

aktiv.



Gravarslia 23, 4327 SANDNES

**Lys og romslig leilighet med
Innglasset balkong, garasje og fin
beliggenhet nær Sandnes
sentrum.**



Eiendomsmegler MNEF

Joveig Junge

Mobil 932 11 920

E-post joveig.junge@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 290 000,-
Fellesgjeld: Kr 11 073,-
Omkostn.: Kr 158 640,-
Total ink omk.: Kr 6 459 713,-
Felleskostn.: Kr 3 846,-
Selger: Janett Haga

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1983
BRA-i/BRA Total 118/153 kvm
Tomtstr.: 8136 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 39, bnr. 1147
Snr. 21
Oppdragsnr.: 1412260059

Lys og romslig leilighet med Innglasset balkong, garasje og fin beliggenhet nær sentrum.

Velkommen til denne romslige 4-roms leiligheten i Gravarslia, Sandnes! Beliggende i et familievennlig område med kort vei til skoler, barnehager og dagligvarebutikker. Området byr på gode turmuligheter, lite støy og enkel tilgang til offentlig transport, med Sandnes sentrum kun 12 minutter unna.

Leiligheten ligger i 2. etasje og har et bruksareal på 118 m². Den inkluderer entré, stue/kjøkken, bad, vaskerom, toalettrom og tre soverom. Utgang til både innglasset og åpen balkong fra stuen gir gode uteplasser. Det følger med bod og garasjeplass. Boligen har normal standard og er godt vedlikeholdt, med parkettgulv og mekanisk ventilasjon.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	58
Energiattest	64
Midlertidig brukstillatelse	70
Eiendomskart med grenser	71
Reguleringsplan	76
Reguleringsbestemmelser	77
Megleropplysninger	82
Kommunale gebyrer	83
Formuesverdi	84
Boligopplysninger forretningsfører	85
Vedtekter	86
Husordensregler	93
Innkalling ordinært årsmøte	96
Protokoll	110
Nabolagsprofil	114
Budskjema	123

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 118 kvm

BRA - e: 19 kvm

BRA - b: 16 kvm

BRA totalt: 153 kvm

TBA: 25 kvm

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 118 kvm Vindfang, gang, garderobe, bod, stue/kjøkken, bad, vaskerom, toalettrom. og 3 soverom

BRA-e: 5 kvm Bod med utvendig adkomst.

BRA-b: 16 kvm

TBA fordelt på etasje

2. etasje

25 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 kvm Garasje.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

8136 kvm

Tomtebeskrivelse

Stor og pent oppbreidet tomt som er felles for sameiet

Beliggenhet

Gravarslia har en meget attraktiv og sentral beliggenhet, men er samtidig litt tilbaketrukket fra selve kjernen. Fra eiendommen er det kort avstand til skole, flere barnehager, daglivarebutikk, idrettsanlegg m.m. Gangavstand til MAXI storsenter og Sandnes sentrum har man alt man skulle behøve i det daglige.

Her bor du i et etablert område med godt bomiljø og høy trivsel. Flott havneområde inne i Vågen.

Med andre ord har du tilgang på alt av byens fasiliteter og et stort yrende uteliv i gangavstand fra boligen din. Kombinasjonen av dette gjør beliggenheten perfekt, og bør kunne tilfredsstille de fleste

Adkomst

For beskrivelse av adkomst, se kartlenke på Finn.no eller ta kontakt med megler. Det vil bli godt skiltet med Aktiv Eiendoms visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Enebolig, småhus og leiligheter.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Gravarslia barnehage (1-5 år) - 3 min gange

Austrått barnehage (1-5 år) - 14 min gange

Iglemyr Fus barnehage (1-5 år) - 15 min gange

Skoler

Iglemyr skole (1-7 kl.) - 11 min gange

Austrått skole (1-7 kl.) - 13 min gange

Trones skole (1-7 kl.) - 21 min gange

Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) - 11 min gange

Øygaard ungdomsskole (8-10 kl.) - 19 min gange

Vågen videregående skole (videregående skole) - 9 min gange

Gand videregående skole (videregående skole) - 11 min gange

Sport og trening

Gravarslia balløkke - 2 min gange

Ballspill

0.2 km

Vågen videregående - 9 min gange

Aktivitetshall, turnhall

0.8 km

City Gym Sandnes - 3 min gange

SATS Sandnes - 11 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Skolekrets

Se vedlagt nabolagsprofil.

Offentlig kommunikasjon

God offentlig kommunikasjon

Bygningssakkyndig

Asbjørn Frafjord

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er fra 1983.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår og fra 2003.

Bygningen har malte ytterdører.

Det er utgang til en innglasset balkong og en åpen balkong fra stuen.

Garasjen er oppført i tre- og murkonstruksjoner.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2013.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Faglært, 2023, vet ikke

Beskrivelse: Vet det har vært litt fukt i den ene stikkontakten på det ene soverommet.

Er blitt fikset i regi av sameiet, så er ikke problem nå.

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

Ja

Firmanavn: Faglært, 2016, Sandnes elektriske

Beskrivelse: Blitt satt inn flere stikkontakter.

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

Ja

Beskrivelse: Innglasset balkong med parkett.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som

festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

Ja

Beskrivelse: Husleien skal stige til nesten kr. 4.000,- pr mnd på grunn av utbedring av utvendig parkeringsplass på oppsiden (Gravarsbråtet).

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

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

Innhold

BRA-i 118 kvm: Vindfang, gang, garderobe, bod, stue/kjøkken, bad, vaskerom, toalettrom. og 3 soverom

BRA-e 5 kvm: Bod med utvendig adkomst.

TBA 25 kvm: Terrasse og balkongareal

Garasje:

BRA-e 14 kvm: Garasje.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, det er ingen registrerte TG 3.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

- Utvendig - Andre utvendige forhold

Avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Våtrom - 2.ETASJE > BAD - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Våtrom - 2.ETASJE > BAD - Overflater Gulv

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Våtrom - 2.ETASJE > BAD - Sluk, membran og tettesjikt

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membran/mansjett er løs fra underlaget i området mellom klemring og påstøp under fliser.

- Våtrom - 2.ETASJE > VASKEROM - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Våtrom - 2.ETASJE > VASKEROM - Sluk, membran og tettesjikt

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er synlig vinylbelegg, antatt fra byggeår, som membran over klemring i sluk.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er avvik:

Ventilasjonsvifte fra byggeår.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer følger handel

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i regi av Sameie:

2026:

- Ny leddport med el-åpner.

2003:

- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. fra byggeår og 2003.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox tv/internett - faktura går direkte til hver enkelt.

Parkering

Parkering i garasje med elektrisk port

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige , polisenummer 89091196

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen har elektriske varmekabler på bad.

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

Boligen i Gravarslia 23, 4327 Sandnes har energikarakter F.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 6 290 000

Omkostninger kjøper

6 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

157 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfridd))

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

158 640 (Omkostninger totalt)

170 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

173 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 448 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 460 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 463 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 14 003 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 036 400 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 145 598 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Velforening

Pliktig medlemskap i Velforening

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

1/60

Felleskostnader inkluderer

Bygningsforsikring, tv - grunnpakke Altibox, vaktmestertjeneste, forretningsførerhonorar, nedbetaling av andel fellesgjeld og diverse vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 846

Andel Fellesgjeld

Kr 11 073

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

15.04.2026

Sameiet

Sameienavn

Boligsameiet Gravarslia Terrasse

Om sameiet

Sameiet med 60 seksjoner. El bil lading via lyse - noen har gammel ladere - de betaler inn en mnd sum ekstra. Alle har hver sin parkering. Altibox tv/internett - faktura går direkte til hver enkelt

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har andel fellesgjeld for seksjonen:
DNB bank ASA 6,60%, annuitetslån, info pr 31.12.2025
Term: 4

Tot restgjeld: 661 685
andel saldo:11 073
Løpetid: 16.12.24 - 16.12.26

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Forretningsfører

Viden Forvaltning AS;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 39, bruksnummer 1147, seksjonsnummer 21 i Sandnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

03.02.1983 - Dokumentnr: 1983/969-3/43 - Erklæring/avtale
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING/VELFORENING
M.V.

Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.1983 - Dokumentnr: 1983/969-5/43 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
ledninger m.m.

Overført fra: Knr:1108 Gnr:39 Bnr:1147

Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.1994 - Dokumentnr: 1994/8888-1/43 - Erklæring/avtale
Panterett til sameiet for kr 10.000.- som sikkerhet
for

fellesutgifter

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "nybygg av terrassehus i Graversveien", datert 06.07.1984.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.07.1984.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Eieren er også gjort kjent med sin plikt til å yte sin økonomiske andel i driften av alle installasjoner og anlegg som er felles byrde for beboerne av terrassehusene.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Blokkbebyggelse

Eiendommen følger Bebyggelsesplan med terrassering for Gravarlia (plan-ID 81304). Dette er en bebyggelsesplan i henhold til reguleringsplan, og hovedformålet for eiendommen er blokkbebyggelse.. 02.11.1983

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Sandnes 2023-2038, med ikrafttredelse 15.05.2023. I kommuneplanen er 8127.22 kvm av eiendommen avsatt til boligbebyggelse.

I henhold til kommuneplanen er et delareal på 1269.68 kvm av eiendommen omfattet av hensynssone H310_2, som gjelder ras- og skredfare.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger kr 2 900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 0,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva. a.

Ansvarlig megler

Joveig Junge
Eiendomsmegler MNEF
joveig.junge@aktiv.no
Tlf: 932 11 920

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

23.04.2026



Velkommen til visning i Gravarlia 23 - Presentert av Joveig Junge Aktiv Eiendom. Foto: Hanne Karlsen



Leiligheten har en meget fin plassering i 2.etasje hvor halve terrassen er innglasset



Rolig, solrik og ettertraktet beliggenhet like utenfor sentrumskjernen



Solrik terrasse med utsikt mot Sandnes sentrum



Terrassen er på hele 41 kvm hvorav 16 kvm er innglasset og har markise til varme dager



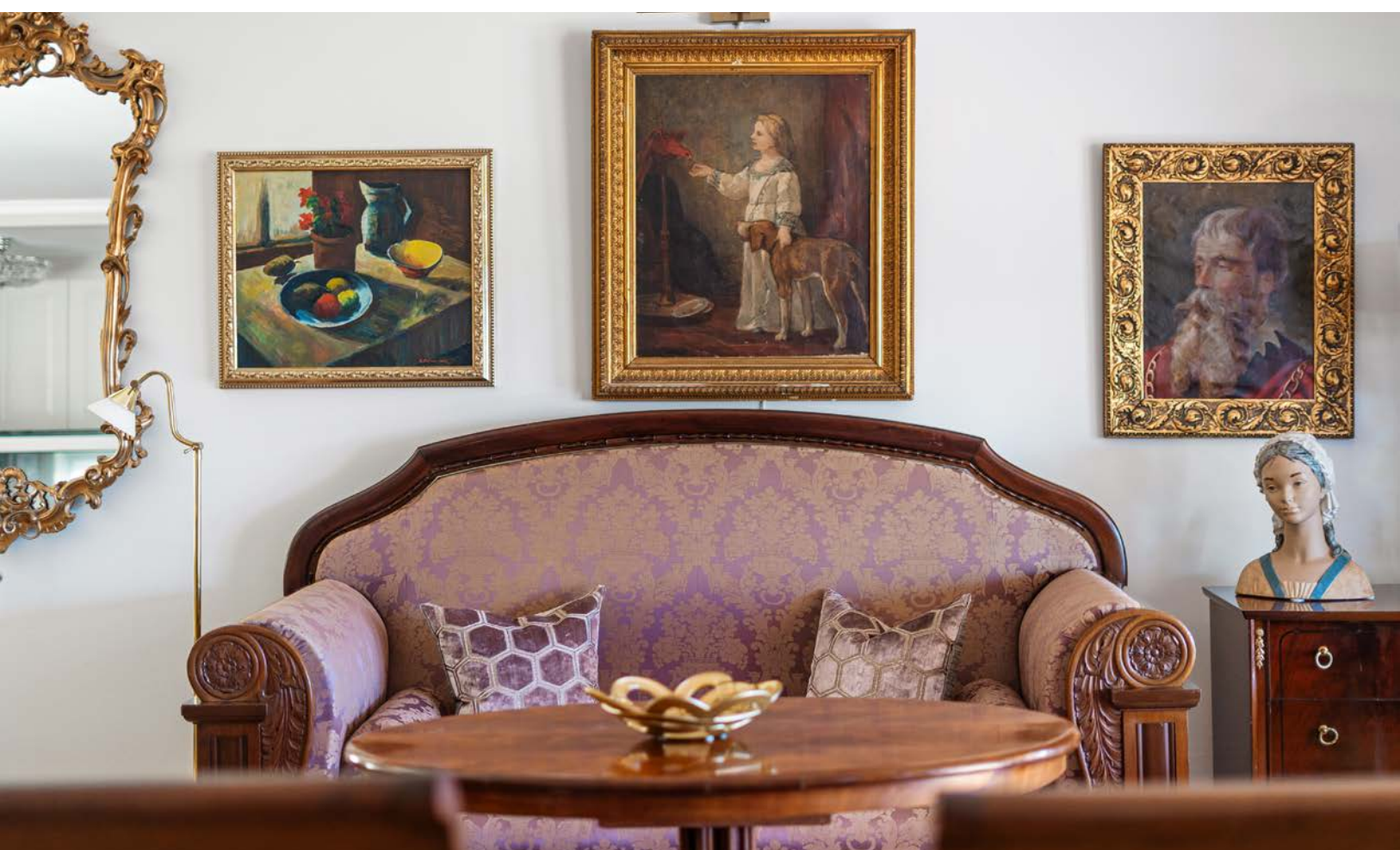
Velkommen inn



Romslig og fin stue med plass til flere sittegrupper



God plass til stort spisebord hvor en kan dekke til familie og venner







Stue og kjøkken i åpen løsning. Kjøkkenet er likevæll delvis skjult fra stuen



Kjøkkenet med god oppbevaring i over- og underskap og hvitevarer som følger handel





Innglasset hagestue



På varme dager er det markise som kan trekkes ut



Perfekt sted for morgenkaffen



I tillegg til innglasset terrasse er det også terrasse på 25 kvm hvor en kan nyte fine sommerdager



Lys og innbydende entré

Helfliset lyst bad med god oppbevaringsplass og varme i gulv





Det er også gjestetoalett

Eget praktisk vaskerom med
innvendig bod med god plass
til oppbevaring





I gangen er det også bod med god plass til yttertøy



Hovedsoverom



Soverom nr.2



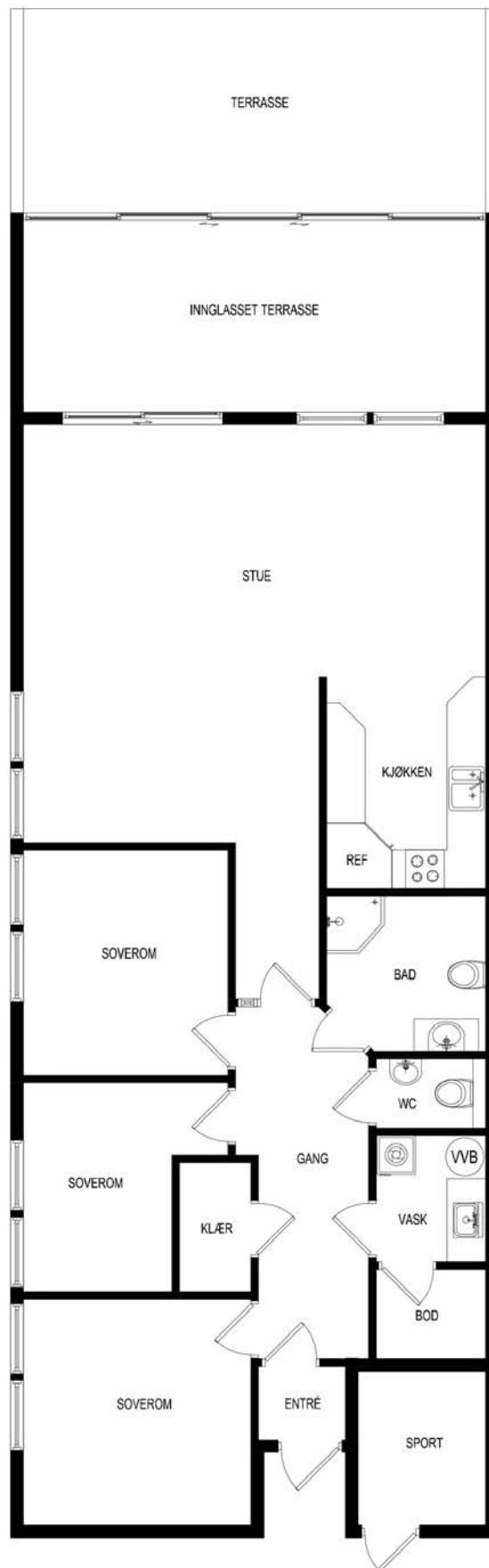
Soverom nr.3



Gang utenfor inngangsdør med bod til oppbevaring



Bod i fellesgang like ved inngangsdøren til oppbevaring





Gravarlia har en ettertraktet og rolig beliggenhet med kort avstand til Sandnes sentrum



Utsikt mot Gandsfjorden



Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Gravarslia 23 , 4327 SANDNES



SANDNES kommune



gnr. 39, bnr. 1147, snr. 21

Sum areal alle bygg: BRA: 153 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 22.04.2026

Oppdragsnr.: 12162-1875

Referansenummer: LR5616

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Asbjørn Frafjord

Vår ref: 010842



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

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: <https://www.takstnett.no>

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.

Rapportansvarlig



Asbjørn Frafjord

Uavhengig Takstingeniør

asbjorn@takst-team.no

924 05 207



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet fra 1984 fremstår som i normal stand og med normalt vedlikehold.

Registrerte tilstandsmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold, samt konstruksjon.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne delen av landet.

Innvendige overflater er generelt kommentert da det er synlig for alle, og må vurderes ut fra egne krav til kvalitet og utforming.

Leilighet - Byggeår: 1983

UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår og fra 2003.

Bygningen har malte ytterdører.

Utgang til innglasset balkong og åpen balkong fra stue.

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

INNSENDIG [Gå til side](#)

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

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Vaskerom

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har servant, bereder og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. 3 mm fall til sluk er måkt i dusjhjørnet. Relativt flatt gulv utenfor dusjen, og ikke sluk utenfor dusjstokk.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjølehjørne, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom med wc og håndvask.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Leilighet

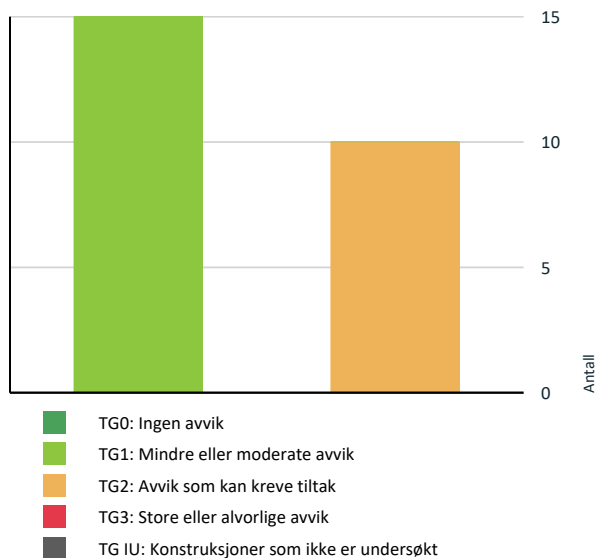
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilleggsbygg:

Tilleggsbygg er kun enkelt beskrevet, ikke kontrollert iht. NS 3600.

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flytte på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1983

Kommentar
EDR

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. fra byggeår og 2003.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.



! TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malte ytterdører.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Utgang til innglasset balkong og åpen balkong fra stue.



! TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte profilerte dører.



VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2007 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut uegnede materialer i våtsonen, for å unngå fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for skade på bygningsdeler og behov for kostbare utbedringer.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. 3 mm fall til sluk er målt i dusjhjørnet. Relativt flatt gulv utenfor dusjen, og ikke sluk utenfor dusjstokk.

Årstall: 2007 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for hele våtrommet, slik at alt vann ledes til sluk og ikke blir stående på gulvet eller renner ut i tilstøtende rom.

Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for vannskader på gulv og omkringliggende konstruksjoner, samt redusert levetid på våtrommet.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Membran/mansjett er løs fra underlaget i området mellom klemring og påstøp under fliser.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tilstandsrapport

Det bør vurderes utskifting av både sluk og membran, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Der mansjett er løst fra underlaget er denne utsatt for skader ved mekanisk påvirkning.



2. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.



2. ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



2. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

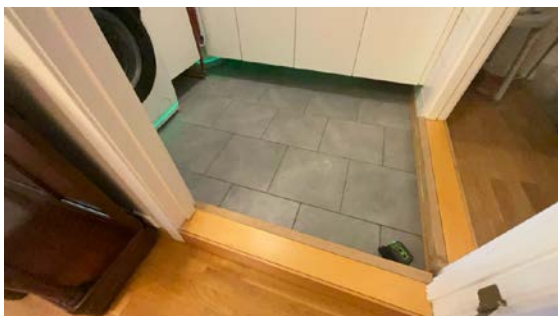
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene til sluk, for å redusere risikoen for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen. Mangelfullt fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for lekkasjer og skader på gulv og omkringliggende bygningsdeler.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Det er synlig vinylbelegg, antatt fra byggeår, som membran over klemring i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av tettesjikt og sluk for å avklare tilstand og eventuell behov for utbedring.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner, da både sluk og membran har overskredet forventet brukstid.



2. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, bereder og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjølehjørne, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med wc og håndvask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

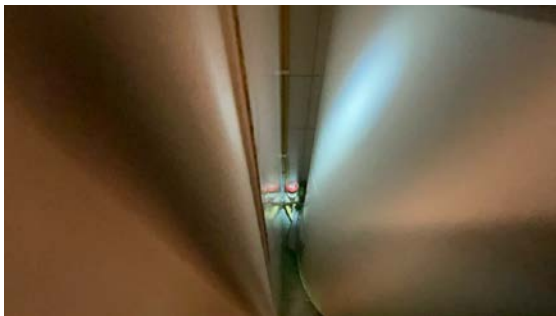
Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonsvifte fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres en kontroll og eventuell utbedring av ventilasjonsanlegget for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet og funksjon. Manglende tiltak kan medføre dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader eller helseplager.



! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



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

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

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

Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1984
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er opplyst i forrige omsetningsrapport at samsvarserklæring forelå da. Det er ikke utført arbeider på anlegget i selgers eiertid.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Pga. alder på det elektriske anlegget anbefales en utvidet el-kontroll.



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

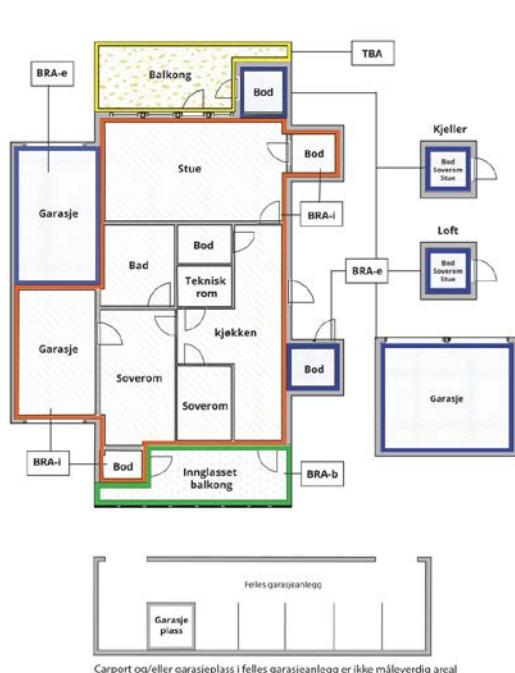
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	118	5	16	139	25
SUM	118	5	16		25
SUM BRA	139				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Vindfang, gang, garderobe, bod, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, bad, vaskerom, toalettrom	Bod med utvendig adkomst (bra-e)	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Asbjørn Frafjord	Takstingeniør
	Janett Haga	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	39	1147		21	1 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gravarslia 23

Hjemmelshaver

Haga Janett

Eierandel

1 / 60

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Gravarslia med kort vei til Sandnes sentrum.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

1984

Kommentar**Standard**

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

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje oppført i tre og murkonstruksjoner, ny leddport med el-åpner. Plass til en bil.

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

Tilbygg / modernisering

2026 Modernisering Ny leddport med el-åpner.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringskjema	18.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	18.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	19.04.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Janett Haga

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2013
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Gravarslia 23

4327 Sandnes

1108-39/1147/0/21



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Vet det har vært litt fukt i den ene stikkkontakten på det ene soverommet. Er blitt fikset i regi av sameiet, så er ikke problem nå.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Fikk det fikset gjennom sameiet

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: Sandnes elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Blitt satt inn flere stikkontakter

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**



Ja, innglasset balkong med parkett

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

ja, det er godkjent

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Husleien skal stige til nesten kr. 4.000,- pr mnd på grunn av utbedring av utvendig parkeringsplass på oppsiden (Gravarsbråtet)

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

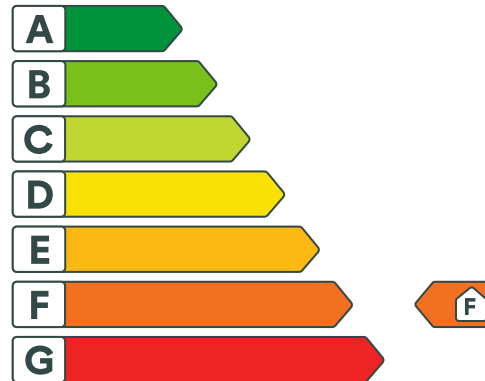
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse Gravarslia 23, 4327 SANDNES	
Dato for energimerking 15.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-281759
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 3408612
Gårdsnummer 39	Bruksnummer 1147
Seksjonsnummer 21	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1984	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 130,0 m²	Oppvarmet bruksareal 113,0 m²
Oppvarmet etasje 6	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
269,19 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
243,91 kWh/m²

Totalt levert pr. år
27 562 kWh



Gravarslia 23, 4327 SANDNES



Detaljering

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



Gravarslia 23, 4327 SANDNES



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 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.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: 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 kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Utskrift

av møtebok for Sandnes bygningsråd

i møte den 19. okt. 1982

Sak 1298/82.

A/S Gann Graveren.

Søknad v/G. Block Watne mottatt 10.8.82 om oppføring av 5 stk. terrassehus på gnr. 39 bnr. 1, Graveren.

Hvert terrassehus har en bebygd grunnflate på 613 m², og en brutto golvflate på 1540 m². Det er 12 leiligheter i hvert hus, tils. 60 leiligheter, nummerert fra 15-74.

Hver leilighet har boder for sport, klær og mat på sammeplan.

Området er regulert ved plan 81104 stadf. 28.4.82. Søknaden er i samsvar med bebyggelsesplan.

Naboer er varslet.

Det er allerede foretatt terreng-arbeider for å sikre området med Norsk Teknisk Byggekontroll A/S som konsulent.

Bygningene skal oppføres branntrygge, med etasjeskillere og bærekonstruksjoner samt yttervegger av betong.

Medtak:

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Generelle betingelser dat. 2. jan. 1978 må nøye etterkommes.
2. Ventilasjonskanaler må innekles i A.30 konstruksjoner.
3. Statiske beregninger må innsendes til godkjenning før arbeidet settes igang.
4. Passasjene inn til de enkelte leiligheter må betraktes som rømningsveier. Vegger i rømningsveiene må være i A.60-konstruksjon eller bedre, dører brannherdige B.30.

Byggetillatelsen gis under den forutsetning at NOTEBY avgir erklæring om at området må anses for ras-sikkert.

Rett utskrift:



Oversendes A/S Gann Graveren under henvisning til ovenstående.

Sandnes, den 21. oktober 1982

Kaare Christiansen
bygningssjef

Vedlegg: 1 byggemelding m/tegn. og sit.plan.
Generelle betingelser
Div. sirkulæreskriv.

Mapper

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkløperende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Austrått		39/1147		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Terrassehus 1540 m ²	mottatt 10.8.82	19.10.82	1298/82
Byggherre	Adresse		Tlf.	
A/S Gann Graveren	Graveanrbeiden , 4300 Sandnes			
Anmelder	Adresse		Tlf.	
G. Block Watne A/S	Boks 38, 4301 Sandnes			
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
T.Haugeland/Selmer Sægrov				

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

hele bygget følgende del av bygget:

Følgende arbeider gjenstår:

X Planering m/fall fra terrasseblokken

William Øen
William Øen
avd.ing.

Sted og dato	Stempel
Sandnes, 6. juli 1984	<i>Johannes Haaland</i> Johannes Haaland bygningssjef
	Underskrift

Sendes til

Byggherre Anmelder Ansvarshavende Byggeføyvemyndighet A/S Gann Graveren

Nr. 16.307 Levert av Sem & Stenersen A/S, Oslo 1-83

Eiendomskart med grenser



Adresse: Gravarslia 23, 4327 SANDNES

Gnr/Bnr: 39/1147/0/21

Dato: 2026-04-15

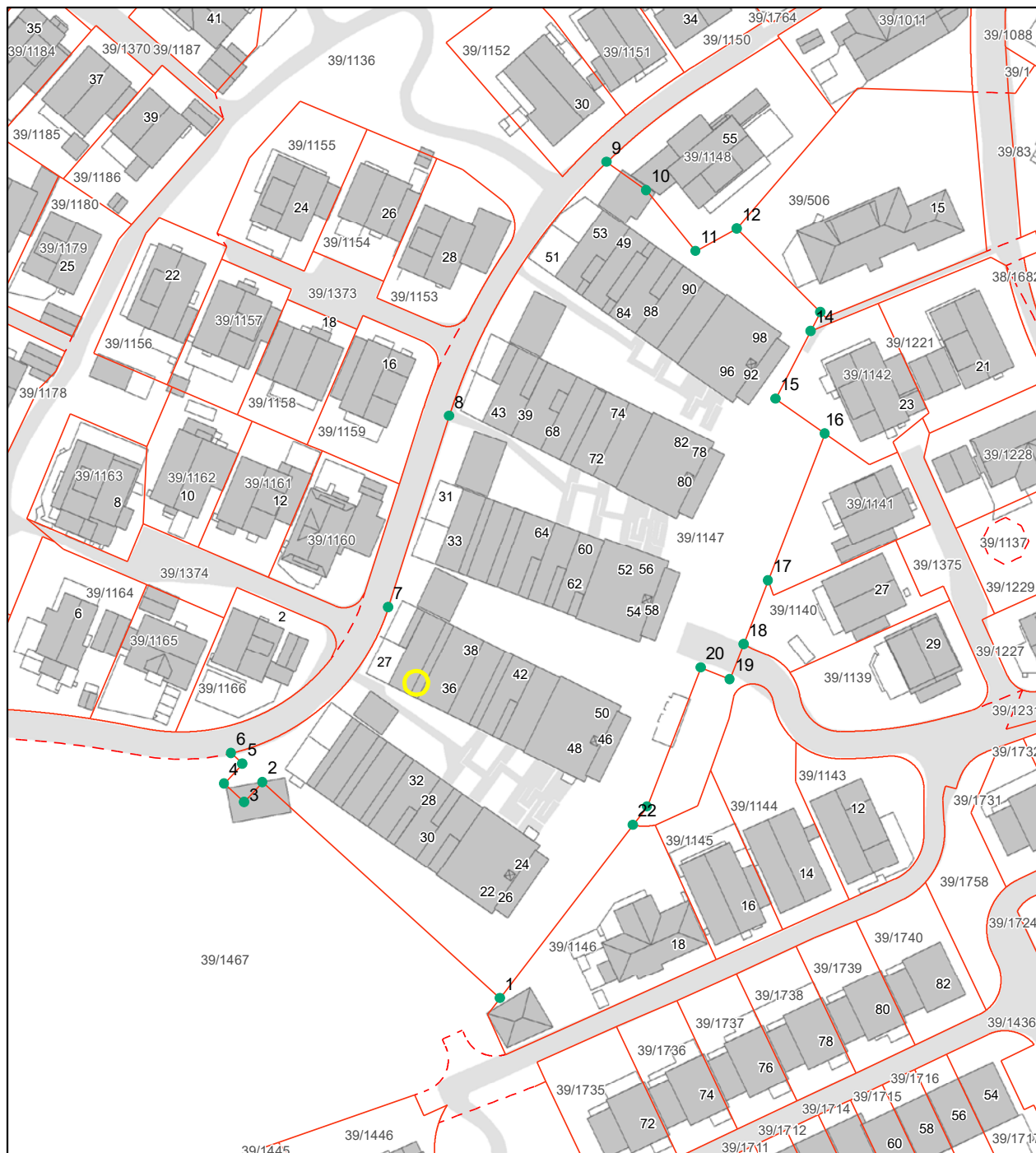
Målestokk: 1:1000

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
8136.6		EUREF89 UTM Sone 32



Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpeinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6527655.15978	312386.337092	Jord	59.02	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	10	0
2	6527694.80243	312342.852452	Ikke spesifisert	5.01	Umerket		Terrengmålt	10	0
3	6527691.10601	312339.492057	Ikke spesifisert	5.01	Umerket		Terrengmålt	10	0
4	6527694.46551	312335.785714	Ikke spesifisert	5.03	Umerket		Terrengmålt	10	0
5	6527698.17365	312339.165072	Ikke spesifisert	2.83	Umerket		Terrengmålt	10	0
6	6527700.058	312337.08324	Ikke spesifisert	41.25	Umerket		Terrengmålt	10	40.123
7	6527726.81266	312365.922083	Ikke spesifisert	36.92	Umerket		Terrengmålt	10	0
8	6527761.88333	312377.08408	Ikke spesifisert	55.5	Umerket		Terrengmålt	10	112.847
9	6527808.44024	312405.949135	Ikke spesifisert	8.92	Umerket		Terrengmålt	10	0
10	6527803.33069	312413.226715	Ikke spesifisert	14.46	Umerket		Terrengmålt	10	0
11	6527792.12724	312422.305049	Ikke spesifisert	8.61	Umerket		Terrengmålt	10	0
12	6527796.2692	312429.829487	Ikke spesifisert	21.69	Umerket		Terrengmålt	10	0
13	6527780.98143	312445.12198	Ikke spesifisert	3.91	Umerket		Terrengmålt	10	0
14	6527777.51673	312443.332287	Ikke spesifisert	14.05	Umerket		Terrengmålt	10	0
15	6527765.07451	312436.896636	Ikke spesifisert	11.16	Umerket		Terrengmålt	10	0
16	6527758.68913	312446.010986	Ikke spesifisert	29	Umerket		Terrengmålt	10	0
17	6527731.73054	312435.558948	Jord	12.55	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	10	0
18	6527720.06226	312431.045506	Ikke spesifisert	6.89	Asfaltspiker		Terrengmålt	10	0
19	6527713.6619	312428.55956	Ikke spesifisert	5.76	Umerket		Terrengmålt	10	0
20	6527715.73098	312423.197794	Ikke spesifisert	27.34	Umerket		Terrengmålt	10	0
21	6527690.3082	312413.348009	Ikke spesifisert	4.31	Umerket		Terrengmålt	10	0
22	6527686.9091	312410.731577	Jord	40.16	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	10	0

side: 2

Grunnkart

Adresse: Gravarslia 23, 4327 SANDNES

Gnr/Bnr: 39/1147/0/21

Dato: 2026-04-15

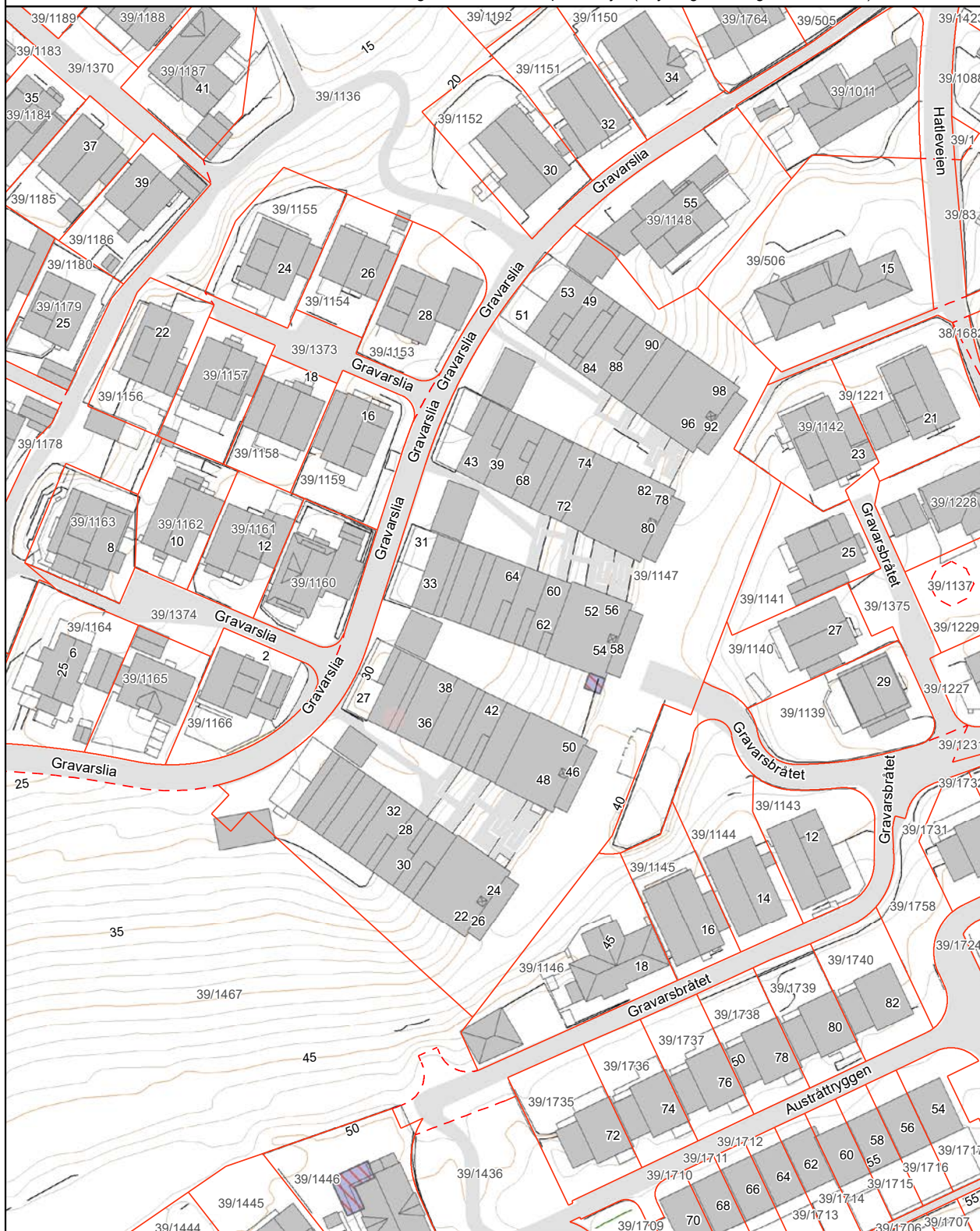
Målestokk: 1:1,000



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



Bebyggelsesplan for terrassering for Gravarslia

Reguleringsbestemmelser

PlanID 81304

Saksnummer

1. Boligene skal plasseres innenfor byggesonen på tomten. Der hvor det er vist tykk strek, skal en vegg plasseres.
2. Høyde fra ferdig gulv i 1. etasje til skjæringslinjen skal maks. være 2,9 m. Arker og takoppbygg kommer utenom denne begrensningen.
3. Bygningene skal ha sadeltak med takvinkel 27° - 38°.
4. Nødvendig hensyn til gruppebebyggelsens funksjon ved plassering av bolig skal ivaretas.
5. Garasjen skal fortrinnsvis plasseres som vist på bebyggelsesplanen og kan oppføres med en grunnflate inntil 40 m².

Garasjer kan oppføres med veggliv i nabogrensen uten takutstikk over naboeiendommen.
6. Hekk, busker og trær må plantes min. 1,0 m fra veikant.

Endringer etter vedtak:

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
29.03.2011	201006276	Tomtene på gnr. 39, bnr. 505 tillates bebygd med innenfor de viste byggesoner med en boenhet pr. tomt. Tillatt utnyttning maks 22% BYA. Balkonger tillates utkraget 2 m utover vedtatt byggesone.
16.09.2021	20/43190	Areal overført fra gnr 38 bnr 1136 til gnr 38 bnr 1164 med følgende tillegg i bestemmelsene for overført areal: Bruk av arealet skal ikke skje på bekostning av det tilstøtende lekeområdets funksjon. Det tillates ikke etablert forstøtningsmur som overstiger dagens høyde på 130 cm. Dersom det, i samsvar med krav for sikring, etableres et gjerde på topp av mur, kan det ikke overstige 120 cm. Gjerde kan ikke være tett, for å unngå at det fremstår som en vegg på topp av mur. Det samme gjelder for hekk og annen beplantning.

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 02.11.1983

Dato for siste endring: 16.09.2021

		Eventuelle fremtidige tiltak skal godkjennes av Sandnes kommune, park, idrett og vei (PIV)
--	--	--

Reguleringsplan for Gravarslia

Reguleringsbestemmelser

PlanID 81104

Saksnummer

Dato: 28.04.1982

§ 1

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

Boligområder.

§ 2

Områdene A, C og E skal utbygges med konsentrert småhusbebyggelse, som gruppebebyggelse.

Ingen tomt eller byggeområde kan bebygges før byplanrådet har godkjent bebyggelsesplanen.

Den skal vise bebyggelsens plassering, utnyttelsesgrad for den enkelte tomt, tomtedeling, adkomstforhold og terrengbehandling. Likeledes skal fellesarealer, som gangveier, parkeringsplasser, lekeplasser og andre fellesarealer vises.

§ 3

Ved godkjenning av bebyggelsesplanen, kan byplanrådet for en enhetlig gruppebebyggelse og rekkehus, tillate at bygningslovens krav om 4 m's avstand til nabogrense, avvikes.

Vindu og døråpninger tillates ikke i vegg som kommer nærmere eiendomsgrense enn 2,5 m. Når avstand til tomtegrensene er mindre enn 4 m, skal vinduene være høysittende (minst 1,6 m fra gulv til underkant vindu).

§ 4

Det skal på planen vises plass for minst 1 garasje pr. boligenhet. I tillegg kommer 1 biloppstillingsplass foran garasjen. Dersom løsning med fellesparkering/garasje blir valgt, skal det totalt tilrettelegges for 1,5 bilplasser pr. boligenhet.

Når garasjens lengderetning er plassert parallelt med vei/avkjørsel, kan bygningsrådet tillate at avstand til veikant reduseres til 1 m.

Når garasjen legges vinkelrett på veien, skal avstanden være minimum 5 m.

Område for terrasseblokker.

§ 5

På område B kan føres opp terrasserte blokker med inntil 7 etasjer inklusiv underetasjen. Den endelige bebyggelsesplan skal godkjennes av byplanrådet.
I eller ved bebyggelsen skal tilrettelegges for 1,5 bilplasser pr. boligenhet.

Barnehage.

§ 6

På område D kan føres opp bygg og innretninger for barnehage. Antall parkeringsplasser, plassering av utkjørsel fastsettes av bygningsrådet i forbindelse med byggeanmeldelsen.

Trafikkområder.

§ 7

Ved utarbeidelse av den endelige bebyggelsesplan, kan byplanrådet godkjenne mindre forskyvninger av de innregulerte gater.

§ 8

I området mellom frisisiklinjer og veikanter i kryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende veiens planum.

§ 9

Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet slik at det er betryggende oversikt.

Friområder.

§ 10

I friområder kan bygningsrådet tillate oppført bygning/anlegg som har naturlig tilknytting til friområdene bruk.

§ 11

Nødvendige synlige anlegg i forbindelse med vannforsyning, avløp eller elektrisitetsforsyning kan tillates oppført i friområdene.

Fellesbestemmelser.

§ 12

Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det, gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Sandnes kommune.

§ 13

Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse reguleringsbestemmelser.



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

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	39	Bnr:	1147	Fnr:		Snr:	21
Adresse:	Gravarslia 23, 4327 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 private vann og avløpsledninger 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



SANDNES KOMMUNE

DATO:

17.04.2026

ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 39.1147.0.21

Adresse: Gravarlia 23

Eierkontakt: Haga Janett

Kommunale avgifter for år 2026: kr 14 003,22 *

* Dette inkluderer vann, avløp, og renovasjon

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2026 pr. 17.04.2026

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: 17.04.2026



Skatteetaten

Dato
21.04.2026

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

NORKART AS
Hoffsveien 4
0275 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1108 SANDNES

Gnr 39 Bnr 1147 Fnr 0 Snr 21

Eiendommens adresse:

Gravarslia 23, 4327 SANDNES

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 1 036 400
Som sekundærbolig: kr 4 145 598

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Viden forvaltning
Tlf: 51881100, post@viden.no,
Frida Hansens vei 5,
4016 Norway

Generert 15.04.26

Boligopplysninger

Seksjon	21	Bolignr	
Boligselskap	Boligsameiet Gravarslia Terrasse	Etasje	1.etg
Adresse	Gravarslia 23, 4327 Sandnes	Oppr.ant.rom	
Areal	122	Bygningstype	Blokk
Eier(e)	Janett Haga		

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering.

Fakturalinje	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08	2026-09
Felleskostnader	3 846	3 846	3 846	3 846	3 846	3 846

Andel fellesgjeld for Seksjon

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
DNB BANK ASA 6,60%	4	661 685	11 073	16.12.24 -
Annuitetslån, Info pr 31.12.25				16.12.26

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
DNB BANK ASA - 6,60%	4	661 685	16.12.24 -
Annuitetslån, Info pr 31.12.25			16.12.26

Selskap og eiendom

Selskap	Boligsameiet Gravarslia Terrasse (orgnr: 980424308)
Antall enheter	60
Styrets e-post	post@gravarslia.no
Styreleder	Aksel Frøiland Løndalen (Tlf: 93626564)
Forsikring	Gjensidige (Polise 89091196)
Festet tomt	
Gnr/Bnr	39/1147
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 24 823,00	Andre inntekter	kr 436,00
Formue	kr 19 878,00	Utgifter	kr 1 402,00

Merknader

Sameiet med 60 seksjoner. El bil lading via lyse - noen har gammel ladere - de betaler inn en mnd sum ekstra. Alle har hver sin parkering. Altibox tv/internet - faktura går direkte til hver enkelt.

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET GRAVARSLIA TERRASSE

Vedtatt på sameiermøte: 23. februar 1994
Endret på sameiermøte: 17. juni 1999
Endret på sameiermøte: 13.april 2010.(gjelder § 6 – under avsnittet Spesielt for terrasser.)
Endret på sameiermøte 28.april 2015
Endret på sameiermøte 20. april 2016
Endret på sameiermøte 11.04.2018
Endret på årsmøte 28. april 2020 (gjelder § 3 – korttidsutleie)

§ 1 NAVN, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR

Sameiets navn er Gravarslia Terrasse.

Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser *og* administrasjon av eiendommen gnr. 39, bnr. 1147 i Sandnes.

Forretningskontoret er i Sandnes kommune.

§ 2 SEKSJONER OG ANSVAR

Sameiet består av 60 seksjoner i henhold til seksjoneringsbegjæring datert 1. februar 1983, tinglyst den 3. februar 1983.

Den enkelte bruksenhetens avgrensning med hoveddel, tilleggsarealer så som boder, garasjer m.v., formål og sameiebrøk fremgår av vedlegg 1.

Den enkelte sameier er ansvarlig for sameiets felles forpliktelser i forhold til sin sameiebrøk, som er 1/60 for alle.

§ 3 RETTLIG RÅDERETT

- (1) Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annet vis, innenfor de begrensinger som er fastsatt i disse vedtekter.
Salg og framleie skal meddeles styret for registrering.
- (2) De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jfr. eierseksjonsloven § 25. Den enkelte seksjonseier må i tillegg gi panterett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor de øvrige sameierne. Panteretten utgjør kr. 10.000,-, for hver seksjon. Denne panteretten tinglyses på den enkelte seksjon, og skal ha 1. prioritet.
- (3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner»: «Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et

selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

- (4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
- (5) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 5 ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaklinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
- (6) Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

§ 4 FAKTISK RÅDERETT

Sameierne plikter å følge sameiets husordensregler. Bruksenheten må bare nyttes i samsvar med formålet.

Bruksenheten må ikke brukes slik at det er til unødig, eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Fellesanleggene må ikke brukes slik at andre brukere unødig, eller urimelig hindres bruken av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Skal det foretas bygningsmessige endringer i bruksenheten, eller i bruksenhetens tilleggsdel, må samtykke fra de øvrige sameierne foreligge før arbeidet igangsettes. Dersom samtykke gis kan særskilte vilkår fastsettes.

§ 5 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, som er 1/60 for alle.

§ 6 VEDLIKEHOLD

Alt vedlikehold innvendig i den enkelte bruksenhet påhviler den enkelte sameier. Eventuell slitasje eller skade erstattes av den enkelte sameier. Skader som dekkes av bygningsforsikringen, dekkes av sameiet.

Ytre vedlikehold og modernisering av eiendommen med bygninger, inklusiv vinduer, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr er sameiet sitt ansvar og kostnad, med unntak av det som er nevnt under punktene nedenfor «Spesielt for terrasse» og «Spesielt for dører».

Vedlikehold av bygningsmessige endringer som er utført / påført av sameier på bruksenhetens hoveddel og tilleggsdeler så som boder, inngangsparti, carport o.l. er sameier sitt ansvar og kostnad.

Enhver sameier plikter å gi nødvendig adgang til sin seksjon for eventuell besiktigelse / utbedring av skader i andre seksjoner og / eller fellesareal.

Spesielt for terrasse

Den enkelte seksjonseier plikter for egen kostnad å forestå innvendig vedlikehold av egen terrasse, samt vinduer og dører som kan vedlikeholdes fra egen terrasse.

Modernisering, skader og foreldelse som ikke skyldes manglende vedlikehold, er sameiet sitt ansvar og kostnad. Eventuell lekkasje fra terrasse er sameiet sitt ansvar såfremt det ikke kan påvises at lekkasjen skyldes sameierens manglende vedlikehold eller skade påført av sameieren. Ved manglende vedlikehold vil skaden bli utbedret for sameiers kostnad.

Har sameier gjort egne installasjoner på terrassen, må sameier selv dekke eventuelle kostnader ved skade som kan relateres til slik installasjon.

Kostnader ved eventuell demontering/remontering i forbindelse med utbedringsarbeider, dekkes av sameier, også når arbeidene er i regi av sameiet.

(vedtatt i sameiermøte 13.04.2010)

Sameier kan ikke på terrassen montere eller installere innretninger som bryter med sameiets felles estetiske front mot omgivelsene eller naboene. Dette gjelder i særlig grad oppføring av «partytelt» ment for langvarig bruk, trampoliner, tørkestativer eller andre innretninger som er synlige for og som skjemmer nabolaget eller som bryter med retningslinjer gitt for påbygg/utestuer/vinterhager etc der vinkler og gesimshøyder er fastsatt av Sandnes Kommune.

(vedtatt i sameiermøte 20.04.2016)

Spesielt for dører

Vedlikehold av ytterdør og utvendig dør til bod er den enkelte sameiers ansvar og kostnad. Skader og foreldelse som ikke skyldes manglende vedlikehold på disse dører er sameiet sitt ansvar og kostnad.

Dersom tvist eller tvil oppstår mellom sameiet/sameier gjelder utfyllende detaljer som vist i Eierseksjonsloven av 01.01.2018, §32 til og med §35

§ 7

VEDLIKEHOLDSFOND

Den enkelte sameier skal betale et a kontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

A kontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen.

§ 8

FORSIKRING OG SKADER

Sameiets bygninger holdes forsikret av sameiet. Øvrige forsikringer må dekkes av den enkelte sameier. Hvis skader dekkes av sameiets forsikring jfr. § 6 1. ledd, dekkes egenandel på forsikring av sameiet. Dekkes skader av sameiers forsikring, dekkes egenandel av sameier. **Naturskader er unntatt – her dekkes skaden av sameiet mens egenandelen dekkes av sameier.**

§ 9

STYRET

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder, 2-4 styremedlemmer og 2 vara-medlemmer. I tillegg skal det være 2 medlemmer i valgkomiteen.
(vedtatt i sameiermøte 29.04.2015)

Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er 2 år.

§ 10 STYRETS KOMPETANSE

Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtaket treffes ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmer.

Styret forplikter sameierne utad ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap.

§ 11 SAMEIERMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøte.

Ordinært sameiermøte holdes innen utgangen av april hvert år. Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøtet med et varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal sameiermøtet innkalles når revisor eller når sameiere, som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkallingen skal være skriftlig med minst 3 og høyst 20 dagers varsel og angi hvilke saker som vil bli behandlet.

Sameiere som ikke selv bruker seksjonen må gi sameiets styre melding om hvilken adresse innkallingen skal sendes til.

§ 12 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøte skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
2. Årsrapport fra styret
3. Årsregnskapet
4. Valg av styre, revisor og valgkomite
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen
6. Fastsettelse av styrets godtgjørelse

§ 13 MØTELEDELSE OG AVSTEMNING

Sameiermøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- e) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- f) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12, 2. ledd, 2. punktum.
- g) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, vedtak om endring av sameiebrøken som nevnt ovenfor i 3. ledd bokstav f), samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 14

FASTSETTELSE AV FLERTALL VED STEMMEGIVNING

Flertallet regnes etter antall seksjoner

§ 15

FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører.

§ 16

REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 17

FORHOLD TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 med ikrafttreden 01.januar 2018

Vedlegg 1
til vedtekter for
Boligsameiet Gravarslia Terrasse

Adresse	Hoveddel	Tilleggsdel	Formål	Samtidsbrøk
Gravarslia 15	Snr. 1	Anvist carport nr 15	Bolig	1 / 60
Gravarslia 17	Snr. 2	Anvist carport nr. 17	Bolig	1 / 60
Gravarslia 21	Snr 3	Anvist carport nr. 21	Bolig	1 / 60
Gravarslia 19	Snr. 4	Anvist carport nr. 19	Bolig	1 / 60
Gravarsbråtet 32	Snr. 5	Anvist parkeringsplass nr. 32	Bolig	1 / 60
Gravarsbråtet 34	Snr. 6	Anvist parkeringsplass nr. 34	Bolig	1 / 60
Gravarsbråtet 30	Snr. 7	Anvist parkeringsplass nr. 30	Bolig	1 / 60
Gravarsbråtet 28	Snr. 8	Anvist parkeringsplass nr. 28	Bolig	1 / 60
Gravarsbråtet 24	Snr. 9	Anvist parkeringsplass nr. 24	Bolig	1 / 60
Gravarsbråtet 26	Snr. 10	Anvist parkeringsplass nr. 26	Bolig	1 / 60
Gravarsbråtet 22	Snr. 11	Anvist parkeringsplass nr. 22	Bolig	1 / 60
Gravarsbråtet 20	Snr. 12	Anvist parkeringsplass nr. 20	Bolig	1 / 60
Gravarsbråtet 48	Snr. 13	Anvist parkeringsplass nr. 48	Bolig	1 / 60
Gravarsbråtet 50	Snr. 14	Anvist parkeringsplass nr. 50	Bolig	1 / 60
Gravarsbråtet 46	Snr. 15	Anvist parkeringsplass nr. 46	Bolig	1 / 60
Gravarsbråtet 44	Snr. 16	Anvist parkeringsplass nr. 44	Bolig	1 / 60
Gravarsbråtet 40	Snr. 17	Anvist parkeringsplass nr. 40	Bolig	1 / 60
Gravarsbråtet 42	Snr. 18	Anvist parkeringsplass nr. 42	Bolig	1 / 60
Gravarsbråtet 38	Snr. 19	Anvist parkeringsplass nr. 38	Bolig	1 / 60
Gravarsbråtet 36	Snr. 20	Anvist parkeringsplass nr. 36	Bolig	1 / 60
Gravarslia 23	Snr. 21	Anvist carport nr. 23	Bolig	1 / 60
Gravarslia 25	Snr. 22	Anvist carport nr. 25	Bolig	1 / 60
Gravarslia 29	Snr. 23	Anvist carport nr. 29	Bolig	1 / 60
Gravarslia 27	Snr. 24	Anvist carport nr. 27	Bolig	1 / 60
Gravarslia 33	Snr. 25	Anvist carport nr. 33	Bolig	1 / 60
Gravarslia 31	Snr. 26	Anvist carport nr. 31	Bolig	1 / 60
Gravarslia 35	Snr. 27	Anvist carport nr. 35	Bolig	1 / 60
Gravarslia 37	Snr. 28	Anvist carport nr. 37	Bolig	1 / 60
Gravarsbråtet 66	Snr. 29	Anvist parkeringsplass nr. 66	Bolig	1 / 60
Gravarsbråtet 64	Snr. 30	Anvist parkeringsplass nr. 64	Bolig	1 / 60
Gravarsbråtet 60	Snr. 31	Anvist parkeringsplass nr. 60	Bolig	1 / 60
Gravarsbråtet 62	Snr. 32	Anvist parkeringsplass nr. 62	Bolig	1 / 60
Gravarsbråtet 58	Snr. 33	Anvist parkeringsplass nr. 58	Bolig	1 / 60
Gravarsbråtet 56	Snr. 34	Anvist parkeringsplass nr. 56	Bolig	1 / 60
Gravarsbråtet 52	Snr. 35	Anvist parkeringsplass nr. 52	Bolig	1 / 60
Gravarsbråtet 54	Snr. 36	Anvist parkeringsplass nr. 54	Bolig	1 / 60
Gravarsbråtet 80	Snr. 37	Anvist parkeringsplass nr. 80	Bolig	1 / 60
Gravarsbråtet 82	Snr. 38	Anvist parkeringsplass nr. 82	Bolig	1 / 60
Gravarsbråtet 78	Snr. 39	Anvist parkeringsplass nr. 78	Bolig	1 / 60
Gravarsbråtet 76	Snr. 40	Anvist parkeringsplass nr. 76	Bolig	1 / 60

Adresse	Hoveddel	Tilleggsdel	Formål	Samlebrøk
Gravarsbråtet 72	Snr. 41	Anvist parkeringsplass nr. 72	Bolig	1 / 60
Gravarsbråtet 74	Snr. 42	Anvist parkeringsplass nr. 74	Bolig	1 / 60
Gravarsbråtet 70	Snr. 43	Anvist parkeringsplass nr. 70	Bolig	1 / 60
Gravarsbråtet 68	Snr. 44	Anvist parkeringsplass nr. 68	Bolig	1 / 60
Gravarslia 39	Snr. 45	Anvist carport nr. 39	Bolig	1 / 60
Gravarslia 41	Snr. 46	Anvist carport nr. 41	Bolig	1 / 60
Gravarslia 45	Snr. 47	Anvist carport nr. 45	Bolig	1 / 60
Gravarslia 43	Snr. 48	Anvist carport nr. 43	Bolig	1 / 60
Gravarslia 51	Snr. 49	Anvist carport nr. 51	Bolig	1 / 60
Gravarslia 53	Snr. 50	Anvist carport nr. 53	Bolig	1 / 60
Gravarslia 49	Snr. 51	Anvist carport nr. 49	Bolig	1 / 60
Gravarslia 47	Snr. 52	Anvist carport nr. 47	Bolig	1 / 60
Gravarsbråtet 84	Snr. 53	Anvist parkeringsplass nr. 84	Bolig	1 / 60
Gravarsbråtet 86	Snr. 54	Anvist parkeringsplass nr. 86	Bolig	1 / 60
Gravarsbråtet 90	Snr. 55	Anvist parkeringsplass nr. 90	Bolig	1 / 60
Gravarsbråtet 88	Snr. 56	Anvist parkeringsplass nr. 88	Bolig	1 / 60
Gravarsbråtet 92	Snr. 57	Anvist parkeringsplass nr. 92	Bolig	1 / 60
Gravarsbråtet 94	Snr. 58	Anvist parkeringsplass nr. 94	Bolig	1 / 60
Gravarsbråtet 98	Snr. 59	Anvist parkeringsplass nr. 98	Bolig	1 / 60
Gravarsbråtet 96	Snr. 60	Anvist parkeringsplass nr. 96	Bolig	1 / 60

HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET GRAVARSLIA TERRASSE

Jfr. vedtektenes § 4. Oppdatert 11.05.2023

1- Generelt

Sameierne er i fellesskap ansvarlig for at sameiets eiendom er i best mulig stand. Det er sameierne selv som må skape de forhold som sikrer ro, orden og trygghet for alle. Alle med tilknytning til sameiet skal rette seg etter de pålegg som gis og de regler, bestemmelser og instruksjoner som til enhver tid gjelder. Styret er ansvarlig for at disse gjøres kjent. Husordensreglene er vedtatt av sameiermøtet og gjelder som en del av kjøpekontrakten / leiekontrakten, og er gitt for å oppnå best mulige forhold for beboerne. Husordensreglene gjelder i friareal, fellesanlegg og sameiernes leiligheter. Eventuelle klager på sameierne for brudd på disse ordensregler, eller annen sjenerende opptreden, rettes til aktuelle sameier. I alvorlige tilfeller eller ved gjentagelse sendes skriftlig klage til styret. Grove og / eller gjentagne overtredelser vil kunne ansees som vesentlig mislighold overfor de øvrige sameierne.

2- Fellesanlegg

Bilutstyr, ski, kjelker, barnevogner o.l. bør ikke settes i garasjeanlegget eller carportene, men settes i boder eller annen anvist plass. Fasadeendringer som ytre montering av skilter, markiser, antenne, flaggstenger, innglassing av terrasser, innbygging av carporter eller andre endringer som medfører synlige ulikheter på fasader, utføres i.h.h.t. vedtektenes § 4.

3 - Ro og orden

Det er ikke tillatt å riste tepper eller sengeklær fra terrassen eller vinduer. Lufting av tøy og sengeklær må bare skje på en slik måte at det ikke virker sjenerende for noen. Tørkestativ for tørking av klesvask skal ikke forekomme høyere enn blomsterkassen. Enhver beboer har krav på nattero fra kl. 23.00 til 07.00. I dette tidsrommet må det ikke forekomme aktiviteter som unødig forstyrrer naboene. Radio, TV, stereoanlegg eller annet lydfremkallende utstyr må dempes slik at det ikke sjenerer andre. Selskapeligheter etter 23.00 må foregå i slike former at beboerne blir minst mulig sjenert. Støyende aktiviteter / arbeider som snekring, banking, boring i vegger o.l. skal ikke forekomme på søn- og helligdager, lørdager etter kl. 18.00 og hverdager etter kl. 20.00. Det er ikke tillatt å reagere på sjenerende støy ved å banke i tak, gulv, rør e.l.

4 - Renhold

Ganger, innganger og platåer foran inngangspartiene holdes rent av beboerne i de respektive etasjer. Dette gjelder også den enkeltes biloppstillingsplass. Bossdunkene skal merkes med leilighetsnummer og holdes rene og luktfrie til enhver tid. Hundeeiere må respektere båndtvangen, og sørge for å fjerne sin hunds ekskrementer fra fellesanlegg.

5- Vedlikehold

Sameieren må erstatte all skade på eiendommen som skyldes sameieren selv, husstandsmedlemmer, leietaker eller andre som sameieren har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig. Oppdager beboeren skade eller mangel som han ikke mener seg forpliktet til å utbedre, plikter han å varsel styret. Av hensyn til lekkasjefaren for leiligheten under, må alle beboere se til at sluket på terrassen mellom leilighetene til enhver tid er fri for løv og andre ting som kan stoppe opp. Videre må man huske at membranen på terrassedekket under trelemmene ikke utsettes for fare for punktering av spisse eller skarpe gjenstander som spiker, småstein o.l. Dugnadsarbeid forutsetter deltagelse av samtlige sameiere. Legging av nytt gulv – Det skal legges trinnlyds plater ved skifte av parkett/laminat.

6- Parkering

Parkering skal skje på de merkede plassene i garasjeanlegg eller carports. Avskiltede kjøretøy eller tilhengere skal heller ikke oppta plassene for besøkende til sameiet. Kjøretøy som opptar mer plass enn vanlig personbil tillates ikke parkert på sameiets eiendom. Styret kan gi tidsbegrensede dispensasjoner. Styret gis fullmakt til borttauing av kjøretøy som er ulovlig parkert på sameiets eiendom.

Styret kan tildele en fast nummerert ekstra parkeringsplass til beboere som har behov for ekstra parkeringsplass til kjøretøy. 12 av parkeringsplassene kan tildeles ved behov. 5 parkeringsplasser i nordenden forbeholdes gjester til alle i sameiet og merkes med GJEST.

Ingen parkeringsplasser kan fremleies til personer som ikke tilhører sameiet, dette være seg fast eller ekstra parkeringsplass.

7- Dyrehold

Det påhviler sameier som har dyr, å påse at dette ikke er til skade/sjenanse for verken sameiere eller sameiet. Er så tilfelle, må dyreholdet avvikles

8- Mating av fugler fra sameies eiendom og sameiets terrasse

Det tillates ikke at fugler mates fra sameiets eiendom eller fra sameiers terrasse, gjeldende gjennom hele året.

9- Sjøppelhåndtering

Ved store mengder søppel som ved innflytting/ombygning bes beboere om å håndtere dette på egen regning

10- Forbud av bruk av bålpanne

All bruk av bålpanne er forbudt på terrassen

Innkalling til ordinært årsmøte 26.03.2026 for Boligsameiet Gravarslia Terrasse.

Møtested: Tegleverket (felleslokalet)
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsordenen legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.

Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsordenen og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Styrets årsrapport
- Sak 3: Regnskap
- Sak 4: Styrehonorar
- Sak 5: innmeldt sak - fra Magne Borgund
- Sak 6: Personvalg

Sak 1: Konstituering

- Valg av møteleder
- Valg av person til å signere protokoll med møteleder
- Godkjenning av innkalling saksliste og dagsorden

Aksel ★ Styrets innstilling

-velges som møteleder.
-velges til å signere protokoll med møteleder.
- Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret

Inntekter: 2 551 346,-

Utgifter: 2 892 589,-

Årsresultat: - 398 965,-

Disponible midler pr 31.12: 583 755,-

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Styret ber om kr 120 000,- i styrehonorar.

Styrehonorar ★ Styrets innstilling

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 120 000

Sak 5: innmeldt sak - fra Magne Borgund

Det er meldt inn ett ønske om endring i husordensreglene nummer 3 - Ro og orden.

Dette er på bakgrunn av støy mellom boenheter grunnet spilling av instrument.

3 - Ro og Orden

Det er ikke tillatt å riste tepper eller sengeklær fra terrassen eller vinduer. Lufting av tøy og sengeklær må bare skje på en slik måte at det ikke virker sjenerende for noen. Tørkestativ for tørking av klesvask skal ikke forekomme høyere enn blomsterkassen.

Enhver beboer har krav på nattero fra Kl. 2300 til Kl.0700, i dette tidsrommet må det ikke forekomme aktiviteter som unødig forstyrrer naboene.

Radio, TV, stereoanlegg eller annet lydframkallende utstyr må dempes slik at det ikke sjenerer andre.

(nytt avsnitt tas med)

Ved øving/spilling på ulike musikkinstrumenter, skal fortrinnsvis hodetelefoner benyttes, eller så skal slik aktivitet avtales med til enhver tid alle sine nærmeste naboer. Øving/spilling unngås på søn - og helligdager, lørdager etter Kl.1800, og hverdager etter Kl.2000, om ikke annet er avtalt med naboene eller at hodetelefoner benyttes.

Selskapeligheter etter Kl.2300 må foregå i slike former at beboere blir minst mulig sjenert. Støyende aktiviteter / arbeider som snekring, banking, boring i vegger og lignende skal ikke forekomme på søn – og helligdager, lørdager etter Kl.1800 og hverdager etter Kl.2000. Det er ikke tillatt å reagere på sjenerende støy ved å banke i tak, gulv, rør eller lignende.

Innsenders forslag

innsenders forslag tas med i husordensreglene

Sak 6: Personvalg

På valg i år.

- 1 styremedlem 2 år
- 1 Varamedlem 2 år
- 2 stk valgkomite 1 år

Kandidater til **Styremedlem (2 år):**

Kandidater til **Varamedlem (2 år):**

Kandidater til **Valgkomite 1 år :**

Årsrapport 2025

Boligsameiet Gravarlia Terrasse

I løpet av året har styret gjennomført flere tiltak for å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av bygningsmassen og fellesarealene.

- Teglsteinsveggene er gjennomgått av murer. Mindre skader er utbedret, armeringsjern er kontrollert og behandlet for å begrense videre rust, og det er pusset i hull i trappeoppgangene.
- Det er montert nye postkasser med tilhørende skilt for alle boenheter.
- Det er montert ny hønsenetting i garasjen.
- Ødelagt benk mellom blokk 1 og 2 er erstattet med ny benk.
- Styret har bidratt til å avklare en nabosak knyttet til støy fra instrumentspilling.
- Lekkasje ved plenen på oppsiden er utbedret, og ny drensledning er lagt.
- To blomsterkasser er fjernet.
- Lekkasje fra terrasse til leilighet under er utbedret.
- Originale tegninger av blokkene er innhentet.
- Beslagskasser er montert i garasje grunnet lekkasjer i taket.
- Med god hjelp fra Hans Hansen er det gjennomført en vurdering av betongarbeidet på oppsiden av blokkene. Det er også innhentet en tredjepartsvurdering. Rapporten peker ikke på større avvik. Utbedringer planlegges gjennomført i en tørr periode.
- Felleskostnadene er økt.
- I tillegg til tiltakene over har styret håndtert mindre saker fortløpende gjennom året.

Det er i blokk 2 vært en lekkasje fra taket.

Det ble funnet en rift som er lukket. Under tekking er det vått. Dette må åpnes og utbedres.

Planlagt at arbeidet utføres nærmere sommeren når været er bedre.

De resterende blokker vil samtidig bli sjekket for evt fukt.

	BankID Signing Aksel Frøiland Løndalen 2026-02-17
	BankID Signing Lindis Karin Stoudt 2026-02-17
	BankID Signing Solfrid Michalsen 2026-02-20



Årsregnskap 2025

Boligsameiet Gravarslia Terrasse

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

RESULTATREGNSKAP

BOLIGSAMEIET GRAVARSLIA TERRASSE

INNTEKT OG KOSTNAD	Note	2025	2024	Budsjett 2026
Innbetalt felleskostnad		2 469 046	2 509 231	2 472 480
Lading el-bil		17 400	8 250	17 499
Leie parkering		64 900	32 100	65 000
Sum driftsinntekter		2 551 346	2 549 581	2 554 979
Styrehonorar, lønn, o.l.	1	136 920	136 920	137 000
Avskrivning av driftsmidler	2	8 500	8 500	0
Forretningsførerhonorar		95 676	100 236	96 700
Forretningsfører ekstratjenester		4 718	1 455	4 000
Revisjonshonorar		10 875	0	10 000
Vaktmester		104 176	157 886	110 000
Drift og vedlikehold	3	1 986 502	1 618 563	1 194 999
TV, internett o.l.		167 691	154 905	173 000
Forsikring		299 000	389 753	284 000
Strøm og oppvarming		29 360	26 005	30 000
Andre kostnader		49 170	134 354	318 999
Sum driftskostnader		2 892 589	2 728 576	2 358 698
Driftsresultat		-341 243	-178 995	196 281
FINANSPOSTER				
Annen renteinntekt		26 063	53 038	0
Annen rentekostnad		83 790	5 860	29 490
Resultat av finansposter		-57 727	47 178	-29 490
Årsresultat	4	-398 969	-131 817	166 791
OVERFØRINGER				
Avsatt til annen egenkapital		-398 969	-131 817	166 791
Sum overføringer		-398 969	-131 817	166 791

BALANSE**BOLIGSAMEIET GRAVARSLIA TERRASSE**

EIENDELER	Note	2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		14 478	22 978
Sum varige driftsmidler		14 478	22 978
Sum anleggsmidler	2	14 478	22 978
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		3 634	-3 434
Andre kortsiktige fordringer		186 828	52 772
Sum fordringer		190 462	49 338
Bankinnskudd, kontanter o.l.		997 316	1 601 015
Sum omløpsmidler		1 187 779	1 650 354
Sum eiendeler		1 202 256	1 673 331

BALANSE

BOLIGSAMEIET GRAVARSLIA TERRASSE

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		0	117 958
Udekket tap	5	-281 011	0
Sum opptjent egenkapital		-281 011	117 958
Sum egenkapital	6	-281 011	117 958
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		879 244	1 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		879 244	1 500 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		601 825	51 632
Annen kortsiktig gjeld		2 198	3 741
Sum kortsiktig gjeld		604 024	55 373
Sum gjeld		1 483 268	1 555 373
Sum egenkapital og gjeld		1 202 256	1 673 331

Stavanger,
Styret i Boligsameiet Gravarslia Terrasse

Aksel Frøiland Løndalen
styreleder

Lindis Karin Stoudt
styremedlem

Solfrid Michalsen
styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

DISPONIBLE MIDLER

Disponible midler vises særskilt i note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstilling disponible midler følger denne oppstilling:

1. Disponible midler fra foregående regnskap.
2. Endring i disponible midler.
3. Disponible midler fra årets regnskap.

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNSKOSTNADER

	2025	2024
Arbeidsgiveravgift	16 920	16 920
Styrehonorar	120 000	120 000
Sum	136 920	136 920

Selskapet har i 2025 sysselsatt 0 årsverk.

Note 2 Anleggsmidler

	Maskiner og anlegg	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.25	42 923	42 923
= Anskaffelseskost 31.12.25	42 923	42 923
Akkumulerte avskrivninger 31.12.25	28 445	28 445
= Bokført verdi 31.12.25	14 478	14 478
Årets ordinære avskrivninger	8 500	8 500
Økonomisk levetid	5 år	

Note 3 Drift og vedlikehold

	2025	2024
Renhold	0	13 138
Reparasjon og vedlikehold	1 529 525	1 287 740
Vedlikehold elektro	2 150	0
Vedlikehold VVS	19 624	4 671
Vedlikehold utvendig anlegg	302 527	295 202
Vedlikehold garasje	113 483	17 813
Reparasjon og vedlikehold annet	19 194	0
Sum driftskostnader	1 986 502	1 618 563

Note 4 Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler		
Resultat	-398 969	-131 817
Avdrag langsiktig lån	-620 756	0
Tilbakeføring av avskrivning	8 500	8 500
Endring disponible midler	-1 011 225	-123 317
Omløpsmidler	1 187 779	1 650 354
Kortsiktig gjeld	604 024	55 373
Sum	583 755	1 594 980

Note 5 Udekket tap

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 6 Egenkapital

	Sameiekapital
Pr. 31.12.2024	117 958
Årets resultat	-398 969
Pr 31.12.2025	-281 011

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Boligsameiet Gravarslia Terrasse

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Gravarslia Terrasse som viser et underskudd på kr 398 969. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvise bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.


Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Stavanger, 10. mars 2026

Revisjon Vest AS



Morten Johnsen
Statsautorisert revisor

Fullmakt

Navn _____

Jeg/vi gir herved fullmakt til personen nedenfor til å stemme på sameiets ordinære årsmøte den 26/3 - 2026:

Boligsameiet Gravarslia Terrasse

Navn _____

Sted dato

Underskrift

Leveres møteleder før møtet starter

Boligsameiet Gravarslia Terrasse

Protokoll for ordinært årsmøte 26.03.2026

Det var 22 stemmeberettiget til stede, 3 innleverte fullmakter.

Sak 1: Konstituering

- Valg av møteleder
- Valg av person til å signere protokoll med møteleder
- Godkjenning av innkalling saksliste og dagsorden

Vedtatt

- Anita Hebnes velges som møteleder.
- Magne Borgund velges til å signere protokoll med møteleder.
- Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret

Styrets forslag Vedtatt

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret

Inntekter: 2 551 346,-

Utgifter: 2 892 589,-

Årsresultat: - 398 965,-

Disponible midler pr 31.12: 583 755,-

Styrets forslag Vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Styret ber om kr 120 000,- i styrehonorar.

Styrehonorar **Vedtatt**

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 120 000,-

Sak 5: Innmeldt fra Magne Borgund

Det er meldt inn ett ønske om endring i husordensreglene nummer 3 - Ro og orden.

Dette er på bakgrunn av støy mellom boenheter grunnet spilling av instrument.

3 - Ro og Orden

Det er ikke tillatt å riste tepper eller sengeklær fra terrassen eller vinduer. Lufting av tøy og sengeklær må bare skje på en slik måte at det ikke virker sjenerende for noen.

Tørkestativ for tørking av klesvask skal ikke forekomme høyere enn blomsterkassen.

Enhver beboer har krav på natтеро fra Kl. 2300 til Kl.0700, i dette tidsrommet må det ikke forekomme aktiviteter som unødig forstyrrer naboene.

Radio, TV, stereoanlegg eller annet lydfremkallende utstyr må dempes slik at det ikke sjenerer andre.

(nytt avsnitt tas med)

Ved øving/spilling på ulike musikkinstrumenter, skal fortrinnsvis hodetelefoner benyttes, eller så skal slik aktivitet avtales med til enhver tid alle sine nærmeste naboer.

Øving/spilling unngås på søn - og helligdager, lørdager etter Kl.1800, og hverdager etter Kl.2000, om ikke annet er avtalt med naboene eller at hodetelefoner benyttes.

Selskapeligheter etter Kl.2300 må foregå i slike former at beboere blir minst mulig sjenert.

Støyende aktiviteter / arbeider som snekring, banking, boring i vegger og lignende skal ikke forekomme på søn – og helligdager, lørdager etter Kl.1800 og hverdager etter Kl.2000. Det er ikke tillatt å reagere på sjenerende støy ved å banke i tak, gulv, rør eller lignende.

Vedtatt Innsenders forslag - 13 stemmer

innsenders forslag tas med i husordensreglene

Mot - 11stemmer

Sak 6: Personvalg

På valg i år.

- 1 styremedlem 2 år
- 1 Varamedlem 2 år
- 2 stk valgkomite 1 år

Personer som ble valgt

Styremedlem (2 år) - Solfrid Michalsen

Varamedlem (2 år) - Turid Skjæveland

Valgkomite 1 år (2 posisjoner)

Perny Vik og Kristian Sandvik

Etter årsmøte består styre av:

Styreleder: Aksel Frøiland Løndalen 2 år – valgt 2025

Styremedlem: Lindis Karin Stoudt – 2 år – valgt 2025

Styremedlem: Solfrid Michalsen – 2 år – valgt 2026

Varamedlem: Kjell Raymond Knudsen – 2 år – valgt 2025

Varamedlem: Turid Irene Skjæveland – 2 år – valgt 2026

Valgkomite: Perny Vik og Kristian Sandvik – 1 år – valgt 2026

Ordinært årsmøte 26.03.2026 protokoll.pdf

Navn

Hebnes, Anita Garberg

Dato

2026-03-27


Navn

Borgund, Magne

Dato

2026-03-27

Identifikasjon

 Hebnes, Anita Garberg

Identifikasjon

 Borgund, Magne



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

Nabolagsprofil

Gravarslia 23 - Nabolaget Gravarslia/Austråttbanen - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Spinnargata Linje 28	7 min 0.5 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	12 min 1 km
Stavanger Sola	20 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	20 min 19.1 km

Skoler

Iglemyr skole (1-7 kl.) 332 elever, 28 klasser	11 min 0.9 km
Austrått skole (1-7 kl.) 255 elever, 14 klasser	13 min 1 km
Trones skole (1-7 kl.) 408 elever, 33 klasser	21 min 1.7 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 12 klasser	11 min 0.8 km
Øygard ungdomsskole (8-10 kl.) 411 elever, 29 klasser	19 min 1.5 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	9 min 0.8 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	11 min 0.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

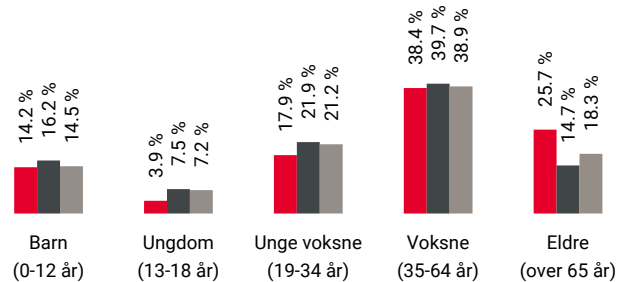
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gravarslia/Austråttbanen	1 462	706
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gravarslia barnehage (1-5 år) 43 barn	3 min 0.3 km
Austrått barnehage (1-5 år) 67 barn	14 min 1.1 km
Iglemyr Fus barnehage (1-5 år) 75 barn	15 min 1.2 km

Dagligvare

Helgø Meny Sandnes	7 min
Coop Extra Hana Sanz Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	9 min 0.7 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



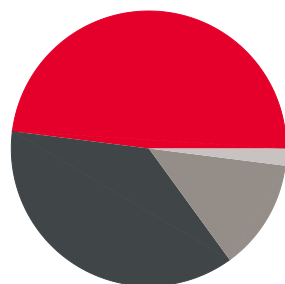
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 80/100

Sport

Gravarlia balløkke	2 min
Ballspill	0.2 km
Vågen videregående	9 min
Aktivitetshall, turnhall	0.8 km
City Gym Sandnes	3 min
SATS Sandnes	11 min

Boligmasse



- 48% enebolig
- 37% rekkehus
- 13% blokk
- 2% annet

«Sentralt og barnevennlig»

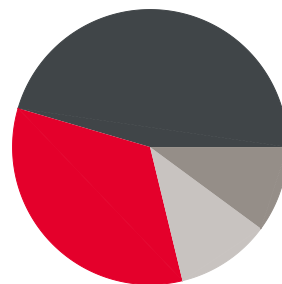
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Maxi Sandnes	7 min
Apotek 1 Maxi	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 33% i barnehagealder
- 45% 6-12 år
- 10% 13-15 år
- 11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

44%

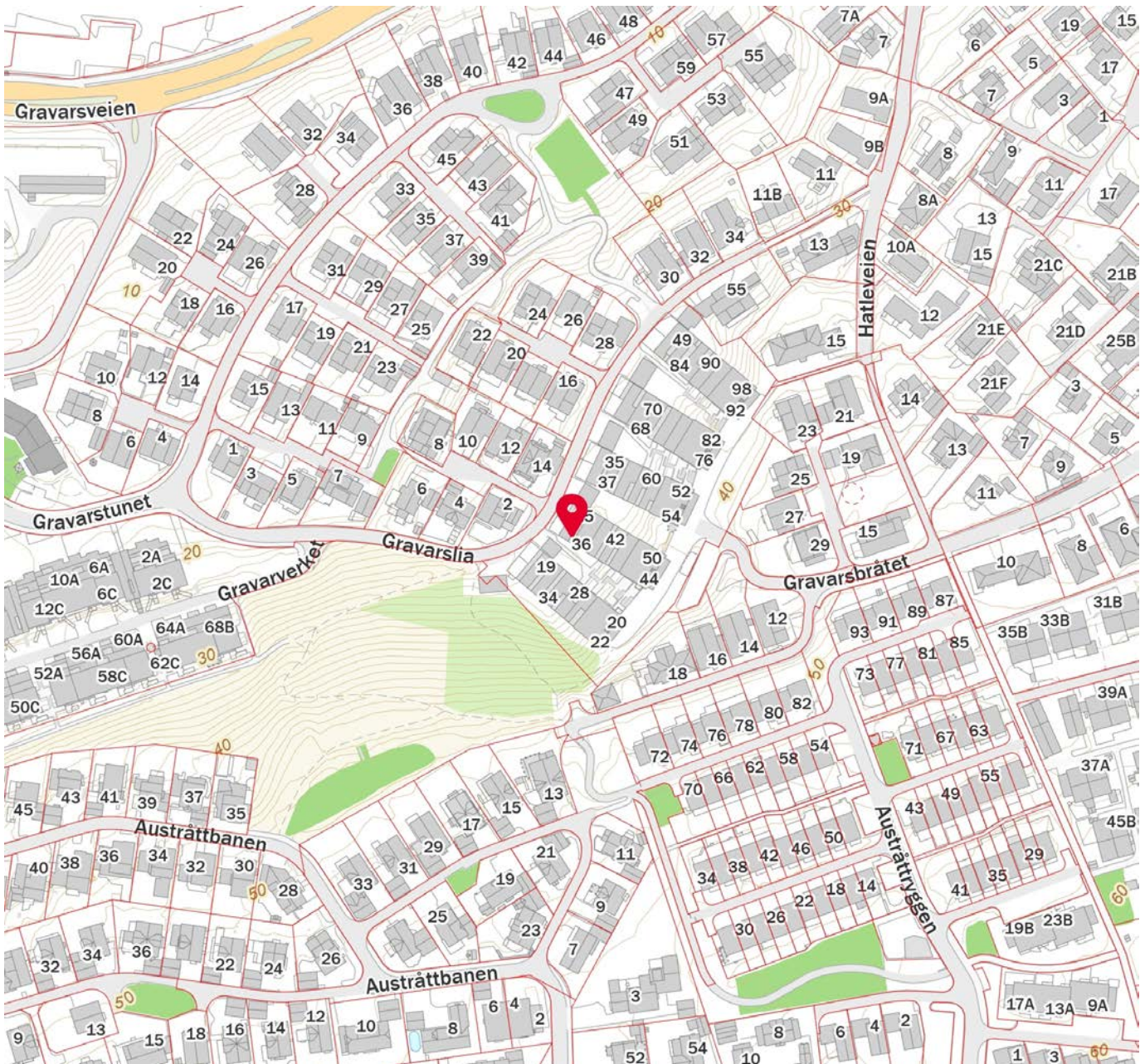
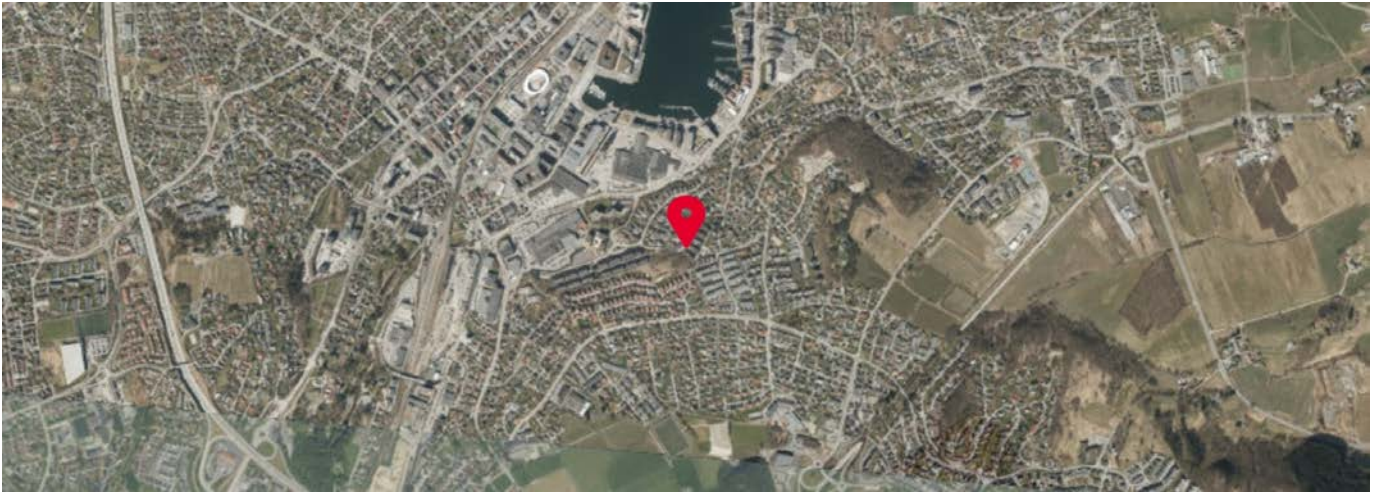
- Gravarlia/Austråttbanen
- Stavanger/Sandnes
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, 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.

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Gravarslia 23
4327 SANDNESMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Joveig JungeTelefon: 932 11 920
E-post: joveig.junge@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre