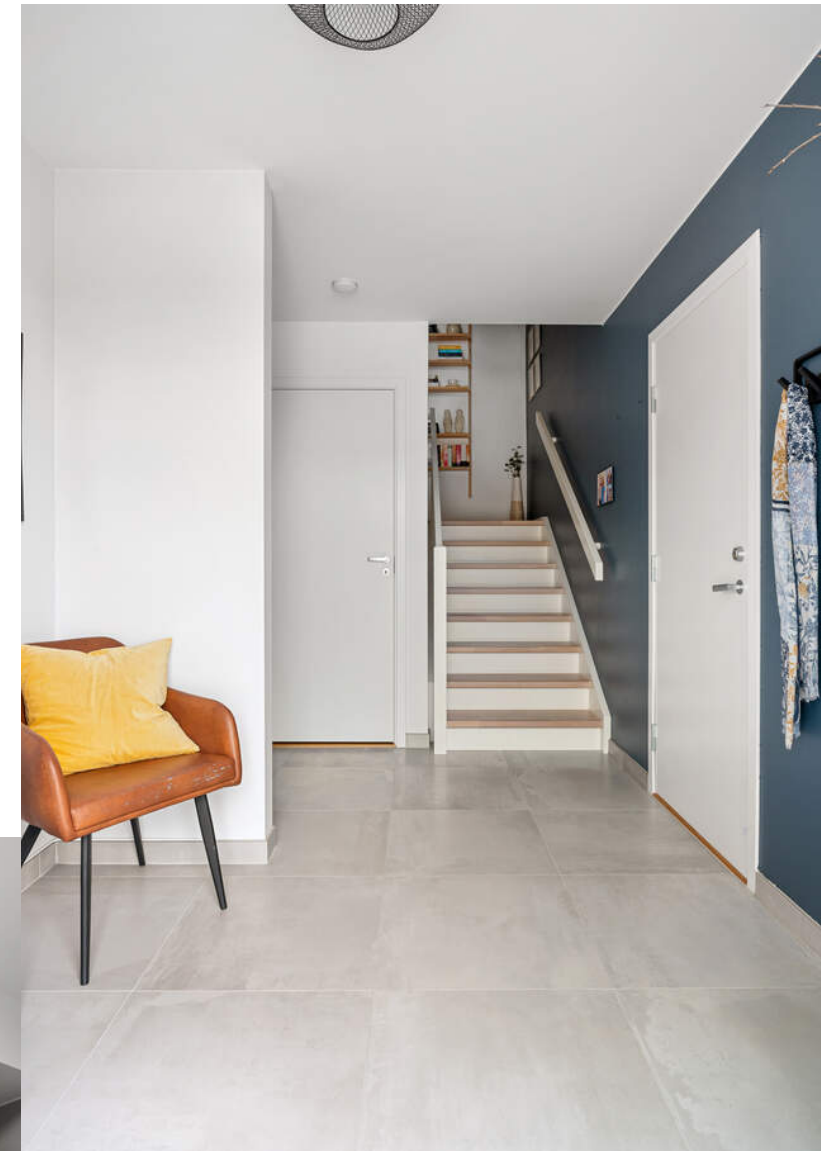
MODERNE BAD MED
600X600 FLISER





UNDERETASJE HOVEDDEL

Praktiske løsninger med biinngang fra carport, videre inn til vaskerom og gode boder for oppbevaring. Lekkert skal også være praktisk, som det er her.



HYBEL

Hybelen er adskilt med brannør inn til hoveddelen, og har egen inngang fra gårdsrommet. Her kan du velge om du vil leie ut og ta inn litt skattefrie kroner, eller om du vil ha den selv til gjester langveis fra, eller om du har en tenåring som vil kjenne på selvstendighet



HYBEL

Stue/kjøkken/soverom og bad/vaskerom



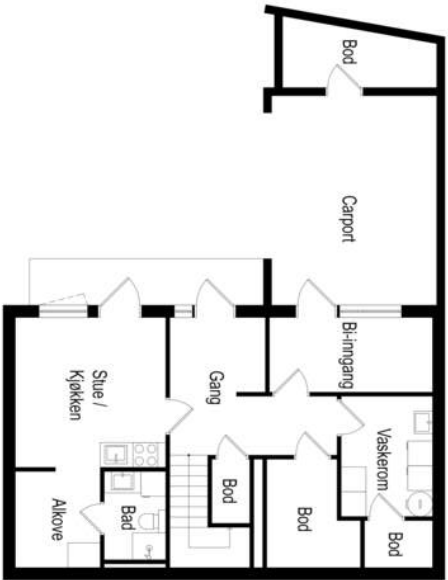
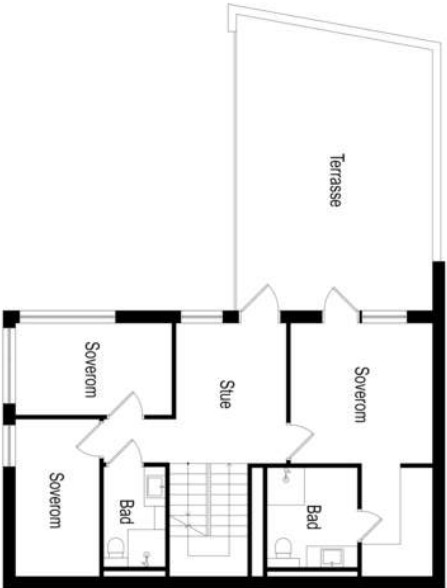
MØBLERT



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

3 innholdsrike etasjer



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

2.136.456,- for 2024

Formuesverdi sekundær

8.545.824,- for 2024

Info kommunale avgifter

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

Kommunale avgifter

16.806,- for 2026

Info eiendomsskatt

Det praktiseres ikke eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen.

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 14.09.2020 som omhandler ferdigattest for Bolig med carport og bod som erstatter midlertidig brukstillatelse datert 24.01.2020.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Mandag, 14. september 2020

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/34/618:
22.10.2018 - Dokumentnr: 1439501 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lnett AS
Org.nr: 980 038 408
Rettighetshaver: Lyse AS
Org.nr: 980 001482
Rettighetshaver: Lyse Fiber AS
Org.nr: 993 933 988
Rettighetshaver: Sandnes Kommune
Org.nr: 964 965 137
Rettighetshaver: Solon Sørvest AS
Org.nr: 941 460 429
Bestemmelse om å legge, ha liggende, vedlikeholde og betjene ledninger og andre installasjoner for vann, avløp og kabler m.m
Gjelder denne registerenheten med flere

22.10.2018 - Dokumentnr: 1439501 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Sandnes Kommune
Org.nr: 964 965 137
Rett til å ha liggende og skifte ut kantstein
Rett til å ha stående, vedlikeholde og skifte ut trafikkskilt m.m
Gjelder denne registerenheten med flere

22.10.2018 - Dokumentnr: 1439501 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Bestemmelse om felles vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig iht. reguleringsplan Detaljregulering for Vedafjell Au11 og del av Au04, Id: 2012111. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

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

Kjerneinformasjon

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

Adgang til utleie

Den del av boligen som idag fremstår som en utleiedel, er ikke godkjent som separat boenhet, men er godkjent for varig opphold. Så lenge det aktuelle utleiearealet inngår i eiendommens øvrige boligareal og har forsvarlige radonverdier, vil det være lovlig for utleie. Dersom kjøper ønsker leietakeren videre, bes dette meddelt megler skriftlig ved inngivelse av bud.

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

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Torsdag, 23. april 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

9 900 000,00 (Prisantydning)

9 900 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
247 500,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

248 850,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
266 750,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

10 148 850,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
10 166 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

Forbruker – avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter

avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller

forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger allikevel som vedlegg til dette prospekt.

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Erling Eltervåg
Solveig Særsten Eltervåg

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av salgssum. Estimert provisjon kr. 108 900 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250,00, Foto inkl. plantegninger og dronefoto kr 9 900,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Markedspakke kr 24 900,00, Oppgjørshonorar kr 8 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 12

Kjerneinformasjon

900,00. Sum faste vederlag kr. 62 100.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296,00, Premium Nabolagsprofil kr 500,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 1 341.

Totale kostnader kr. 63 441.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra

gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er

Dato salgsoppgave
13.8.2026

viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport



Enebolig



Kråberget 18, 4336 SANDNES



SANDNES kommune



gnr. 34, bnr. 618

Sum areal alle bygg: BRA: 202 m² BRA-i: 199 m²



Befaringsdato: 15.05.2026

Rapportdato: 28.05.2026

Oppdragsnr.: 22592-1077

Referansenummer: NQ8252

Foretak: MELING BYGG AS



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

MB AS

Leverer takst og byggt tekniske tjenseter
Har følgende kompetanse.
Byggmester
Teknisk fagskole/prosjektingeniør
Flere års kompetanse fra praktisk arbeid og drevet eget byggmester firma
Kompetanse fra prosjektering, prosjektledelse og byggeledelse innen rehabilitering og nybygg
Sertifisering innenfor tilstandsvurdering og verditaksering
Tidligere daglig leder i et byggefirma med fokus på salg og oppføring av boliger, tomannsboliger og hytter.



Rapportansvarlig

Andreas Meling

Andreas Meling
Uavhengig Takstingeniør
andreas@melingbygg.no
976 14 710



Oppdragsnr.: 22592-1077

Befaringsdato: 15.05.2026

Side: 2 av 29

Kråberget 18, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 618
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighe (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 (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 22592-1077

Befaringsdato: 15.05.2026

Side: 3 av 29

Kråberget 18, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 618
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22592-1077

Befaringsdato: 15.05.2026

Side: 4 av 29

Kråberget 18, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 618
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Beskrivelse av eiendommen

Viktig! I rapporten kan det være forhold der takstmannen anbefaler videre undersøkelser eller at det innhentes mer dokumentasjon. Dette skyldes at det i enkelte tilfeller ikke er mulig å vurdere omfanget av avviket, konsekvenser eller behov for tiltak fullt ut basert på tilgjengelig informasjon og visuell befaring. Noen bygningsdeler vurderes på et begrenset grunnlag, og det kan derfor være vanskelig å trekke sikre konklusjoner. Når det anbefales videre undersøkelser, er det viktig at kjøper er klar over dette. Slike undersøkelser bør gjennomføres før boligkjøp. Videre undersøkelser vil normalt kreve vurderinger utført av fagpersoner. Før slike undersøkelser er gjennomført, vil det ikke være mulig å få en fullstendig oversikt over nødvendige tiltak eller tilhørende kostnader.

Boligen er oppført i 2020 og fremstår generelt med normal standard ut fra alder og byggeår. Det er ikke avdekket forhold som tilsier større eller alvorlige avvik ved befaringen. Våtrommene fremstår med registrert fall mot sluk og oppbrett ved terskler, og det er utført hulltaking/fuktmålinger uten påviste unormale forhold. Det foreligger imidlertid begrenset dokumentasjon på utførelse av membran og tettesjikt på våtrommene, noe som gir begrenset mulighet for å verifisere utførelsen fullt ut.

Det er registrert enkelte forhold hvor vedlikehold og videre oppfølging må påberegnes, blant annet enkelte vannbord ved vinduer utvendig. Takkonstruksjon og enkelte skjulte konstruksjoner er begrenset tilgjengelig for kontroll uten destruktive inngrep, og skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes. Drenering og fuktsikring er fra byggeår, og det er ikke registrert tegn til fuktgjennomtrengning i underetasjen på befaringsdagen.

Boligen fremstår samlet sett som en relativt moderne bolig med normal teknisk tilstand ut fra alder, men med enkelte forhold hvor dokumentasjon og videre vedlikehold bør påregnes. Forøvrig vises det til de enkelte punktene i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG [Gå til side](#)
Taktekking er utført med asfalttakbelegg. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

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

Nedløpt og beslag er av aluminium.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning og fasadeplater.

Utvendig kledning er visuelt kontrollert fra bakkenivå. Det påpekes at kontroll av musetetting i lufting bak kledning kun er utført som punktkontroll.

Der veggkonstruksjoner er helt gjenbygget, har takstmann begrensede muligheter til å gjennomføre tilfredsstillende undersøkelser uten bruk av destruktive tiltak. Takstmann vurderer likevel synlige spor, merker og indikasjoner på eventuelle avvik eller ufagmessige løsninger. På grunn av konstruksjonsløsning og manglende dokumentasjon er slike avvik imidlertid vanskelig å avdekke

Det er registrert enkelte vannbord over og under vindu hvor det bør påberegnes vedlikehold i nærmeste fremtid.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Når takkonstruksjoner er helt gjenbygde kan ikke takstmann utføre tilfredsstillende undersøkelser uten og utføre destruktive tiltak, takstmann ser allikevel etter spor/merker og indikasjoner på avvik eller ufagmessige løsninger men som følge av konstruksjonsløsning og at det ikke foreligger dokumentasjon er slike avvik svært vanskelig og avdekke

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.
Terrasse utført med trekonstruksjoner og terrassebord som dekke.
Terrasse over carport er utført med terrassebord lagt over tekkingen på tak carport. Rekkverk er utført med glassfelt og med utvendig kledningsbord.

Det påpekes at tettesjikt under terrassebord på carport ikke kan visuelt kontrolleres uten destruktive tiltak. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og synlig deler av terrasse og tekking.

INNVENDIG [Gå til side](#)
Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og spilehimling.

Overflater beskrives ikke detaljert og har kun en overordnet vurdering. Anbefaler kjøper å besikte og vurdere innvendig overflater selv.
Normal bruksslitasje ut i fra alder, bruksmerker, hakk og mindre overflateavvik må forventes og anses som normalt
Boligen har isolert stålpipe og vedovn.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt ved/i i bod i vegg vendt mot under bakkenivå . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Det påpekes at hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.
Boligen har malt tretrapp med tette trappetrinn. I underetasje er det laget til rom under trapp med mulighet for lagring.

Oppdragsnr.: 22592-1077

Befaringsdato: 15.05.2026

Side: 5 av 29

Kråberget 18, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 618
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Beskrivelse av eiendommen

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad 2
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Veggene har fliser og våromsmaling. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er registrert oppbrett av membran ved dørterskel, ved overgangslist på dørterskel. Gulvet er utført med nedsenk og registrert fall mot sluk på gulv i dusjonen,

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring, dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som produktatablad eller billedokumentasjon på utførelse av tettesjikt og produkter på bad. Manglende dokumentasjon medfører begrenset mulighet for å verifisere om tettesjikt på våtrommet er utført i henhold til gjeldende krav og fagmessige prinsipper. Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon fra utbygger eller utførende foretak om dette foreligger.

Det anbefales at sluk rengjøres og kontrolleres jevnlig for å opprettholde tilfredsstillende avrenning og slukets funksjon, samt redusere risikoen for tilstopping, vannoppsamling og eventuelle fuktskade
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom bad og vegg i trappeoppgang.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

Hulltaking er utført i skillevegg mot våtsone, hvor sannsynligheten for eventuell fuktpåvirkning normalt vurderes å være størst.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Veggene har fliser og våtromsmaling. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er registrert oppbrett av membran ved dørterskel. Gulvet er utført med nedsenk og registrert fall mot sluk på gulv i dusjonen,

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring, dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som produktatablad eller billedokumentasjon på utførelse av tettesjikt og produkter på bad. Manglende dokumentasjon medfører begrenset mulighet for å verifisere om tettesjikt på våtrommet er utført i henhold til gjeldende krav og fagmessige prinsipper. Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon fra utbygger eller utførende foretak om dette foreligger.

Det anbefales at sluk rengjøres og kontrolleres jevnlig for å opprettholde tilfredsstillende avrenning og slukets funksjon, samt redusere risikoen for tilstopping, vannoppsamling og eventuelle fuktskader
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.
Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom stue og bad mot våtsone til dusj.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

Hulltaking er utført i skillevegg mot våtsone, hvor sannsynligheten for eventuell fuktpåvirkning normalt vurderes å være størst.

Bad hybel
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Veggene har fliser og våtromstapet/belegg. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er registrert oppbrett av membran ved dørterskel. Det er målt en høydeforskjell fra topp membran ved terskel til topp slukrist som er høyere enn 25 mm.

Det er registrert nedsenk på gulv med fall mot sluk i dusjonen. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring, dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som produktatablad eller billedokumentasjon på utførelse av tettesjikt og produkter på bad. Manglende dokumentasjon medfører begrenset mulighet for å verifisere om tettesjikt på våtrommet er utført i henhold til gjeldende krav og fagmessige prinsipper. Det anbefales å innhente

Oppdragsnr.: 22592-1077

Befaringsdato: 15.05.2026

Side: 6 av 29

Beskrivelse av eiendommen

tilgjengelig dokumentasjon fra utbygger eller utførende foretak om dette foreligger.

Det anbefales at sluk rengjøres og kontrolleres jevnlig for å opprettholde tilfredsstillende avrenning og slukets funksjon, samt redusere risikoen for tilstopping, vannoppsamling og eventuelle fuktskade
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.

Balansert ventilasjon i sammenheng med bolig.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

Hulltaking er utført i skillevegg mot våtsone, hvor sannsynligheten for eventuell fuktpåvirkning normalt vurderes å være størst.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Det opplyses om at veggene på vaskerom er utført med våtromstapet og våtromsmaling som overflatebehandling.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er registrert fall mot sluk på gulv.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring, dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som produktdatablad eller billedokumentasjon på utførelse av tettesjikt og produkter på bad. Manglende dokumentasjon medfører begrenset mulighet for å verifisere om tettesjikt på våtrommet er utført i henhold til gjeldende krav og fagmessige prinsipper. Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon fra utbygger eller utførende foretak om dette foreligger.

Det anbefales at sluk rengjøres og kontrolleres jevnlig for å opprettholde tilfredsstillende avrenning og slukets funksjon, samt redusere risikoen for tilstopping, vannoppsamling og eventuelle fuktskade
Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.
Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom bod og vaskerom.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap,oppvaskmaskin,platetopp,kaffemaskin,micro,stekeovn,vannstoppssystem og komfyrvakt.

Denne rapporten kan ikke gå ut i fra om hvitevarene er medtatt i kjøp av bolig eller ikke. Det som er nevnt av hvitevarer og innredning på kjøkken, er kun til informasjon om hva som er på kjøkkenet på befaringsdagen.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap,platetopp,stekeovn,vannstoppssystem og komfyrvakt.

Denne rapporten kan ikke gå ut i fra om hvitevarene er medtatt i kjøp av bolig eller ikke. Det som er nevnt av hvitevarer og innredning på kjøkken, er kun til informasjon om hva som er på kjøkkenet på befaringsdagen.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

Eier opplyser at det i enkelte tilfeller kan forekomme lukt fra matlaging i hybel og inn til bolig.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Eget vannrørskap i hybel på bad.

Vannledninger som ligger i bakenforliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er derfor basert på synlige deler av installasjonen, alder og eventuelle opplysninger om funksjon ved bruk av anlegget

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen
Det er avløpsrør av plast.

Avløpsrør som ligger i bakenforliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er derfor basert på synlige deler av installasjonen, alder og eventuelle opplysninger om funksjon ved bruk av anlegget.

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen
Boligen har balansert ventilasjon. Det opplyses om at det er skiftet ut filter jevnlig. Det anbefales og det må påberegnes jevnlig utskiftning av filter samt rengjøring av vegg/takventiler.

Det er installert varmepumpe.

Det opplyses om at det er utført jevnlig rengjøring og service på

Beskrivelse av eiendommen

anlegget. Det anbefales jevnlig rengjøring og service av anlegget
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Varmtvannstank har installert ekspansjonskar. Det er anbefalt jevnlig service på ekspansjonskarene
Er ikke fagmann for feltet og vurdering av det elektriske anlegget bør foretas av en elektriker

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Det er ukjent byggegrunn.
Drenering er fra byggeår og fuktsikring. Det er ikke mulig å inspisere fuktsikring og drenering som er under bakkenivå og påpeker at tilstandsgrad er satt som følge av alder. Det er ikke registrert noen avvik som tilsier at det er fuktgjennomtrekning i underetasje.
Store deler av grunnmuren ligger under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelig for full visuell kontroll. Vurderingen er begrenset til de delene av konstruksjonen som er synlige. Eventuelle skjulte avvik kan ikke utelukkes uten destruktive tiltak.
Forstøtningsmurer er av betong og naturstein.
Opparbeidet tomt i et skrående terreng. med ulik nivåer hvor hvert nivå på framside og bakside av bolig er utført som relativt flatt.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av ukjent type
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger hovedsakelig under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er basert på alder, tilgjengelig informasjon og eventuelle opplysninger fra eier. Det er ikke opplyst om funksjonssvikt ved bruk av installasjonene på befaringsdagen

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen

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
Det er fremlagt tegninger av boligen på befaringsdagen, som stemmer med dagens bruk.

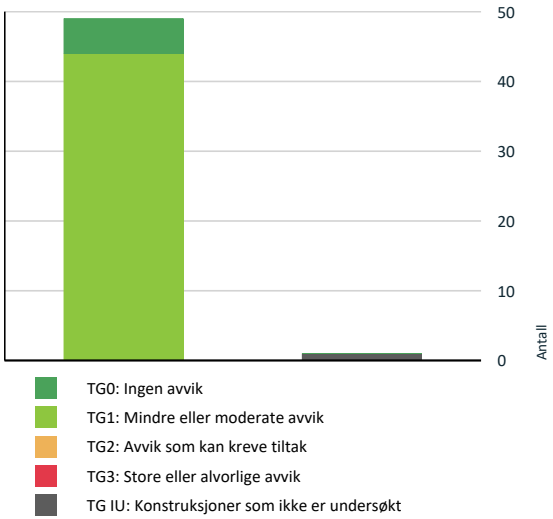
Kråberget 18, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 618
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22592-1077

Befaringsdato: 15.05.2026

Side: 9 av 29

Kråberget 18, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 618
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

2020

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG



Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking er utført med asfalttakbelegg. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

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



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløpt og beslag er av aluminium.



Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning og fasadeplater.

Utvendig kledning er visuelt kontrollert fra bakkenivå. Det påpekes at kontroll av musetetting og lufting bak kledning kun er utført som punktkontroll.

Der veggkonstruksjoner er helt gjenbygget, har takstmann begrensede muligheter til å gjennomføre tilfredsstillende undersøkelser uten bruk av destruktive tiltak. Takstmann vurderer likevel synlige spor, merker og indikasjoner på eventuelle avvik eller ufagmessige løsninger. På grunn av konstruksjonsløsning og manglende dokumentasjon er slike avvik imidlertid vanskelig å avdekke

Det er registrert enkelte vannbord over og under vindu hvor det bør påberegnes vedlikehold i nærmeste fremtid.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Når takkonstruksjoner er helt gjenbygde kan ikke takstmann utføre tilfredsstillende undersøkelser uten og utføre destruktive tiltak, takstmann ser allikevel etter spor/merker og indikasjoner på avvik eller ufagmessige løsninger men som følge av konstruksjonsløsning og at det ikke foreligger dokumentasjon er slike avvik svært vanskelige og avdekke

Vurdering av avvik:

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

Oppdragsnr.: 22592-1077

Befaringsdato: 15.05.2026

Side: 10 av 29

Kråberget 18, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 618
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Andre tiltak:

Hele takkonstruksjonen fremstår som gjenbygget og er lukket uten synlig tilgang til konstruksjonsoppbygning, isolasjon, lufting og utførelse av undertak.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Skjulte feil, mangelfull lufting, feil utført dampspørre eller utilstrekkelig undertak kan ikke avdekkes uten destruktive inngrep. Risiko for skjulte konstruksjonsfeil kan derfor ikke utelukkes.

Påpeker at tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder.

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse utført med trekonstruksjoner og terrassebord som dekke. Terrasse over carport er utført med terrassebord lagt over tekkingen på tak carport. Rakkverk er utført med glassfelt og med utvendig kledningsbord.

Det påpekes at tettesjikt under terrassebord på carport ikke kan visuelt kontrolleres uten destruktive tiltak. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og synlig deler av terrasse og tekking.

INNVEDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og spilehimling.

Overflater beskrives ikke detaljert og har kun en overordnet vurdering. Anbefaler kjøper å besikte og vurdere innvendig overflater selv. Normal brukslitasje ut i fra alder, bruksmerker, hakk og mindre overflateavvik må forventes og anses som normalt

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert ståpipe og vedovn.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt ved/i I bod i vegg vendt mot under bakkenivå .

Oppdragsnr.: 22592-1077

Befaringsdato: 15.05.2026

Side: 11 av 29

58

KRÅBERGET 18

Kråberget 18, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 618
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Tilstandsrapport

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Det påpekes at hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med tette trappetrinn. I underetasje er det laget til rom under trapp med mulighet for lagring.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og våtromsmaling. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er registrert oppbrett av membran ved dørterskel. Gulvet er utført med nedsenk og registrert fall mot sluk på gulv i dusjonen,

Oppdragsnr.: 22592-1077

Befaringsdato: 15.05.2026

Side: 12 av 29

PROAKTIV.NO

59

Kråberget 18, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 618
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befarings, dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som produktdatablad eller bildedokumentasjon på utførelse av tettesjikt og produkter på bad. Manglende dokumentasjon medfører begrenset mulighet for å verifisere om tettesjikt på våtrommet er utført i henhold til gjeldende krav og fagmessige prinsipper. Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon fra utbygger eller utførende foretak om dette foreligger.

Det anbefales at sluk rengjøres og kontrolleres jevnlig for å opprettholde tilfredsstillende avrenning og slukets funksjon, samt redusere risikoen for tilstopping, vannopsamling og eventuelle fuktskader



1. ETASJE > BAD

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

1 TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

1 TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom stue og bad mot våtsone til dusj.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

Hulltaking er utført i skillevegg mot våtsone, hvor sannsynligheten for eventuell fuktpåvirkning normalt vurderes å være størst.

Oppdragsnr.: 22592-1077

Befaringsdato: 15.05.2026

Side: 13 av 29

Kråberget 18, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 618
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

1. ETASJE > BAD 2

1 TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og våromsmaling. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD 2

1 TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er registrert oppbrett av membran ved dørterskel, ved overgangslist på dørterskel. Gulvet er utført med nedsenk og registrert fall mot sluk på gulv i dusjsjonen,

1. ETASJE > BAD 2

1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befarings, dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som produktdatablad eller bildedokumentasjon på utførelse av tettesjikt og produkter på bad. Manglende dokumentasjon medfører begrenset mulighet for å verifisere om tettesjikt på våtrommet er utført i henhold til gjeldende krav og fagmessige prinsipper. Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon fra utbygger eller utførende foretak om dette foreligger.

Det anbefales at sluk rengjøres og kontrolleres jevnlig for å opprettholde tilfredsstillende avrenning og slukets funksjon, samt redusere risikoen for tilstopping, vannopsamling og eventuelle fuktskade

Oppdragsnr.: 22592-1077

Befaringsdato: 15.05.2026

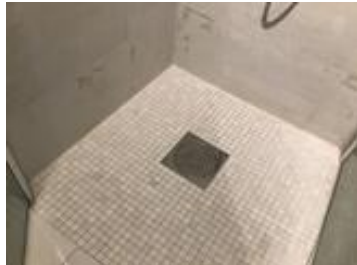
Side: 14 av 29

Kråberget 18, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 618
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 2

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD 2

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom bad og vegg i trappeoppgang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

Hulltaking er utført i skillevegg mot våtsone, hvor sannsynligheten for eventuell fuktpåvirkning normalt vurderes å være størst.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Oppdragsnr.: 22592-1077

Befaringsdato: 15.05.2026

Side: 15 av 29

Kråberget 18, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 618
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Det opplyses om at veggene på vaskerom er utført med våtromstapet og våtromsmaling som overflatebehandling.

UNDERETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er registrert fall mot sluk på gulv.

UNDERETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring, dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som produktdatablad eller bildedokumentasjon på utførelse av tettesjikt og produkter på bad. Manglende dokumentasjon medfører begrenset mulighet for å verifisere om tettesjikt på våtrommet er utført i henhold til gjeldende krav og fagmessige prinsipper. Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon fra utbygger eller utførende foretak om dette foreligger.

Det anbefales at sluk rengjøres og kontrolleres jevnlig for å opprettholde tilfredsstillende avrenning og slukets funksjon, samt redusere risikoen for tilstopping, vannoppsamling og eventuelle fuktskade

Oppdragsnr.: 22592-1077

Befaringsdato: 15.05.2026

Side: 16 av 29

Kråberget 18, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 618
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom bod og vaskerom.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

UNDERETASJE > BAD HYBEL

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

UNDERETASJE > BAD HYBEL

Oppdragsnr.: 22592-1077

Befaringsdato: 15.05.2026

Side: 17 av 29

Kråberget 18, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 618
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og våtromstapet/belegg. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD HYBEL

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er registrert oppbrett av membran ved dørterskel. Det er målt en høydeforskjell fra topp membran ved terskel til topp slukrist som er høyere enn 25 mm.

Det er registrert nedsenk på gulv med fall mot sluk i dusjsonen.



UNDERETASJE > BAD HYBEL

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring, dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som produktdatablad eller billedokumentasjon på utførelse av tettesjikt og produkter på bad. Manglende dokumentasjon medfører begrenset mulighet for å verifisere om tettesjikt på våtrommet er utført i henhold til gjeldende krav og fagmessige prinsipper. Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon fra utbygger eller utførende foretak om dette foreligger.

Det anbefales at sluk rengjøres og kontrolleres jevnlig for å opprettholde tilfredsstillende avrenning og slukets funksjon, samt redusere risikoen for tilstopping, vannopsamling og eventuelle fuktskade



Oppdragsnr.: 22592-1077

Befaringsdato: 15.05.2026

Side: 18 av 29

Kråberget 18, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 618
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD HYBEL

1 TO 1

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > BAD HYBEL

1 TO 1

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Balansert ventilasjon i sammenheng med bolig.

UNDERETASJE > BAD HYBEL

1 TO 0

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

Hulltaking er utført i skillevegg mot våtsone, hvor sannsynligheten for eventuell fuktpåvirkning normalt vurderes å være størst.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 1

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, kaffemaskin, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Denne rapporten kan ikke gå ut i fra om hvitevarene er medtatt i kjøp av bolig eller ikke. Det som er nevnt av hvitevarer og innredning på kjøkken, er kun til informasjon om hva som er på kjøkkenet på befaringsdagen.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 1

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN/SOVEROM HYBEL

1 TO 1

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Denne rapporten kan ikke gå ut i fra om hvitevarene er medtatt i kjøp av bolig eller ikke. Det som er nevnt av hvitevarer og innredning på kjøkken, er kun til informasjon om hva som er på kjøkkenet på befaringsdagen.

Oppdragsnr.: 22592-1077

Befaringsdato: 15.05.2026

Side: 19 av 29

Kråberget 18, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 618
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN/SOVEROM HYBEL

1 TO 1

Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

Eier opplyser at det i enkelte tilfeller kan forekomme lukt fra matlaging i hybel og inn til bolig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 1

Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Eget vannrørskap i hybel på bad.

Vannledninger som ligger i bakenforliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er derfor basert på synlige deler av installasjonen, alder og eventuelle opplysninger om funksjon ved bruk av anlegget

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen

1 TO 1

Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Avløpsrør som ligger i bakenforliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er derfor basert på synlige deler av installasjonen, alder og eventuelle opplysninger om funksjon ved bruk av anlegget.

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen

1 TO 1

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Det opplyses om at det er skiftet ut filter jevnlig. Det anbefales og det må påberegnes jevnlig utskiftning av filter samt rengjøring av vegg/takventiler.

1 TO 1

Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Det opplyses om at det er utført jevnlig rengjøring og service på anlegget. Det anbefales jevnlig rengjøring og service av anlegget

1 TO 1

Varmtvannstank

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22592-1077

Befaringsdato: 15.05.2026

Side: 20 av 29

Kråberget 18, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 618
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Varmtvannstank har installert ekspansjonskar. Det er anbefalt jevnlig service på ekspansjonskarene



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Er ikke fagmann for feltet og vurdering av det elektriske anlegget bør foretas av en elektriker

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2020 Det elektriske anlegget er fra byggeår
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Ja, det opplyses om at det foreligger samsvarserklæringer på arbeidet.
- 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 nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei nei

Generelt om anlegget

- 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Oppdragsnr.: 22592-1077

Befaringsdato: 15.05.2026

Side: 21 av 29

Kråberget 18, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 618
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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

Er ikke fagmann for feltet og vurdering av det elektriske anlegget bør foretas av en elektriker

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering er fra byggeår og fuktsikring. Det er ikke mulig å inspisere fuktsikring og drenering som er under bakkenivå og påpeker at tilstandsgrad er satt som følge av alder. Det er ikke registrert noen avvik som tilsier at det er fuktgjennomtrekning i underetasje.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Store deler av grunnmuren ligger under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelig for full visuell kontroll. Vurderingen er begrenset til de delene av konstruksjonen som er synlige. Eventuelle skjulte avvik kan ikke utelukkes uten destruktive tiltak.

Forstøtningsmur

Beskrivelse

Forstøtningsmur er av betong og naturstein.

Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet tomt i et skrående terreng. med ulik nivåer hvor hvert nivå på framside og bakside av bolig er utført som relativt flatt.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22592-1077

Befaringsdato: 15.05.2026

Side: 22 av 29

Kråberget 18, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 618
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger hovedsakelig under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er basert på alder, tilgjengelig informasjon og eventuelle opplysninger fra eier. Det er ikke opplyst om funksjonssvikt ved bruk av installasjonene på befaringsdagen

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen

Kråberget 18, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 618
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

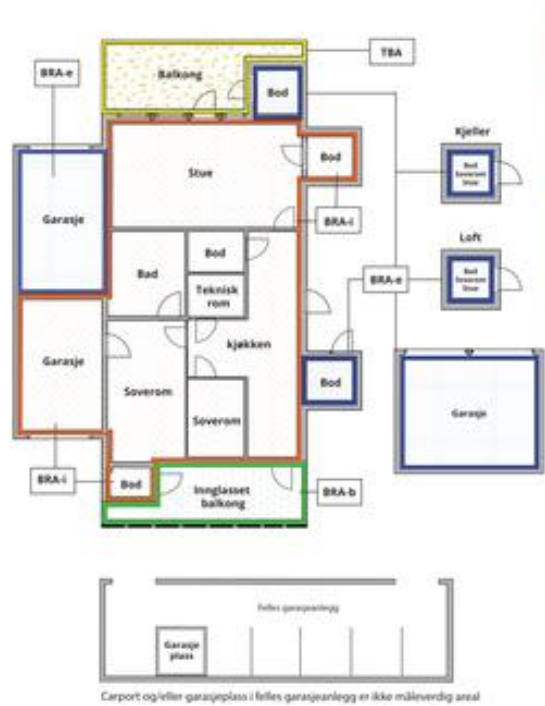
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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-L for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Kråberget 18, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 618
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	82			82	24
1. Etasje	61			61	32
Underetasje	56	3		59	
SUM	199	3			56
SUM BRA	202				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue/kjøkken, stue		
1. Etasje	Stue, soverom, walk-in closet, bad, bad 2, soverom 2, soverom 3		
Underetasje	Gang, bod under trapp, bod 2, entré, teknisk rom, vaskerom, bad hybel, stue/kjøkken/soverom hybel	Utvendig bod carport	

Kommentar

BRA-i: Innvendig areal bolig
BRA-e: Innvendig areal utvendig bod carport
TBA: Areal utvendig terrasse. Asfaltert område eller støpt betongplate på mark er ikke arealoppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er fremlagt tegninger av boligen på befaringsdagen, som stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Kråberget 18, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 618
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2026	Andreas Meling	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	34	618		0	334.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kråberget 18

Hjemmelshaver

,

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert område for boligbebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt på ulik nivåer, med asfaltert innkjørsel, hage, platting .

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om noen spesielle tinglyste eierforhold til denne matrikkelenheten

Andre Merknader

Rapporten tar ikke stilling til hva som er følger med i salget av inventar, løsøre og hvitevarer. Er for eksempel hvitevare nevnt, er dette kun til informasjon om hva som er på kjøkkenet på befaringsdagen ved tilstandsvurdering av kjøkkenet.

Kråberget 18, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 618
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringskjema	21.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunal informasjon		Ikke tilsendt kommunal informasjon under utarbeidelse av rapport.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	
2	28.05.2026	
3	28.05.2026	Endret tekst etter mottat egenrklæring og kommunal informasjon

For gyldighet på rapporten se forside

Kråberget 18, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 618
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•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.

Kråberget 18, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 618
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fukttinnhold 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Kontroll av korrekt utførelse av branncelleinndeling mot hybel er svært begrenset som følge av skjulte konstruksjoner. Det er opplyst om at vegg og tak er utført med tiltak for lyd og brann.

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 22592-1077

Befaringsdato: 15.05.2026

Side: 29 av 29

Edland, Mannes & Rege AS



Egenerklæring

Kråberget 18, 4336 SANDNES

21 May 2026

Informasjon om eiendommen		
Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kråberget 18	Kråberget 18	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2019

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Har bodd siden 2019

Informasjon om selger

Selger

Eltervåg, Erling

Selger

Eltervåg, Solveig Særsten

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom	
1	Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
2	Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
Tak, yttervegg og fasade	
3	Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
4	Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
Kjeller	
5	Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? Ikke relevant for denne boligen.
6	Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken? ☒ Ja ☐ Nei
7	Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
8	Er det utført arbeid med drenering? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
Elektrisitet	
9	Har det vært feil på det elektriske anlegget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
10	Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



22

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☒ Ja

☐ Nei

26

Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☒ Ja

☐ Nei

☐ Vet ikke

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

Ikke relevant for denne boligen.

30

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.



Adresse	Kråberget 18
Postnr	4336
Sted	sandnes
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	34
Bnr.	618
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1130689
Dato	13.05.2020

Innmeldt av

Erling Eltenvåg

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiverende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	2020
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	205
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Varmepumpe
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Balansert



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)	
Adresse: Kråberget 18	Gnr: 34
Postnr/Sted: 4336 sandnes	Bnr: 618
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr:	Festenr:
Dato: 13.05.2020 15:39:49	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2020-1130689	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Erling Eltenvåg	

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt
Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innnetemperaturen
Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig
Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer
Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner
Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

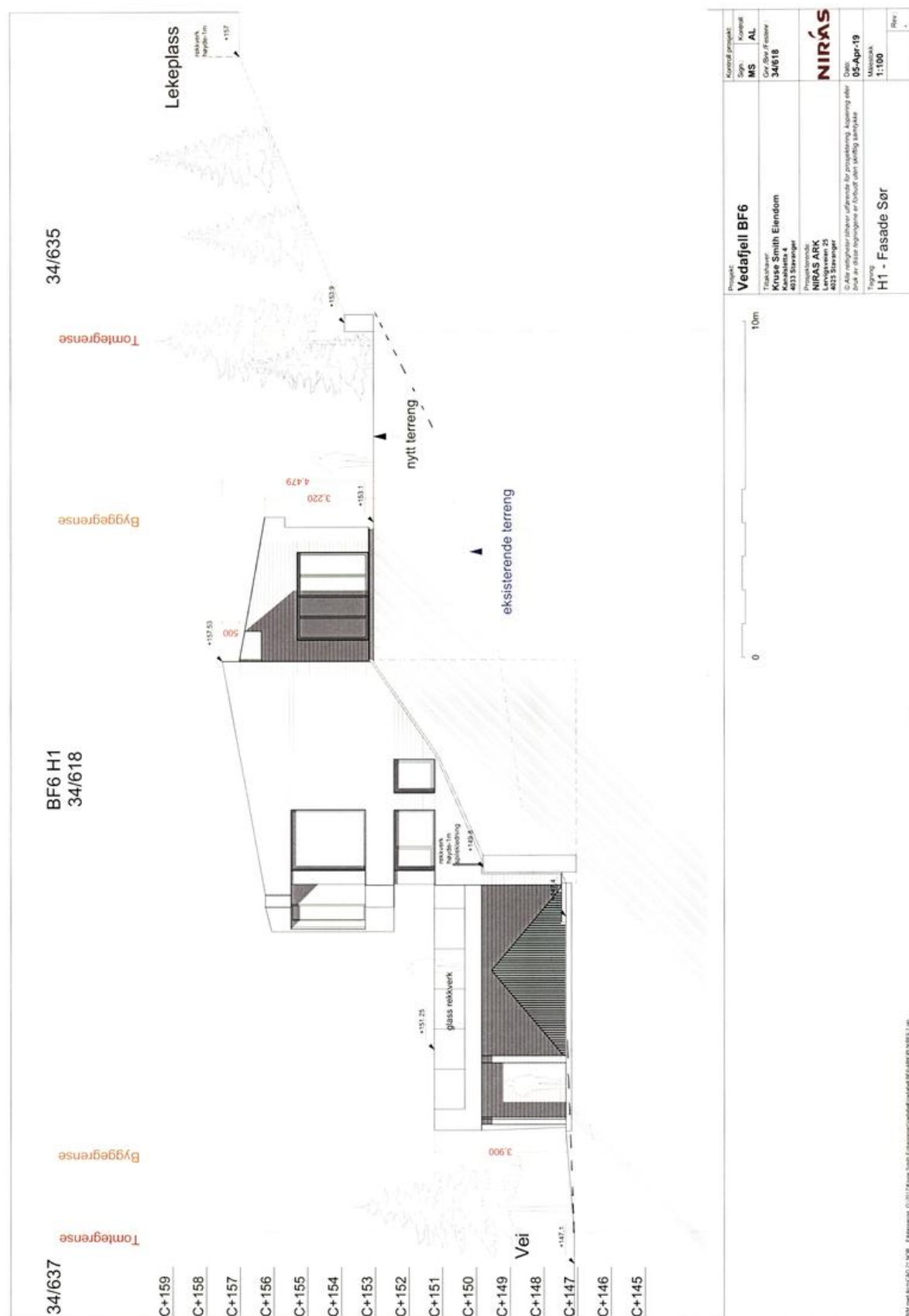
Tips 7: Slå el.apparater helt av
Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

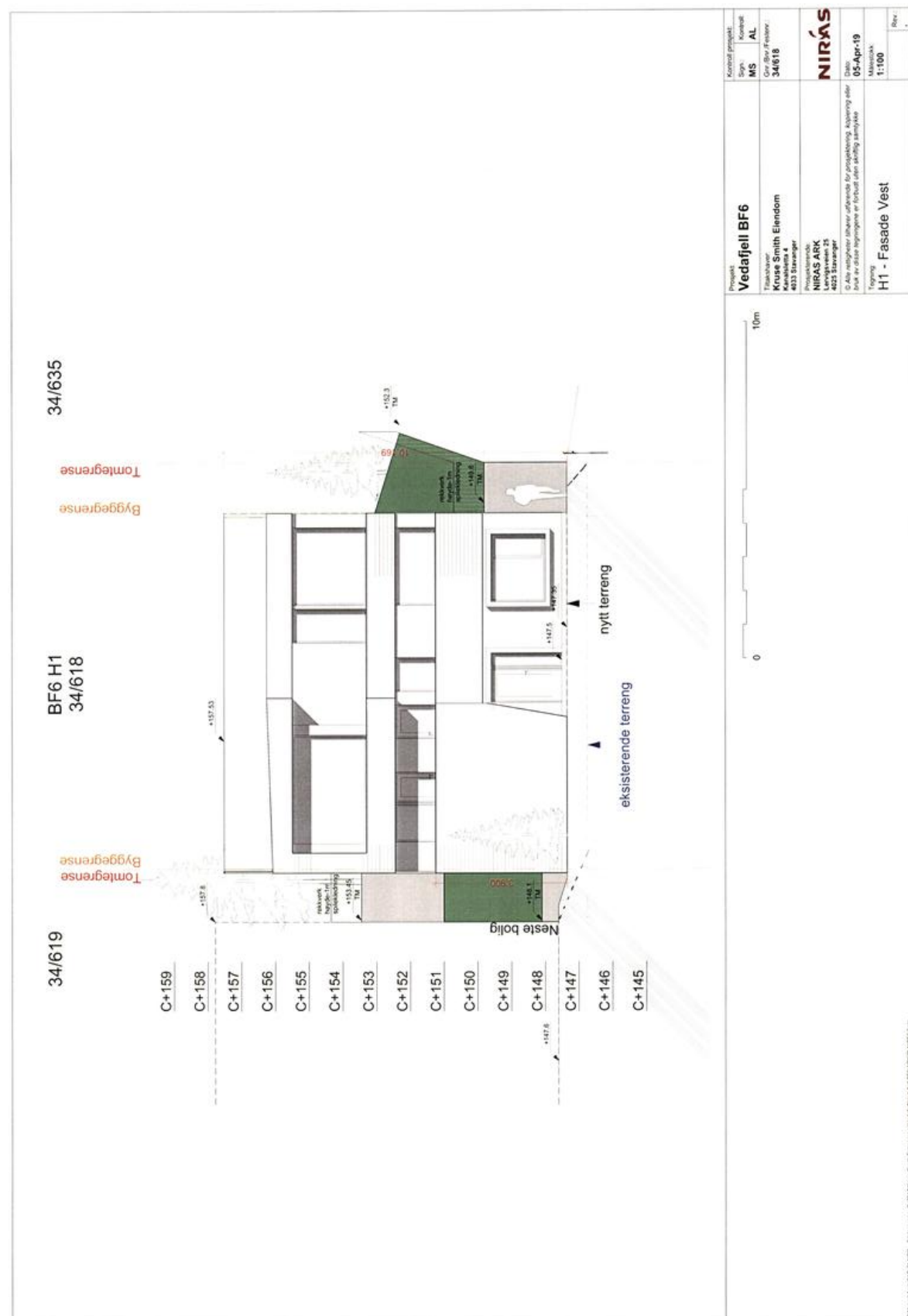
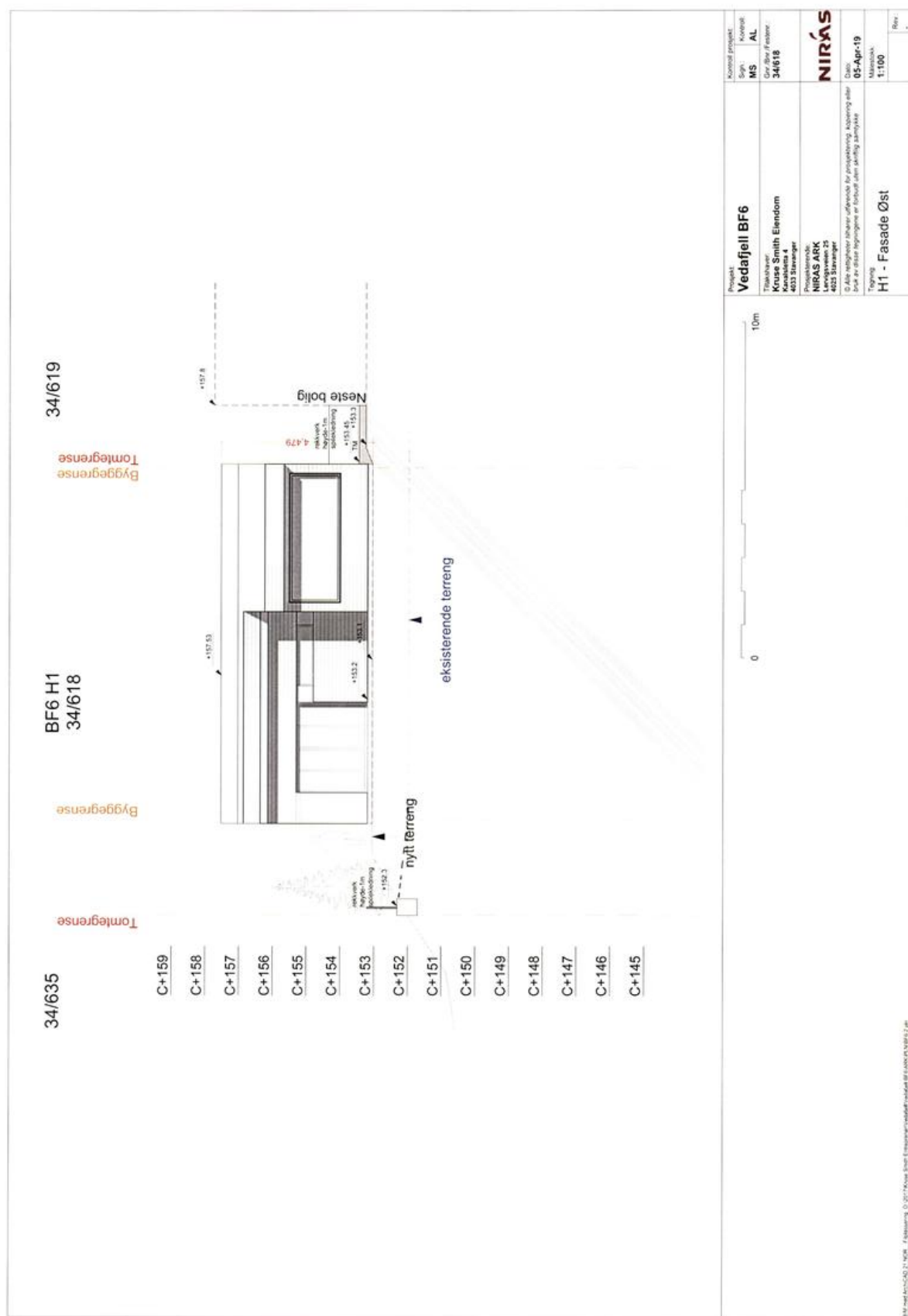
Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

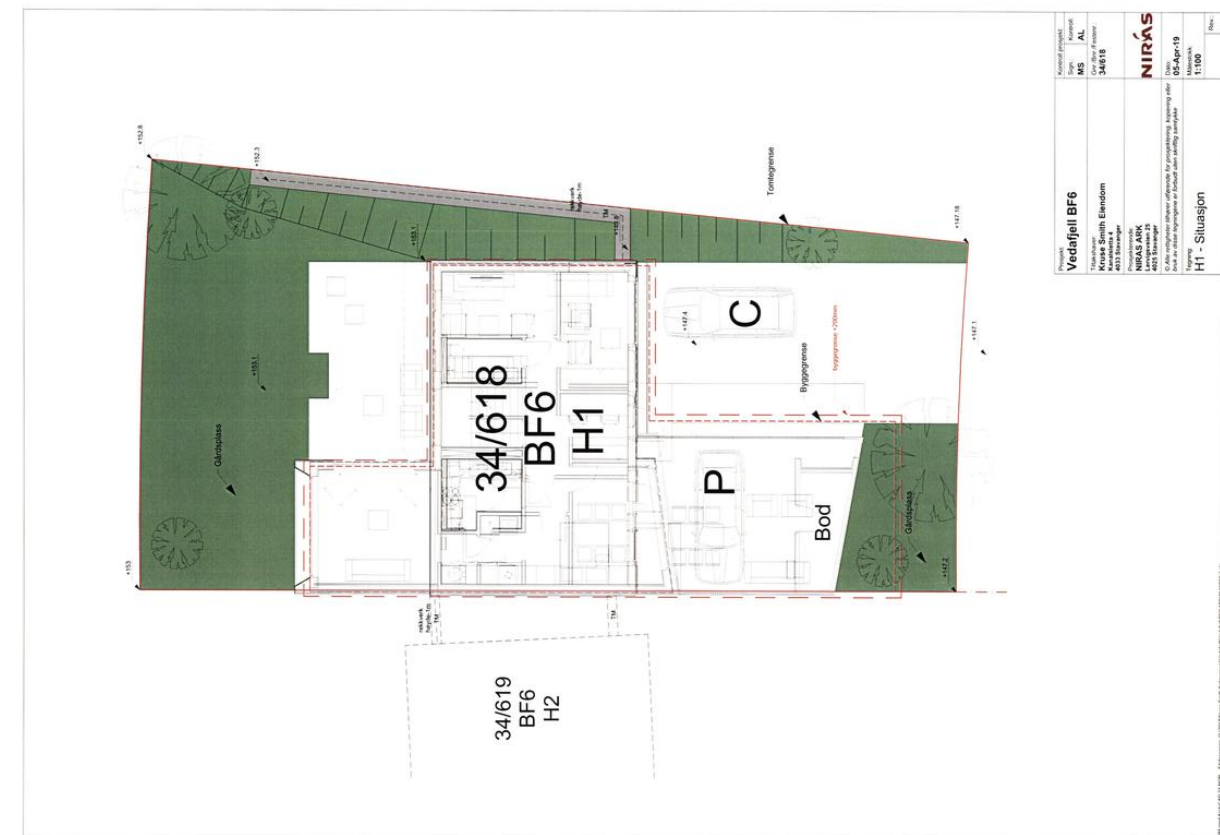
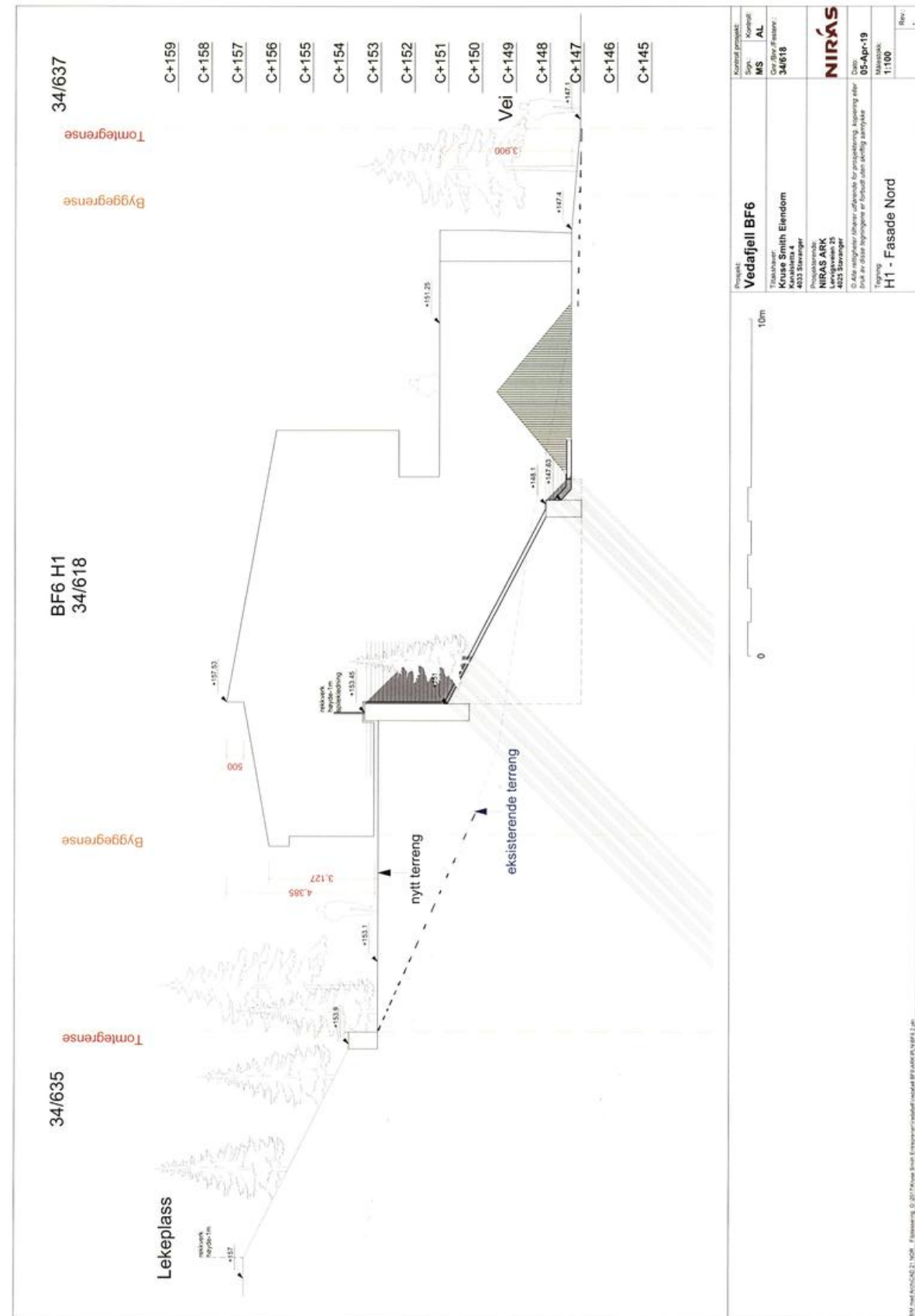
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktert og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

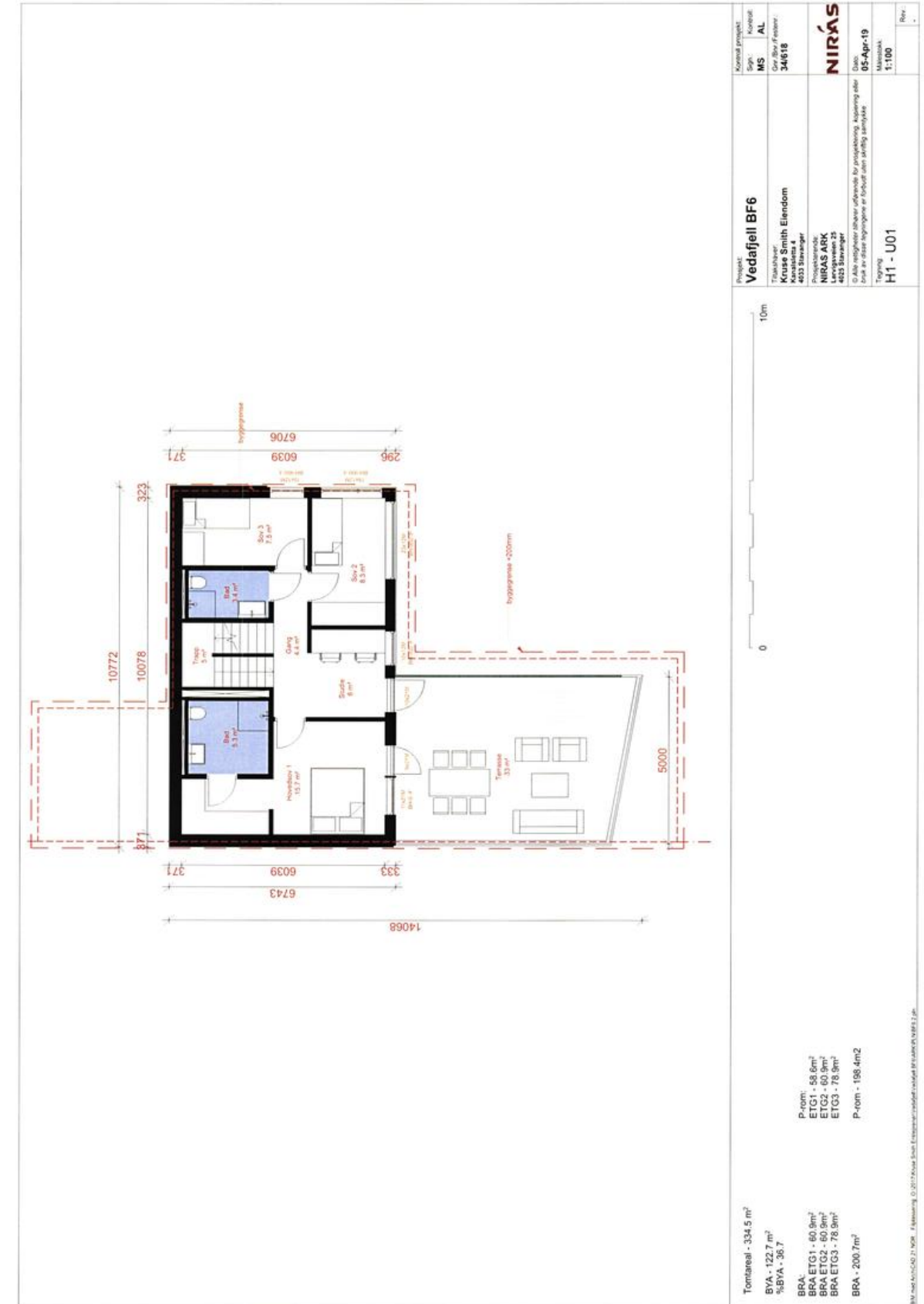
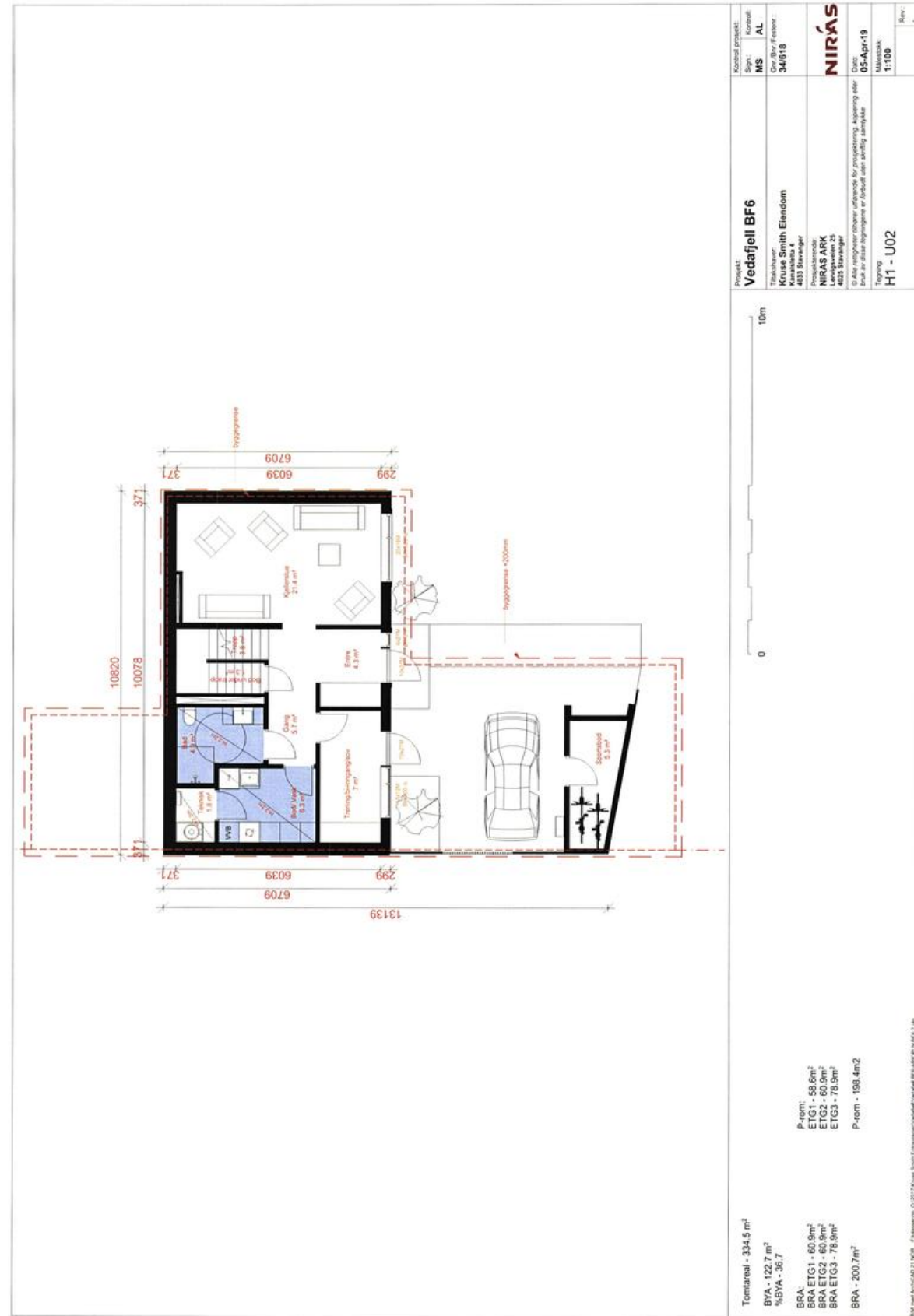
Når du skal kjøpe nye hvidevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å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

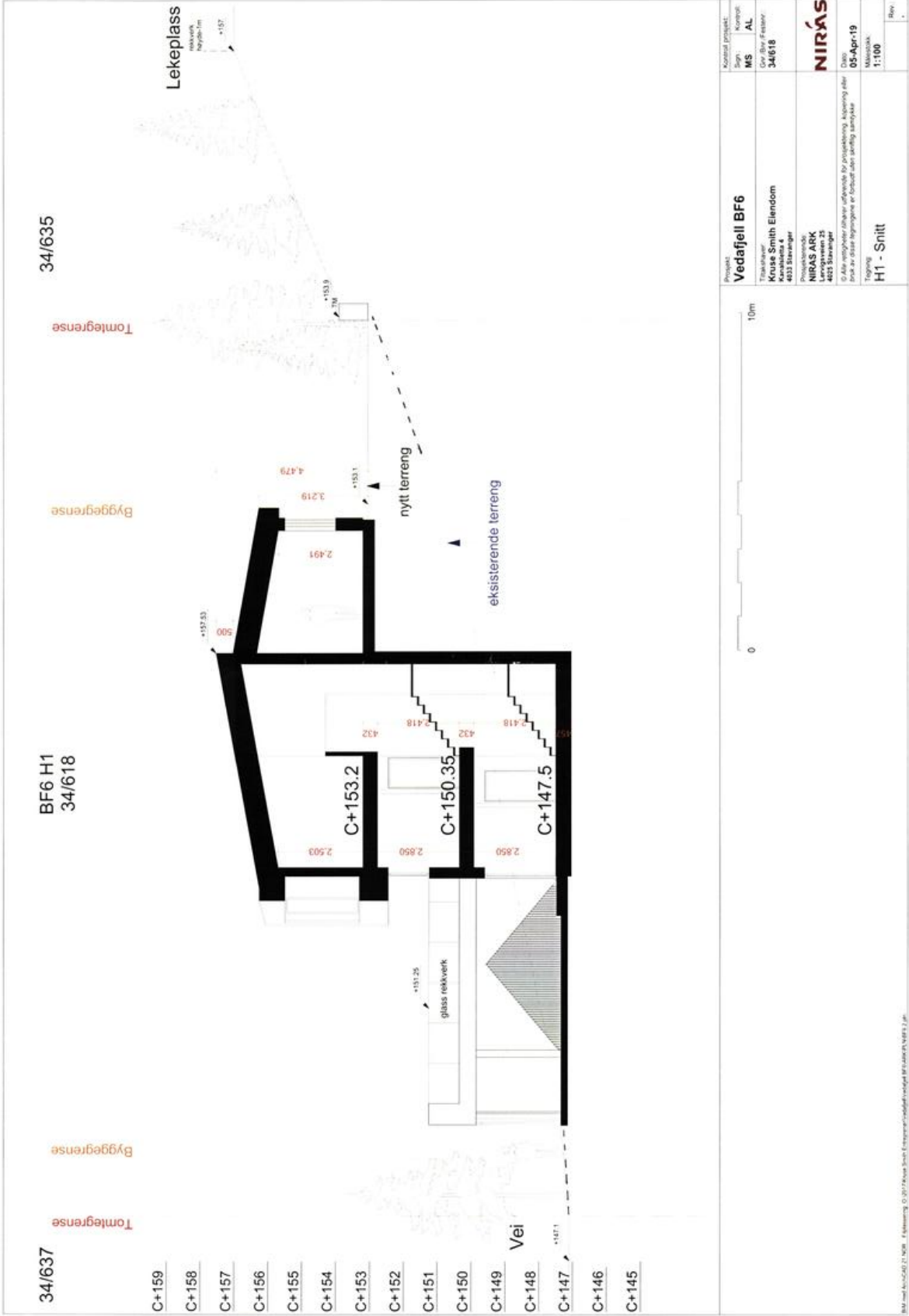
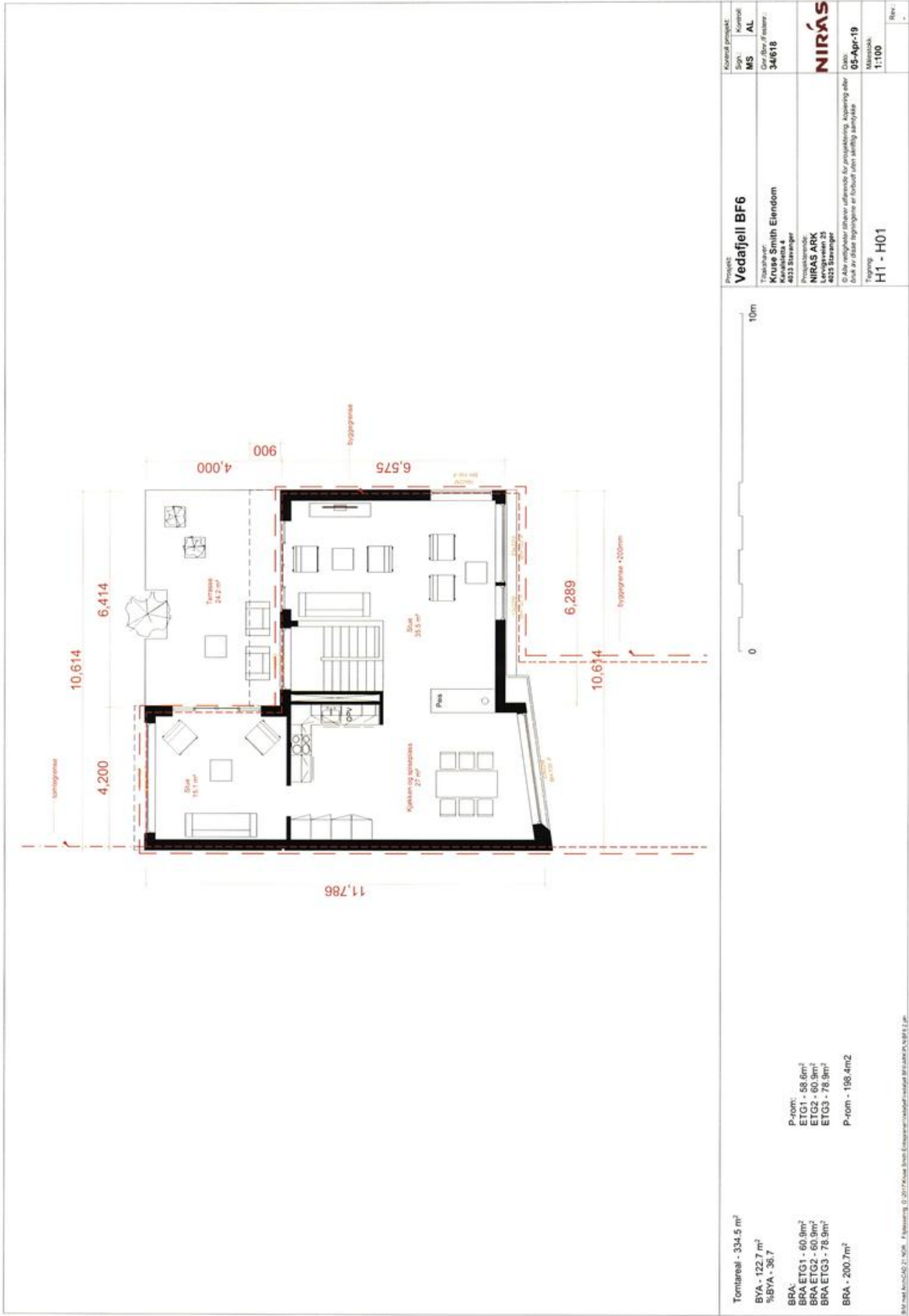












Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.



Sandnes, 14.09.2020

Deres ref: Vår ref: 20/03794-16
Saksbehandler: Karl Anders Evensen Arkivkode: 34/618

Ferdigattest

Gnr./Bnr: 34/618 Byggeadresse: Kråberget 18
Tiltakets art - Byggets/Anleggets art: 111 Enebolig-12 Ny bolig - boligformål over 70 m2
Tiltaksklasse: 1
Ansvarlig søker m/adr: Din Byggtjeneste AS, Skjævelandveien 20, 4322 SANDNES
Tiltakshaver m/adr: Kruse Smith Eiendom AS, Postboks 8088, 4068 STAVANGER

Vedtak om ferdigattest

Vi gir ferdigattest for bolig med carport/sportsbod og forstøtningsmur med spilegjerde, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse datert 24.01.2020.

Bakgrunn for vedtak

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 07.09.2020, hvor dere bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen datert 29.04.2019.

Dine rettigheter

Du kan klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du har mottatt vedtaket, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. For informasjon om klage se vedlegg «Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak».

Har du spørsmål

Ta kontakt med saksbehandler via sentralbordet på 51 33 50 00 eller på e-post: postmottak@sandnes.kommune.no.

Adresse: Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Telefon 51 33 50 00.
Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes.
E-post: postmottak@sandnes.kommune.no

Kjetil Pedersen
Avdelingsleder Tilsyn

Karl Anders Evensen
Saksbehandler

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Vedlegg:
Melding om rett til å klage

Kopi:
Kruse Smith Eiendom AS, Postboks 8088, 4068 STAVANGER
Rogaland brann og redning IKS, Brannforebyggende avdeling, Brannstasjonsveien 2, 4312 SANDNES



DATO: 22.05.2026

ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 34.618.0.0
Adresse: Kråberget 18
Eierkontakt: Eltervåg Erling

Kommunale avgifter for år 2026: kr 16 806,38 *

* Dette inkluderer vann, avløp, og renovasjon

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2026 pr. 22.05.2026

Ved restanse kan det forekomme tillegg, i form av omkostninger, som ikke kommer med her. Ta kontakt med innfordring i kommunen, hvis det er restanse, for å få det totale beløpet.

Ring servicekontoret tlf 51 33 60 00 eller send e-post til: innfordring@sandnes.kommune.no

Sandnes kommune, dato: 22.05.2026



Sandnes kommune
Postboks 583
43021 Sandnes
Tlf: 51 33 50 00
E-post: postmottak@sandnes.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	34	Bnr:	618	Fnr:	0	Snr:	0
Adresse:	Kråberget 18, 4336 SANDNES						

Offentlig vann og avløp
Eiendommen er tilkoblet offentlig vann: Ja ☒ Nei ☐
Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp: Ja ☒ Nei ☐

Privat avløpsledning er separert: Ja ☒ Nei ☐
Opplysninger om avløp er separert mangler: ☐
Pålegg om separering må påberegnes: ☐

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☒
Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☒
Mangler informasjon om det er felles private vann og avløpsledninger med andre eiendommer : ☐

Privat vann og avløp
Eiendommen har privat avløpsanlegg: Ja ☐ Nei ☒
Eiendommen har privat vannkilde: Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☐
Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☐
Mangler informasjon om det er felles privat avløpsanlegg med andre eiendommer: ☐

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp: Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg: Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes

Merknader

Gjelder bygg som ikke har fått brukstillatelse. Mangler dokumentasjon på at bygningen er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

Eiendommer som betaler årsavgift for vann eller avløp vil i de fleste tilfellene være tilknyttet offentlig avløpsledning. Dersom det betales for slamtømming er boligen vanligvis ikke tilknyttet offentlig avløp.

Private stikkledninger for kloakk kan være separat- eller kombinertsystem. Boliger etablert etter ca 1970 har hovedsakelig stikkledninger lagt etter separatsystem. Har boligen kombinert avløpssystem eller ikke er tilkoblet offentlig avløpsledning, kan eier få krav fra kommunen om separering av avløpsledninger, krav om tilkobling til offentlig kloakk eller krav om å etablere godkjent avløpsanlegg.



Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Utskriftsdato 20.05.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	Gårdsnr	34	Bruksnr	618	Festenr	0	Seksjonsnr	0
Adresse									

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff	
Reguleringsplaner	Kommuneplaner
Plantyper uten treff	
Bebyggelsesplaner	Kommuneplaner under arbeid
Kommunedelplaner	Reguleringsplaner under bakken
Kommunedelplaner under arbeid	Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
Reguleringsplaner under arbeid	Bebyggelsesplaner over bakken
Midlertidige forbud	Reguleringsplaner bunn
Reguleringsplaner i vannsøylen	Reguleringsplaner over bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korreksjon KS 21.10.24.pdf

Delarealer		
Areal	334.38 kvm	
Bestemmelseomrnavn	Parkeringssone 3	
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg	
Areal	334.38 kvm	
Hensynsonenavn	H560 Natur	
Kpangitthensyn	560 - Bevaring naturmiljø	
Areal	334.38 kvm	
Omrnavn		
Kparealformal	Boligbebyggelse	

Utskriftsdato20.05.2026

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

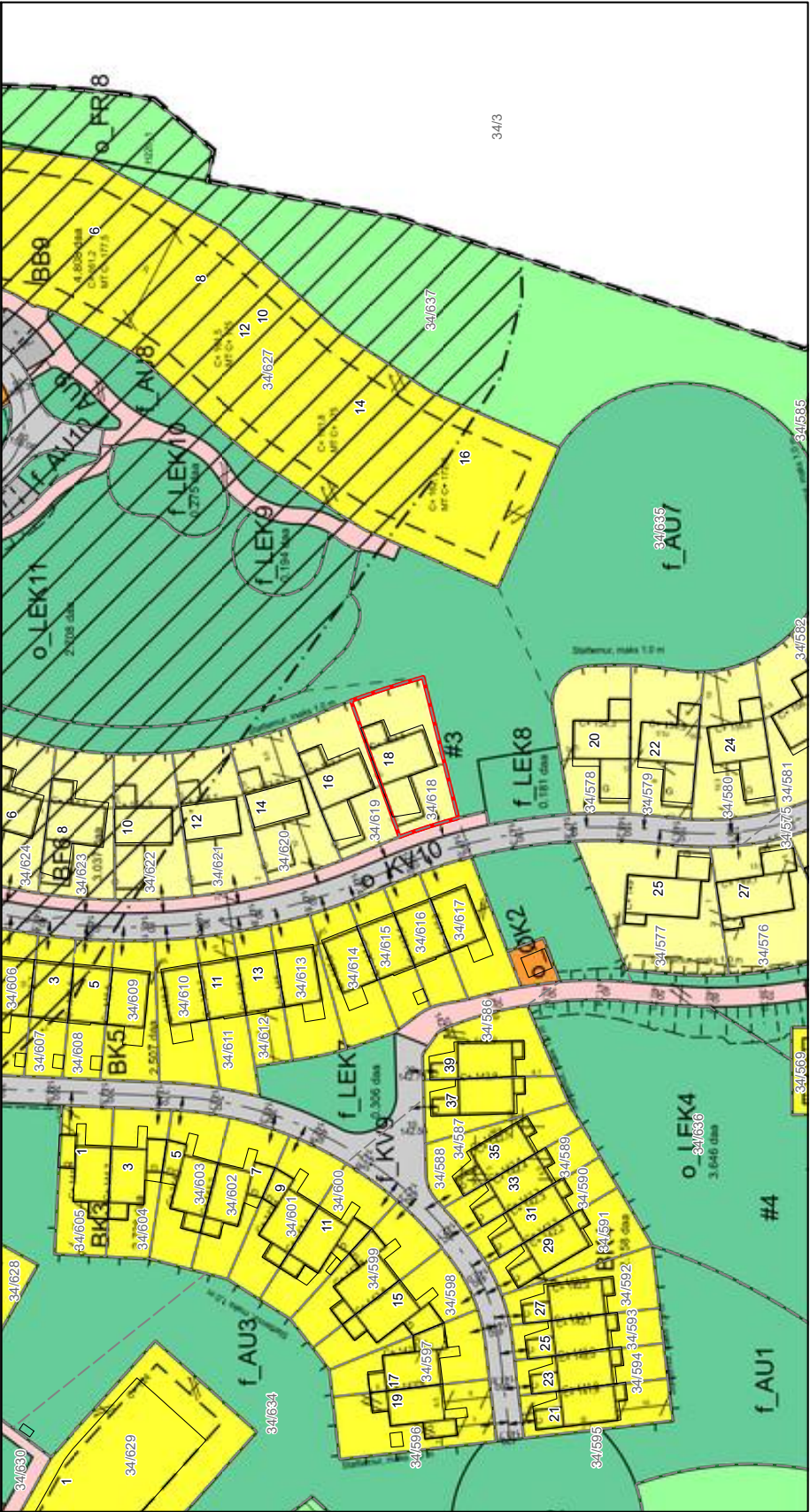
Id	2012111	
Navn	Detaljregulering for Vedafjell Au11 og del av Au04	
Plantype	35 - Detaljregulering	
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	06/17/2014 00:00:00	
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_2012111.pdf	
Delarealer	Areal	0 kvm
	Bestemmelseomrnavn	#3
	Rpbestemmelsehjemmel	1 - Utforming
	Areal	333.26 kvm
	Feltnavn	BF6
	Rparealformal	1111 - Boligbeb. - frittliggende småhus
	Areal	0 kvm
	Feltnavn	o_FT4
	Rparealformal	2012 - Fortau
	Areal	1.12 kvm
	Feltnavn	f_AU7
	Rparealformal	1690 - Nærmere angitte uteoppholdsareal

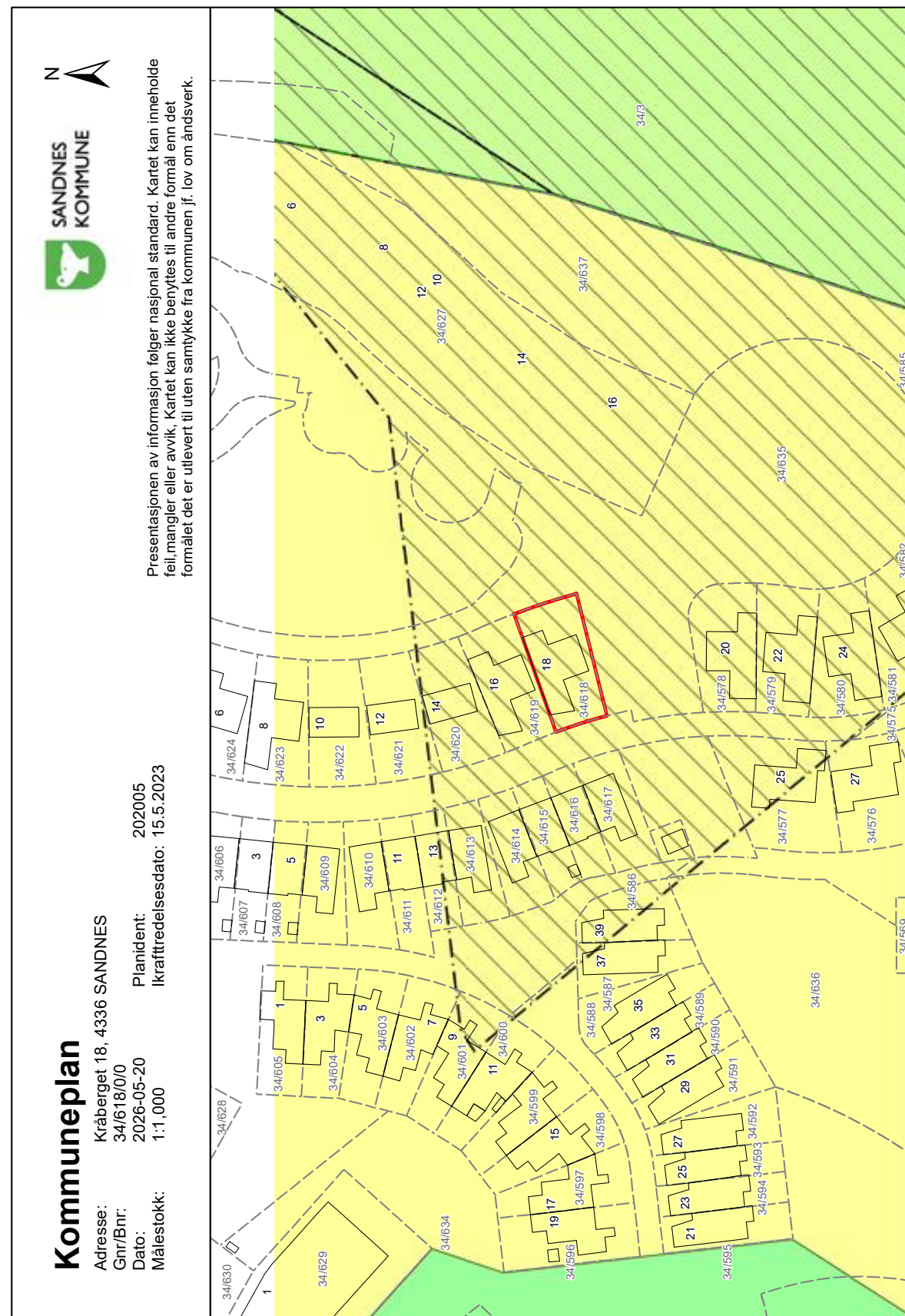
Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Kråberget 18, 4336 SANDNES
Gnr/Bnr: 34/618/0/0
Dato: 2026-05-20
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2012111
Ikrafttredelsesdato: 17.6.2014

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.





Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse				
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 34, Bruksnr 618	Kommune:	1108	Sandnes
Adresse:				
Veiadresse:	Kråberget 18, gatenr 16930	Grunnkrets:	608	Skaret
	4336 Sandnes	Valgkrets:	13	Austrått
Oppdatert:	28.09.2019	Kirkesogn:	6080301	Høyland
		Tettsted:	4522	Stavanger/Sandnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	12.01.2016	Har feste grunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	334,5 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 20.05.2026 15:10 – Sist oppdatert 20.05.2026 15:10
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 1 av 7

Gårdsnummer 34, Bruksnummer 618 i 1108 SANDNES kommune

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1108/34/618	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	22.12.2015	Avgiver	1108/34/3	-322,0
	Matrikkelført:	07.01.2016	Berørt	1108/34/618	0,0
			Mottaker	1108/34/619	322,0
Oppmålingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	22.12.2015 07.01.2016	Avgiver	1108/34/3	-14 675,2
			Berørt	1108/34/9	0,0
			Berørt	1108/34/577	0,0
			Berørt	1108/34/578	0,0
			Berørt	1108/34/579	0,0
			Berørt	1108/34/580	0,0
			Berørt	1108/34/581	0,0
			Berørt	1108/34/582	0,0
			Berørt	1108/34/583	0,0
			Berørt	1108/34/584	0,0
			Berørt	1108/34/585	0,0
			Berørt	1108/34/586	0,0
			Berørt	1108/34/587	0,0
			Berørt	1108/34/600	0,0
			Berørt	1108/34/601	0,0
			Berørt	1108/34/602	0,0
			Berørt	1108/34/603	0,0
			Berørt	1108/34/604	0,0
			Berørt	1108/34/605	0,0
			Berørt	1108/34/606	0,0
			Berørt	1108/34/607	0,0
			Berørt	1108/34/608	0,0
			Berørt	1108/34/609	0,0
			Berørt	1108/34/610	0,0
			Berørt	1108/34/611	0,0
			Berørt	1108/34/612	0,0
			Berørt	1108/34/613	0,0
			Berørt	1108/34/614	0,0
			Berørt	1108/34/615	0,0
			Berørt	1108/34/616	0,0
			Berørt	1108/34/617	0,0
			Berørt	1108/34/618	0,0
			Berørt	1108/34/619	0,0
			Berørt	1108/34/620	0,0
			Berørt	1108/34/621	0,0
			Berørt	1108/34/622	0,0
			Berørt	1108/34/623	0,0
			Berørt	1108/34/624	0,0
			Berørt	1108/34/625	0,0
			Berørt	1108/34/626	0,0
			Berørt	1108/34/627	0,0
			Berørt	1108/34/628	0,0
			Berørt	1108/34/630	0,0
			Berørt	1108/34/631	0,0
			Berørt	1108/34/632	0,0
			Berørt	1108/34/634	0,0
			Mottaker	1108/34/635	14 675,3

Gårdsnummer 34, Bruksnummer 618 i 1108 SANDNES kommune

Oppmålingsforretning	Forretning:	22.12.2015	Avgiver	1108/34/3	-33 347,5
	Matrikkelført:	08.01.2016	Berørt	1108/34/271	0,0
			Berørt	1108/34/316	0,0
			Berørt	1108/34/358	0,0
			Berørt	1108/34/376	0,0
			Berørt	1108/34/570	0,0
			Berørt	1108/34/571	0,0
			Berørt	1108/34/572	0,0
			Berørt	1108/34/576	0,0
			Berørt	1108/34/577	0,0
			Berørt	1108/34/578	0,0
			Berørt	1108/34/579	0,0
			Berørt	1108/34/580	0,0
			Berørt	1108/34/581	0,0
			Berørt	1108/34/582	0,0
			Berørt	1108/34/583	0,0
			Berørt	1108/34/584	0,0
			Berørt	1108/34/585	0,0
			Berørt	1108/34/606	0,0
			Berørt	1108/34/607	0,0
			Berørt	1108/34/608	0,0
			Berørt	1108/34/609	0,0
			Berørt	1108/34/610	0,0
			Berørt	1108/34/611	0,0
			Berørt	1108/34/612	0,0
			Berørt	1108/34/613	0,0
			Berørt	1108/34/614	0,0
			Berørt	1108/34/615	0,0
			Berørt	1108/34/616	0,0
			Berørt	1108/34/617	0,0
			Berørt	1108/34/618	0,0
			Berørt	1108/34/619	0,0
			Berørt	1108/34/620	0,0
			Berørt	1108/34/621	0,0
			Berørt	1108/34/622	0,0
			Berørt	1108/34/623	0,0
			Berørt	1108/34/624	0,0
			Berørt	1108/34/625	0,0
			Berørt	1108/34/626	0,0
			Berørt	1108/34/627	0,0
			Berørt	1108/34/628	0,0
			Berørt	1108/34/631	0,0
			Berørt	1108/34/632	0,0
			Berørt	1108/34/635	0,0
			Berørt	1108/34/636	0,0
			Mottaker	1108/34/637	33 347,6
Oppmålingsforretning	Forretning:	22.12.2015	Avgiver	1108/34/3	-334,5
	Matrikkelført:	07.01.2016	Mottaker	1108/34/618	334,5

Gårdsnummer 34, Bruksnummer 618 i 1108 SANDNES kommune

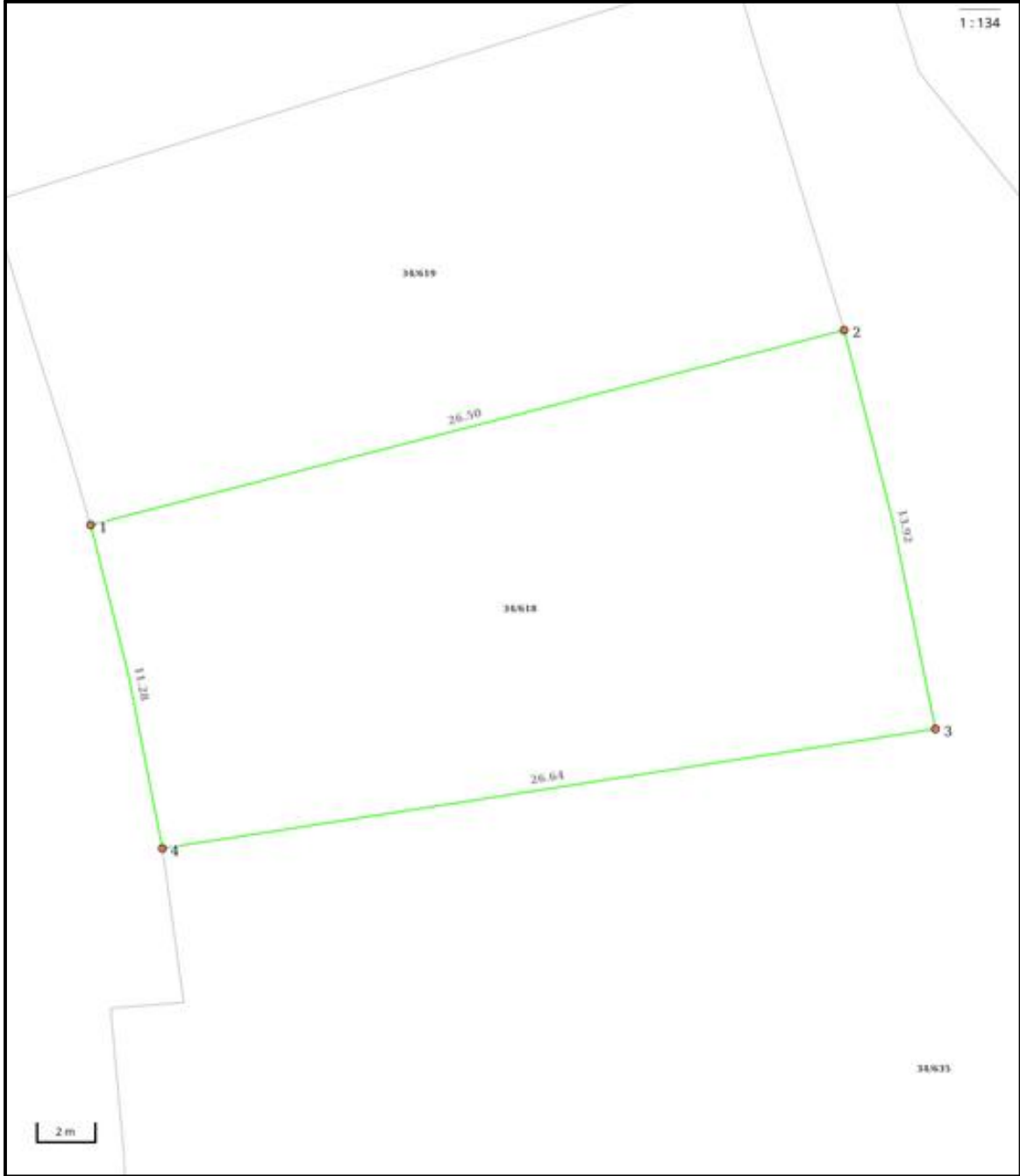
Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Enebolig									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC			
Kråberget 18	Bolig	223,0	Kjøkken	5	2	2			
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	123,0	Rammetillatelse:					
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	223,0	Igangset.till.:		29.04.2019			
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		14.09.2020			
Oppvarming:		BRA totalt:	223,0	Midl. brukstil.:		24.01.2020			
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):					
Vannforsyning:				Antall boliger:		1			
Bygningsnr:	300750791			Antall etasjer:		3			
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			98,0		98,0				
H01	1		64,0		64,0				
H02			61,0		61,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Gårdsnummer 34, Bruksnummer 618 i 1108 SANDNES kommune



Gårdsnummer 34, Bruksnummer 618 i 1108 SANDNES kommune

Teig 1 (Hovedteig)



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

Gårdsnummer 34, Bruksnummer 618 i 1108 SANDNES kommune

Areal og koordinater

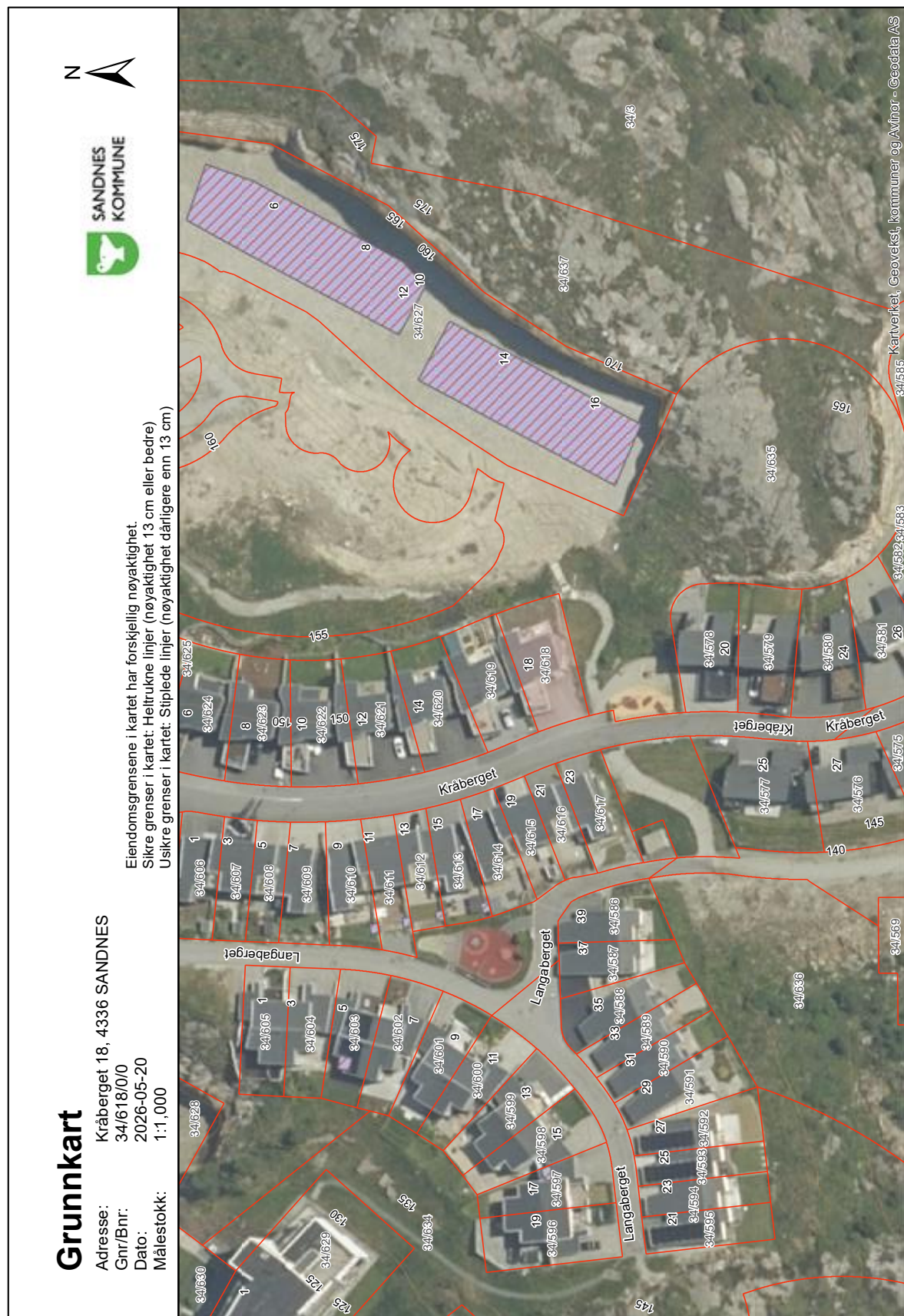
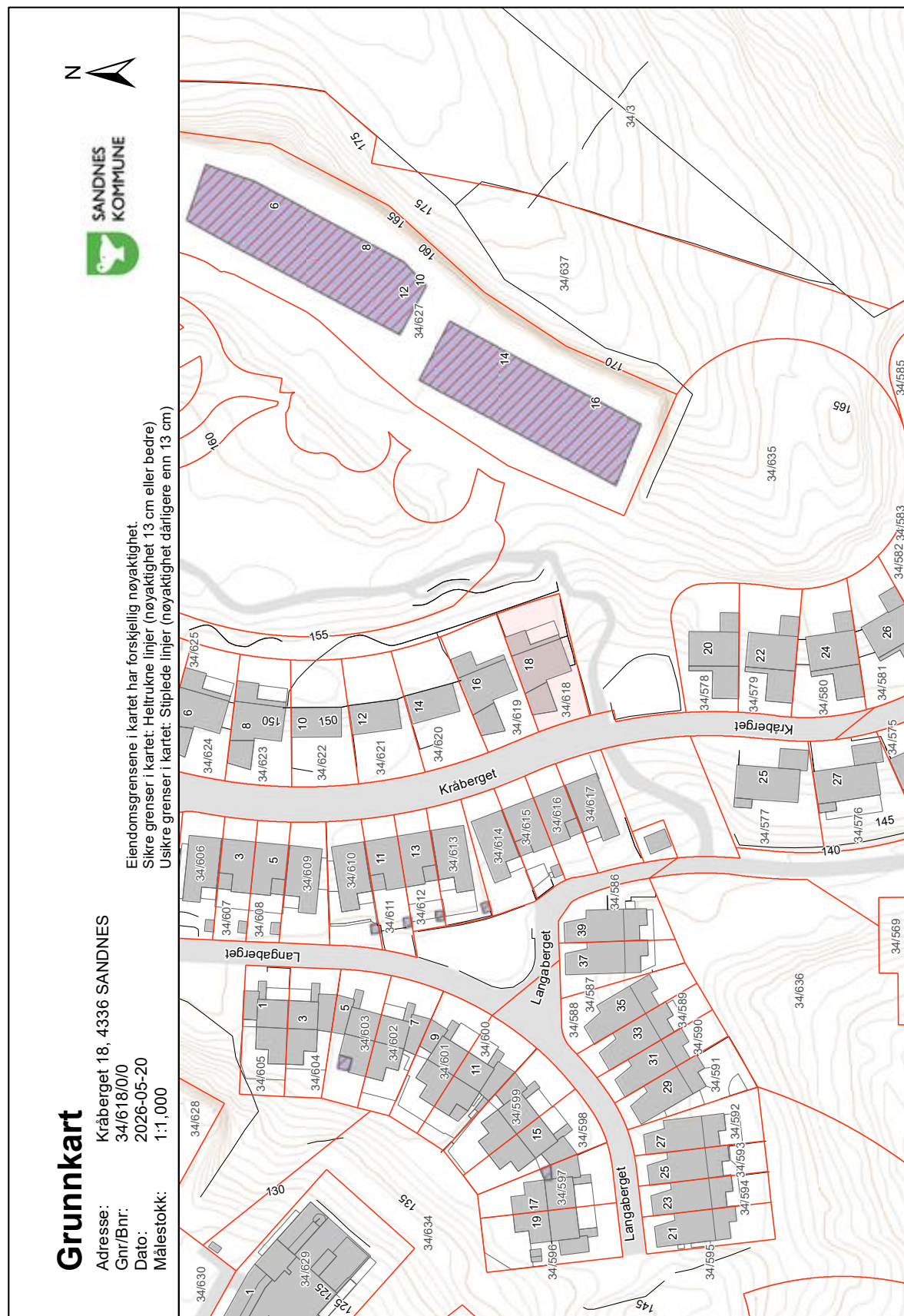
Areal: 334,50m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

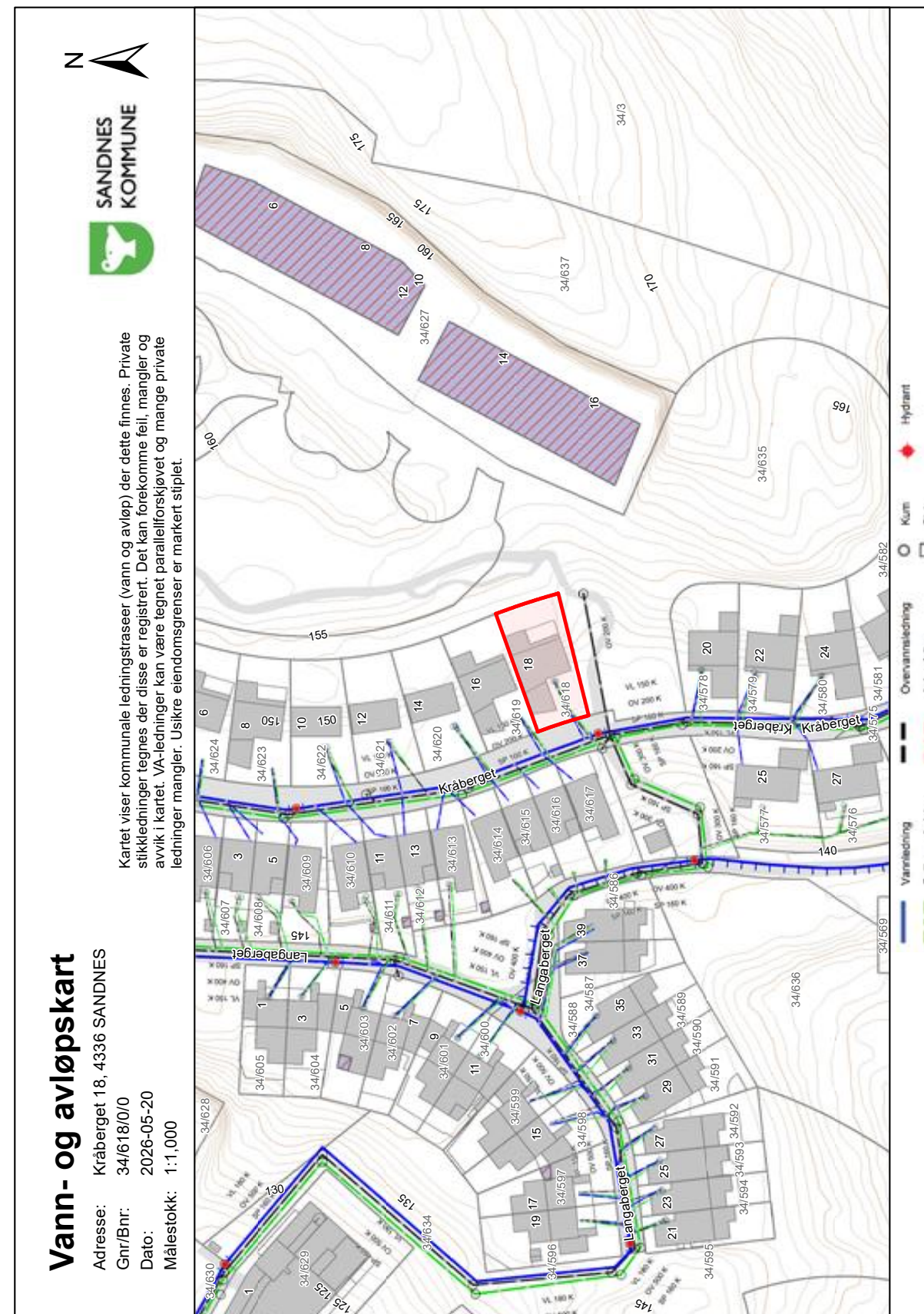
Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 526 487,07	314 180,56	26,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 526 495,98	314 205,52	13,92m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	150,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 526 482,75	314 209,83	26,64m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 526 476,33	314 183,98	11,28m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	-106,01	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.





Attestert kopi av dok.nr. 2018/1439501/200
Attestingstidspunkt 2026-05-20 15:11

Side 1 av 1



Rekivrent iht. følgebrev/-
rekivrent ikke oppgitt:
910968955
.....
org.nr./fødselsnr. 22.10.2018
march

Erklæring



Kruse Smith Eiendom AS, org. nr.941 460 429, erklærer med dette at følgende rettigheter og plikter skal tinglyses på

gnr. 34

bnr. 570,571,578,579,580,581,582,583,584,585,601,602,603,604,605,606,607, 608, 609, 610, 611, 612, 613,614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621 622, 623, 624, 625, 626, 627, 631, 632

i Sandnes kommune:

- Sandnes kommune, org. nr. 964 965 137, Kruse Smith Eiendom AS, org. nr. 941 460 429, Lyse AS org. nr 980 001 482, Lyse Elnett as org.nr 980 038 408, Lyse Fiber AS org. nr 993 933 988, har alle vederlagsfri og varig rett til å legge, ha liggende, vedlikeholde og betjene ledninger og andre installasjoner for vann, avløp og kabler for telefoni, strøm, kabel-tv, gatelys, master og kabelskap som står på/ ligger over eiendommene i dag, i eiendomsgrensene mot offentlig vei og friareal/ lekeplass, eller ligger langs eiendommenes yttergrense i offentlig vei eller friområde/ lekeplass.
- Sandnes kommune, org. nr. 964 965 137, har rett til å ha liggende og skifte ut kantstein inne på eiendommene. Dette gjelder også veiskulder og veiskråning (helning 1:2).
- Sandnes kommune, org. nr. 964 965 137, har rett til å ha stående, vedlikeholde og skifte ut trafikkskilt, støyskjerm og gatenavnskilt som står inne på eiendommene.
- Eiendommer med felles private vann- og avløpsledninger har plikt til solidarisk å dekke utgifter til vedlikehold.
- Den som til enhver tid er eier av overnevnte eiendommer har plikt til å delta i felles vedlikehold og drift av alle private fellesanlegg som er vist på regulerings-/detaljplanplan 2012111 m/bestemmelser, samt har pliktig medlemskap i felles velforening.

I den grad Kruse Smith Eiendom AS, org. nr.941 460 429 har tinglyst urådighet på noen av ovennevnte eiendommer, samtykkes det med dette til tinglysning av nærværende erklæring.

Forus, den 16.10.2018

For Kruse Smith Eiendom AS, org. nr. 941 460 429

Runde S. Hognestad

Ragnar Øksendal

* @ Her fullmakt fr
Liv Skär, fr. 060945



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

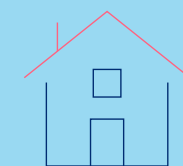
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Kråberget 18, 4336 SANDNES. Gnr. 34, bnr. 618, i Sandnes kommune, oppdragsnr.: 1200260090
Megler: Bjarne Edland, mobil: 47416895, e-post: edland@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

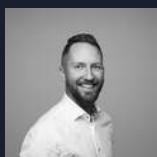
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



Bjarne Edland

Eiendomsmegler MNEF /
Partner
474 16 895
edland@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

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