

Gravarskroken 3

SENTRUM

notar



Prisantydning Kr 2 990 000,- Boligtype Eierleilighet
BRA-i/BRA Total 82/82 kvm Megler Rizwan Malik Tlf 913 29 949

NOTAR.NO

notar



Gravarskroken 3

Selveierleilighet med 2 soverom - Parkering - Heis

Adresse	Gravarskroken 3 4327 SANDNES
Prisantydning	Kr 2 990 000,-
Omkostninger	Kr 87 740,-
otalpris	Kr 3 077 740,-
Fellesutgifter	Kr 2 000,- pr.mnd.
BRA-i/BRA Total	82/82 m²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	1988
Soverom	2
Etasje	1

Notar ved eiendomsmegler Rizwan Malik har gleden av å presentere en selveierleilighet like ved sentrum. Denne leiligheten har 360° Virtuell visning, trykk på linken for en bedre opplevelse. Her får du stue og kjøkken i åpen løsning med utgang til en solrik balkong, 2 gode soverom, bad og separat vaskerom og en stor innvendig bod. Heis ned til parkeringsplass i u.etg. Leiligheten har en enkel standard og renovering må påregnes. Velkommen til en hyggelig visning!

Notar Stavanger Park

Auglendsveien 14
4019 STAVANGER



Rizwan Malik

Eiendomsmegler
913 29 949 / malik@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	16
Nøkkelinformasjon	17
Plantegning	25
Vedlegg	27
Budgivning	67

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Foto: JHA Media v/Joakim Hagen



Inngang



Stue



Stue



Stue



Terrasse



Kjøkken



Soverom



Stue



Soverom



Bad



Vaskerom



Bod



Bod



Fasade





Terrasse



Garasje



Foto: JHA Media v/Joakim Hagen



Fasade

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Gravarskroken 3 ligger fint til med sentral beliggenhet i Sandnes sentrum, men likevel tilbaketrukket fra byens verste støy. Her har man det meste man måtte trenge i det daglige like utenfor døren og alt ligger til rette for en enkel hverdag. Boligblokken ligger like ved Maxi Sandnes. Et trivelig kjøpesenter hvor man finner det meste man måtte trenge av servicetilbud som legesenter, tannlege, apotek, frisør, kafeer, dagligvarebutikk og en rekke andre butikker. Skulle man likevel mangle noe er det få minutters gange til et stort utvalg butikker, spisesteder og kulturtilbud.

For den som er glad i tur og aktivitet finnes det et godt utvalg i nærområdet. Sandvedparken ligger få minutters gange fra boligen og byr på turløyper i flotte omgivelser, volleyballbaner, lekeplass, trimpark og parkkafé. Fra Sandvedparken kan man legge turen videre til Stokkelandsvannet med rundløype på ca. 4 km rundt vannet. Ellers er det kort vei til flere treningssenter som City Gym, Trimmeriet og Sats.

Like ved boligblokken finner man Gravarslia barnehage og ellers er det gangavstand til skoler i alle alderstrinn.

Ruten ligger få minutters gange fra boligen og er knutepunktet for kollektiv transport i Sandnes med hyppige buss- og togavganger både nord- og sørover i regionen.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Gravarskroken 3, 4327 SANDNES

OPPDRAKSNUMMER

22-0016/26

SELGER

Svend Røstad

MATRIKKE

Gårdsnummer 39, bruksnummer 1292, seksjonsnummer 47,, ideell andel 1/1.

i Sameiet Vågen Boligsenter med orgnr.: 971337613 i Sandnes kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge gul og bokstav D.

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter. Energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 12.650 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Felles eiet tomt som er bebyggt med 2 leilighetsblokker og opparbeidet fellesområde.

SAMEIEBRØK

84/7840

TAKST

Tilstandsrapport datert 18.02.2026. utført av Teft Eiendom AS.

BYGGEÅR

1988

BYGGEMÅTE

Boligblokk med grunnmur i sted-støpt betong. Yttervegger i betong-element og lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel og forblendt med murstein. Betong mellom etasjene. Vindu med dobbelt glass. Flat tak teknet med papp/takmembran.

Salg av ubebodd eiendom:

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Det gjøres dessuten oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med teknisk fagkyndig.

Salg av ubebodd eiendom:

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Det gjøres dessuten oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad

kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/ fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spørsmål i egenerklæring besvares, men egenerklæringen skal foreligge.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til bolig.

Området er regulert til bolig, barnehage, næring og butikker.

Det pågår veiarbeid i Gravarsveien, det skal bygges ny bussvei og deler av Gravarsveien vil være stengt til 2027.

Endret regulering for arealet mellom Gravarsveien og Gravarstunet. PlanID 86103 Saksnummer 198500141.

Detaljregulering for gnr 39 bnr 1526, del av Maxi, Gravarsveien. PlanID 2014116 Saksnummer 13/09657.

Detaljregulering for Bussveien, Elvegata – Havnegata. Plan ID 2016127 Saksnummer 22/00060.

Hensynsonenavn H310- Kpfare 310 – Ras- og skredfare.

Kommunedelplan for Sandnes sentrum 2018 – 2035 –

Bestemmelser og retningslinjer. Vedtatt av kommunestyret 16.12.2019, sist revidert 11.12.2023.

OPPVARMING

Elektrisk.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke.

Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Lyse Altibox.

PARKERINGSFORHOLD

1 parkeringsplass i lukket anlegg i u.etg.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: offentlig og felles privat.

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.

BEBYGGELSE

Området er bebygget med leiligheter, butikker, kjøpesenter, barnehage.

ADGANG TIL Utleie

Alle nye eiere etter 13.03.2012 har boplikt i leiligheten i 1 – ett – år før den kan leies ut.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse datert 20.01.1989.

Det foreligger tegninger som er oversendt fra Sandnes kommune, den oversendte tegningen er speilvendt men ellers lik planløsning. Kjøper overtar eventuelle pålegg/krav fra Sandnes kommune vedrørende dette.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.01.1989.

RADONMÅLING

Det er ikke dokumentert radonmåling i boligen. Statens strålevern anbefaler at det blir målt radon i alle boliger. Leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Strålevernforskriften stiller ingen krav til boligeiere som selv bor i boligen sin, men leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

INNHold

1.etg. Entre, gang, stue, kjøkken, soverom, soverom, bad, vaskerom, bod. Sykkelparkering.

STANDARD

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN.

Takstmann har gitt 3 stk TG3 og 12 stk TG2.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann. Avvik som kan kreve tiltak:

- Balkong, terrasse, platting: TG 2 på grunn av sprekker i puss på rekkverk.
- Vinduer og dører: Vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid TG2. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.
- Kjøkken - Overflater og innredning: Noen skapdører henger. Fremstå ellers med normal slitasje.
- Kjøkken - Avtrekk: TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).
- Avløpsrør: Avløpsrør har overgått over halvparten av sin forventet brukstid.
- Vannledninger: TG 2 på grunn av vannrør og vannkraner er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå.
- Varmtvannsbereder: TG 2 settes på bakgrunn av bereder er tilkoblet strøm med kontakt.
- Ventilasjon: TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).
- Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk: Det registreres svimerker på belegget under bereder og gliper i baderomstapet. Med bakgrunn i alder og tilstand på tette-sjiktet/overflater er rest-levetiden på rommet usikker. Det gjøres oppmerksom på at våtrom har overgått sin forventet brukstid.
- Våtrom: Vaskerom - Sanitærutstyr: TG 2 på grunn av korrosjon på vaske-kum.
- Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk: Med bakgrunn i alder og tilstand på tette-sjiktet/overflater er rest-levetiden på rommet usikker. Det gjøres oppmerksom på at våtrom har overgått sin forventet brukstid.
- Våtrom: Bad - Sanitærutstyr: TG 2 på grunn av skapdører henger og lar seg ikke lukke.

Følgende har fått tilstandsgrad 3 av takstmann. Store eller alvorlige avvik:

- Etasjeskille og gulv på grunn: Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Våtrom: Vaskerom: Deler av gulvet har flatt parti med

motfall mot dør, som vurderes å gi avvik tilsvarende tilstandsgrad 3 (TG3). Registrert fall mot sluk oppfyller ikke anbefalte krav, men anses likevel som funksjonelt da vann i hovedsak ledes mot sluket. Eventuelt lekkasjevann må imidlertid svabres eller ledes manuelt til sluk for å unngå vannansamling.

- Våtrom: Bad: Deler av gulvet har flatt parti med motfall mot dør, som vurderes å gi avvik tilsvarende tilstandsgrad 3 (TG3). Registrert fall mot sluk oppfyller ikke anbefalte krav, men anses likevel som funksjonelt da vann i hovedsak ledes mot sluket. Eventuelt lekkasjevann må imidlertid svabres eller ledes manuelt til sluk for å unngå vannansamling.

HVITEVARER

Hvitevarer medfølger ikke handelen.

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og

Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 82 m²

BRA totalt: 82 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 82 m² Entre/gang, 2 soverom, vaskerom, bad, stue/kjøkken i åpen løsning, bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 m² Balkong fra stuen.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Arealmålingen er utført med laser. Det gjøres oppmerksom på at areal til innervegger, kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Takhøyde målt i stue 2, 41 m.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 990 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 9 050,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Vann, avløp og renovasjon. Avgiften fordeles på to terminer.

FELLESKOSTNADER

Kr. 2 000,-/mnd. pr. 11.02.2026.

Felleskostnader betales kvartalsvis.

Felleskostnadene vil øke med kr. 1000,- per måned fra 01.05.2026.

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felles bygningsforsikring, strøm til fellesareal, forretningsfører, vaktmester, TV og internett pakke (fom 1.

mai 2026).

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 795 169,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 180 675,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Opplyst formuesverdi er hentet fra boligeiers (selgers) skattekort for inneværende år.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

OMKOSTNINGER

kr. 2 990 000,- (Prisantydning)

kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 74 750,- (dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing Skjøte)

kr. 545,- (Tinglysing pantedokument pr.stk)

kr. 87 740,-okmostninger totalt)

kr. 3 077 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.
Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1108/39/1292/47:

30.11.1987 - Dokumentnr: 12397 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET
ETTER LÅN I BANK ELLER ANNEN KREDITTINSTITUSJON

30.11.1987 - Dokumentnr: 12397 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

08.07.1987 - Dokumentnr: 6894 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 47
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 84/7840
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 84 SEKSJONER

01.01.2020 - Dokumentnr: 62555 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:39 Bnr:1292 Snr:47

GRUNNBOKSDATO

13.02.2026

FORSIKRINGSSKAP

Tryg Forsikring

POLISENUMMER

8078707

OM SAMEIET

Sameiet består av 84 leiligheter. Styreleder opplyser at det skal byttes heis i begge blokkene, beboerne vil være uten heis i 2 måneder, det vil medføre låneopptak og fellesutgiftene vil øke med kr. 1000,- per måned fra 01.05.2026.

Bate blir forretningsfører fra 01.05.2026.

Nye eiere har boplikt i 1 år før leiligheten kan leies ut.

ANDEL FORMUE

Kr. 9 615,- pr. 31.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Regnskap 2024:
Inntekter kr. 1 893 023,-
Finansinntekter kr. 15 609,-
Kostnader kr. 1 566 865,-
Finanskostnader kr. 162,-
Resultat kr. 341 605,-

FORRETNINGSFØRER

PHM Forvaltning AS

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer styregodkjennelse av nye eiere. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av sameiet som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

DYREHOLD

Det er ikke lov å ha dyr i Sameiet. Hund og Katt innendørs, som innehas ved innflytting kan beholdes så lenge dyret lever.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har

samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i

forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Leiligheten vil ikke bli ytterlig rengjort/vasket før overtagelse.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

20.02.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Boligspesialisten Stavanger AS

Auglundsveien 14, 4019 STAVANGER. TLF. 400 04 600

MEGLER

Rizwan Malik, Eiendomsmegler

Epost: malik@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 39 990,00 (inkl. mva.).

Salgstilretteleggelse kr. 9 990,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr kr. 7 900,- (inkl. mva.)

Markedspakke kr. 18 900,- (inkl. mva.)

Visninger og overtagelse (pr. stk.) kr. 2 990,- (inkl. mva.)

Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Søderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. 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 med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta

oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

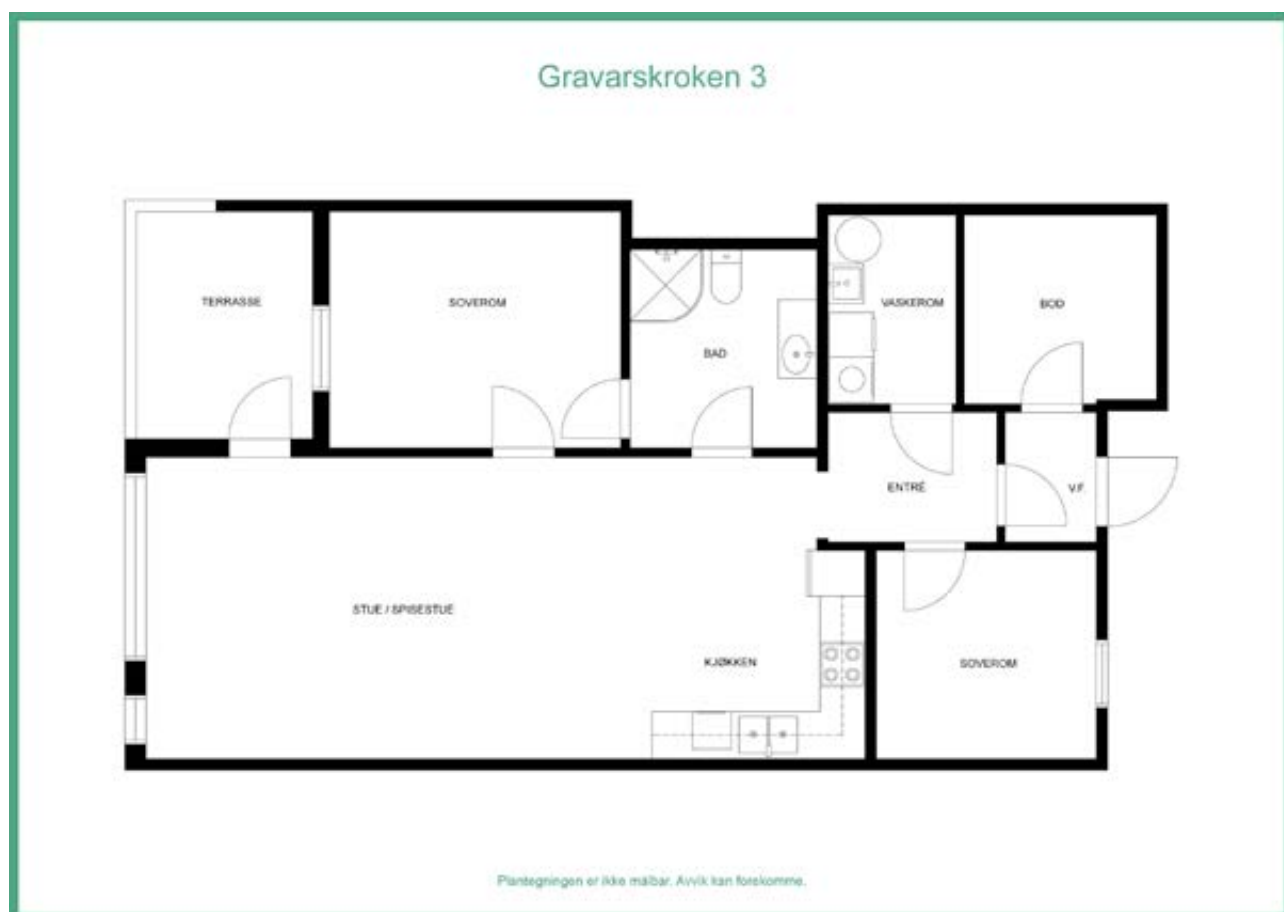
Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er

avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

GRAVARSKROKEN 3

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Tilstandsrapport datert 18.02.2026, egenerklæring datert 18.02.2026, energiattest datert 18.02.2026, vedtekter.

Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Gravarskroken 3 4327 SANDNES

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Selveierleilighet (i blokk)
Byggeår: 1988
BRA: 82 m²
BRA-i: 82 m²
Rapportdato: 19.2.2026 (Gyldig til 19.2.2027)



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

2

TG-2

12

TG-3

3

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/40091>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Våtrom: Vaskerom	Deler av gulvet har flatt parti med motfall mot dør, som vurderes å gi avvik tilsvarende tilstandsgrad 3 (TG3). Registrert fall mot sluk oppfyller ikke anbefalte krav, men anses likevel som funksjonelt da vann i hovedsak ledes mot sluket. Eventuelt lekkasjevann må imidlertid svabres eller ledes manuelt til sluk for å unngå vannansamling.
Våtrom: Bad	Deler av gulvet har flatt parti med motfall mot dør, som vurderes å gi avvik tilsvarende tilstandsgrad 3 (TG3). Registrert fall mot sluk oppfyller ikke anbefalte krav, men anses likevel som funksjonelt da vann i hovedsak ledes mot sluket. Eventuelt lekkasjevann må imidlertid svabres eller ledes manuelt til sluk for å unngå vannansamling.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	TG 2 på grunn av sprekker i puss på rekkverk.
Vinduer og dører	Vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid TG 2. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.
Kjøkken - Overflater og innredning	Noen skapdører henger. Fremstå ellers med normal slitasje.
Kjøkken - Avtrekk	TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).
Avløpsrør	Avløpsrør har overgått over halvparten av sin forventet brukstid.
Vannledninger	TG 2 på grunn av vannrør og vannkraner er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå.
Varmtvannsbereder	TG 2 settes på bakgrunn av bereder er tilkoblet strøm med kontakt.
Ventilasjon	TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).
Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	Det registreres svimerker på belegget under bereder og gliper i baderoms-tapet. Med bakgrunn i alder og tilstand på tette-sjiktet/overflater er rest-

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
	levetiden på rommet usikker. Det gjøres oppmerksom på at våtrom har overgått sin forventet brukstid.
Våtrom: Vaskerom – Sanitærutstyr	TG 2 på grunn av korrosjon på vaske-kum.
Våtrom: Bad – Membran, tettesjikt og sluk	Med bakgrunn i alder og tilstand på tette-sjiktet/overflater er rest-levetiden på rommet usikker. Det gjøres oppmerksom på at våtrom har overgått sin forventet brukstid.
Våtrom: Bad – Sanitærutstyr	TG 2 på grunn av skapdører henger og lar seg ikke lukke.

Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Høyde på rekkverk til balkong er 87, 5 cm. Krav til høyde på rekkverk fra byggeår er 90 cm.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukningsutstyr foreligger ikke i boligen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
18.2.2026

Rapportdato
19.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Svend Røstad**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Nøkkel-oppdrag**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Det gjøres oppmerksom på kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

Eiendommen/boligen selges med fullmakt. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Terje Tollefsen**
Firma: **Teft Eiendom A/S**
Tittel:

Telefon: **91174769**
Epost: **terje@tefteiendom.no**
Adresse: **Brannstasjonsveien 8, 4312 Sandnes**



Medlem av
NITO

Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Gravarskroken 3, 4327 Sandnes**

Kommunenr:	1108	Gårdsnr:	39	Bruksnr:	1292	Festenr:
Seksjonsnr:	47	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1988 - Ref. Eiendomsverdi					
Boligtype:	Selveierleilighet (i blokk)					

Generell beskrivelse av boligen:

OM TOMTEN

Felles eiet tomt. Grøntområde opparbeidet med plen bed og busker.

OM BYGGEMÅTE

Boligblokk med grunnmur i sted-støpt betong.

Yttervegger i betong-element og lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel og forblendt med murstein.

Betong mellom etasjene. Vindu med dobbelt glass. Flat tak tekket med papp/takmembran.

INNENDIGE OVERFLATER

Belegg og parkett på gulv. Tapet på vegg. Malt tak.

OPPVARMING

Elektrisk. Panelovner. Varmekabler på gulv bad (varmekabler er ikke funksjons-testet).

PARKERING

1 parkeringsplass i lukket anlegg. Gjeste-parkering.

KONKLUSJON

Leiligheten fremstår som slitt. Innvendig oppgradering/renovering må påregnes.
Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

KONKLUSJON TILSTAND

Det er registrert 3 stk TG 3 og 12 stk TG 2 i rapporten
Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand.
Anbefaler å lese rapporten i sin helhet.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendommnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	82	82 Romfordeling: Entre/gang, 2 soverom, vaskerom, bad, stue/kjøkken i åpen løsning, bod 6, 2 m2.	0	0	7
Totalt m²	82	82	0	0	7

Kommentar til arealberegning

Arealmålingen er utført med laser. Det gjøres oppmerksom på at areal til innervegger, kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Takhøyde målt i stue 2, 41 m. Terrasse/balkong 7 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	Platting
Balkong i betong belagt med betongheller.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Innfesting er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. TG 2 på grunn av sprekker i puss på rekkverk. Fremstår ellers med normal slitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Normaltid for vedlikehold av pussede flater. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres. Intervall 20 – 30 år.	

6.2 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør fra byggeår. Innvendige dører med lett-dører uten pakninger i karm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Vindu og ytterdører er fra 1988.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karm, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører**TG-2**

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. Vindu fremstår som vær-slitt. Beslag ved terskel til inngangsdør er ikke montert TG 2.

Vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid TG 2. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år. Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normaltid for justering av vindu og dører 2 - 8 år. Regelmessig vedlikehold og inspeksjon kan forlenge levetiden. Grovt sett så har fellesskapet ansvaret og kostnaden med utvendig/fasade, mens andel/seksjon-eier har vedlikeholds og utbedrings-plikt for innvendig/betjening/rengjøring og forebyggende vedlikehold av bevegelige deler/mekanismer.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Støpt gulv på grunn

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-3**

Ved enkel nivellering er det registrert en høydeforskjell på 5, 3 cm i stue/kjøkken. Parkett fremstår som slitt.

Ihht NS3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger» skal minst to relevante rom i hver etasje kontrolleres. Det foretas en kontroll ca hver 2 m på 5 forskjellige steder. Tilstandsgrad for ulike avvik/ høydeforskjeller er definert i standarden. Målt avvik skal angis ved TG-2 og TG-3. Lokalt avvik 10 - 20 mm eller totalt avvik 15 - 30 mm gir TG 2. Lokalt avvik > 20 mm eller totalt avvik > 30 mm gir TG 3. Avvikene er likevel nødvendigvis ikke unaturlig for ulike boliger som vurderes, avhengig av alder, type etasjeskiller etc.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Prisoverslag er sjablongmessig. Bytte av parkett må påregnes.

Kostnadsestimat**100 000 - 200 000**

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Det ble søkt etter fukt på utsatte steder ved befarig, uten at det ble indikert unormale verdier. Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Mekanisk avtrekk. Frittstående hvitevarer. Noen skapdører henger. Fremstå ellers med normal slitasje.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Eventuelt bytte hengsler kan vurderes.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Avtrekk fungerer med enkel test. Mindre skade på deksel. Kjøkken-avtrekk har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Regelmessig rengjøring av filter, avtrekk og ventilasjonskanaler anbefales for å opprettholde god luftkvalitet og god effekt av anlegget.	

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Takstmann har ikke hentet inn ferdigattest/brukstillatelse da dette hentes inn av megler. Se salgsprospekt for mer informasjon.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Høyde på rekkverk til balkong er 87, 5 cm. Krav til høyde på rekkverk fra byggeår er 90 cm.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
---	----

Brannslukningsutstyr foreligger ikke i boligen.

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
----------------	-------

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
--	--------

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
--	--------

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
-------------------------------------	-----

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
--	-----

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
--	----

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med ned-spyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsrør har overgått over halvparten av sin forventet brukstid. Forventet levetid plast og kobber 25 - 75 år. Avløpsrør ligger skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det forutsettes at avløps-rør er montert etter gjeldene standard.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at alle vannlåser renses, etter-trekkes og kontrolleres jevnlig for å unngå tilsopping og lekkasjer.

6.7 Vannledninger



Type anlegg	Kobber
-------------	--------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
---	-----

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
--	----

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
---	-----

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
---	-----

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
---	-----

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
--	-----

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	
TG-2	
Vannrør er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet. Hovedstoppekran er plassert i vaskerom. Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt. Vannrør og vannkraner er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå. Forventet levetid armaturer 15 - 25 år. Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år. Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger.	

6.8 Elektrisk



Sikringsskap står i bod.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Samsvarserklæring for elektrisk anlegg foreligger ikke. Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk

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

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ukjent. Nyere modell.

Størrelse

200 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ukjent

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år. TG 2 settes på bakgrunn av bereder er tilkoblet strøm med kontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.10 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Avtrekk betjenes med kjøkken-hette. Ventilasjons-aggregat har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.11 Våtrom: Vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv. Baderoms-tapet på vegger. Malt tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Sluk/membran er fra byggeår.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-3

Deler av gulvet har flatt parti med motfall mot dør, som vurderes å gi avvik tilsvarende tilstandsgrad 3 (TG3). Registrert fall mot sluk oppfyller ikke anbefalte krav, men anses likevel som funksjonelt da vann i hovedsak ledes mot sluket. Eventuelt lekkasjevann må imidlertid svabres eller ledes manuelt til sluk for å unngå vannansamling.

Anbefalte tiltak overflater

Prisoverslag er sjablongmessig og kunn for utbedring av fall på gulv ved dør. For renovering med samme standard vil prisoverslag være 200 000 - 500 000 kr.

Kostnadsestimat overflater

100 000 - 200 000



Mansjett/deksel er ikke montert på rør-gjennomføringer.

Membran, tettesjikt og sluk



Korrosjon på vaske-kum.



Ved fukt-søk undret blandedbatteri er det ikke registrert unormale verdier.

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Sluk er lett tilgjengelig for kontroll/rengjøring. Belegg er tilsluttet sluk med klem-ring. Det registreres svimerker på belegg under bereder og gliper i baderoms-tapet. Med bakgrunn i alder og tilstand på tette-sjiktet/overflater er rest-levetiden på rommet usikker. Det gjøres oppmerksom på at våtrom har overgått sin forventet brukstid. Forventet levetid på våtroms-tapet er 5 - 10 år. Våtroms-belegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring. Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vaskekum. Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
TG 2 på grunn av korrosjon på vaske-kum.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Tilluft via luftespalte i dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hull-taking med 73 mm hull-bor fra tilstøtende bod. Det gjøres oppmerksom på at hull-taking er tatt i et område som ikke er utsatt for fritt vann.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Dokumentasjon foreligger ikke.	

6.12 Våtrom: Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv. Baderoms-tapet på vegg. malt tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Sluk/membran er fra byggeår.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-3
Deler av gulvet har flatt parti med motfall mot dør, som vurderes å gi avvik tilsvarende tilstandsgrad 3 (TG3). Registrert fall mot sluk oppfyller ikke anbefalte krav, men anses likevel som funksjonelt da vann i hovedsak ledes mot sluket. Eventuelt lekkasjevann må imidlertid svabres eller ledes manuelt til sluk for å unngå vannansamling.	
Anbefalte tiltak overflater	
Prisoverslag er sjablongmessig og kunn for utbedring av fall på gulv ved dør. For renovering med samme standard vil prisoverslag være 200 000 - 500 000 kr.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Ja

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-2**

Sluk er plassert under dusjkabinett. Dette er vanskelig å få flyttet på og sluket er ikke inspisert. Det er synlige gliper i baderoms-tapet sett gjennom dusjkabinett. Med bakgrunn i alder og tilstand på tette-sjiktet/overflater er rest-levetiden på rommet usikker. Det gjøres oppmerksom på at våtrom har overgått sin forventet brukstid.

Forventet levetid på våtroms-tapet er 5 - 10 år. Våtroms-belegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring. Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskifting.

Bad er slutten av forventet brukstid. Det anbefales å fortsatt benytte tett dusjkabinett for å unngå fukt-belastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servant med skap.
Speil.
Dusjkabinett.
Toalett.

Er det skader på utstyr og innredning? Ja

Er det innebygd sisterner til klosett? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

TG 2 på grunn av skapdører henger og lar seg ikke lukke. Utstyr i klosett-cisterne har en forventet brukstid på 15 - 30 år. Noe svelling på dører. Dette er i liten grad og vurderes som normal slitasje.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Bytte av baderoms-innredning må påregnes.

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Tilluft via luftespalte i dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hull-taking med 73 mm hull-bor fra tilstøtende soverom. Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom mot våt-sone uten å påvise avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Dokumentasjon foreligger ikke.	

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Stavanger Park	
Oppdragsnr.	
22-0016/26	
Selger 1 navn	
Per Kristian Antonsen	
Gateadresse	
Gravarskroken 3	
Poststed	Postnr
SANDNES	4327
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Svend Røstad	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 22-0016/26

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Kristian Antonsen	965b53e1b613dcaf7efdf8 4bcc31819ba5f12f71	18.02.2026 14:08:56 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 22-0016/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Gravarskroken 3 - Nabolaget Gravarslia/Austråttbanen - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

 Gjesdalveien	4 min 
Linje 23, 24, 25, 27, 28, E90, 92, N95	0.3 km
 Skeiane stasjon	9 min 
Linje L5	0.7 km
 Stavanger Sola	20 min 
 Stavanger stasjon	20 min 
Linje F5, L5	16 km

Skoler

Austrått skole (1-7 kl.)	13 min 
252 elever, 14 klasser	1 km
Iglemyr skole (1-7 kl.)	15 min 
332 elever, 15 klasser	1.2 km
Trones skole (1-7 kl.)	17 min 
432 elever, 26 klasser	1.4 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min 
248 elever, 13 klasser	0.8 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.)	21 min 
509 elever, 33 klasser	1.7 km
Vågen videregående skole	5 min 
832 elever, 40 klasser	0.4 km
Gand videregående skole	7 min 
1025 elever, 64 klasser	0.6 km

«Sentralt og barnevennlig»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

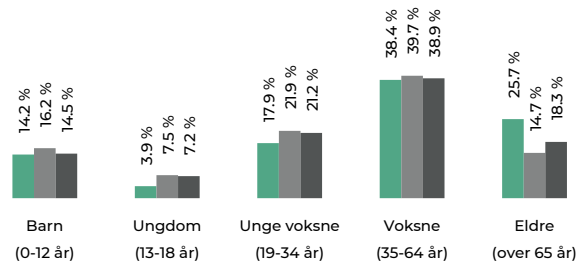
Kvalitet på skolene

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)	3 min 
45 barn	0.2 km
Langgata barnehage (1-5 år)	14 min 
102 barn	1.1 km
Trones barnehage (1-5 år)	16 min 
52 barn	1.3 km

Dagligvare

Helgø Meny Sandnes	3 min 
Rema 1000 Elvegata	5 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Gående

Støynivået

Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

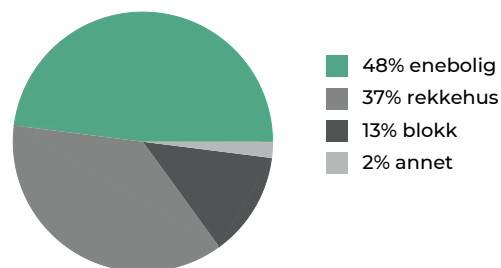
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 80/100

Sport

🚶 Vågen videregående	6 min 🚶
Aktivitetshall, turnhall	0.5 km
🚶 Gravarlia balløkke	6 min 🚶
Ballspill	0.5 km
🚶 City Gym Sandnes	4 min 🚶
🚶 SATS Sandnes	7 min 🚶

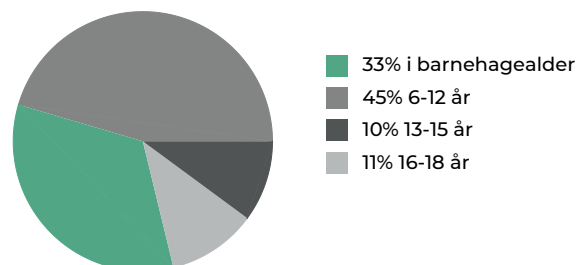
Boligmasse



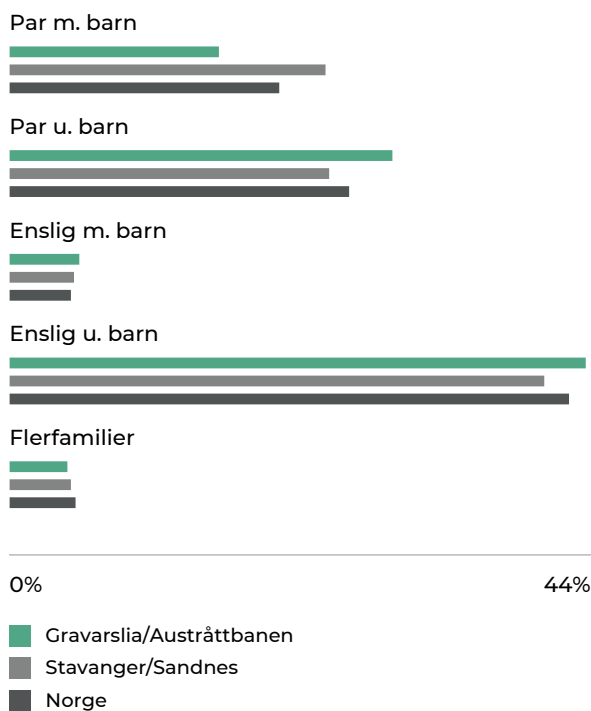
Varer/Tjenester

🛒 Maxi Sandnes	3 min 🚶
🏪 Apotek 1 Maxi	3 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

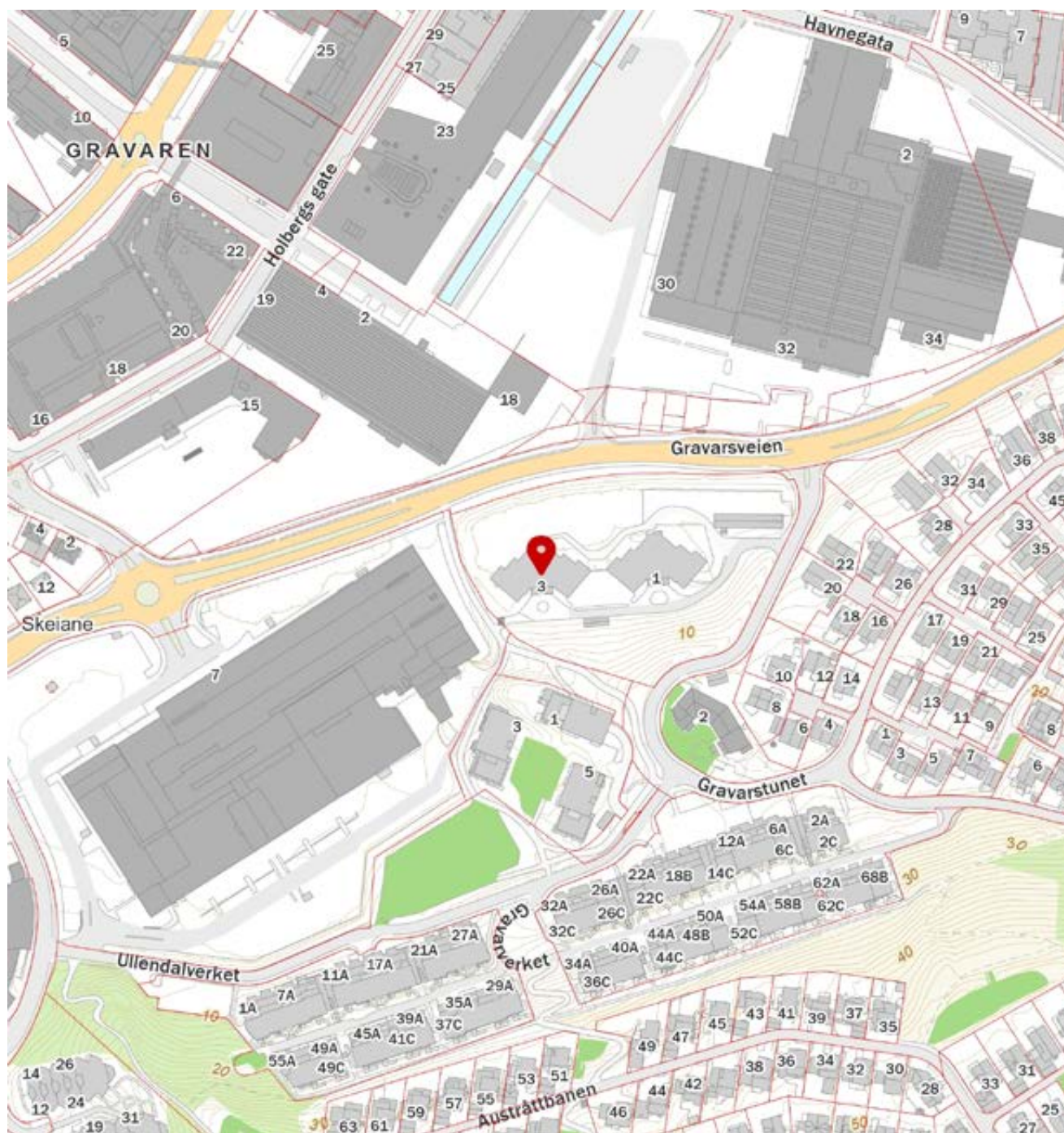
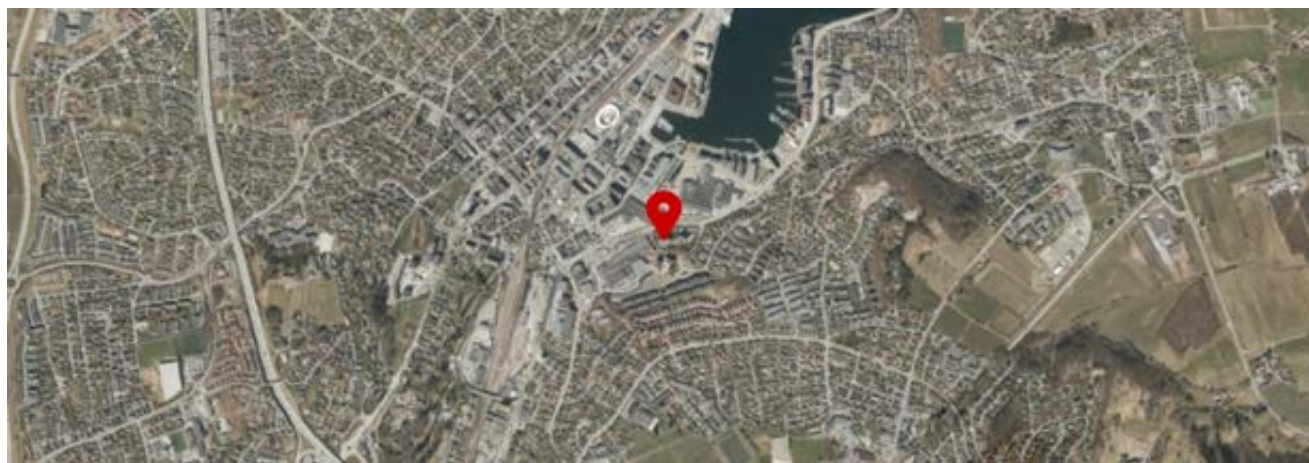


Familiesammensetning



Sivilstand

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





Adresse

Gravarskroken 3, 4327 SANDNES

Dato for energimerking

18.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-261125

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

9137033

Gårdsnummer

39

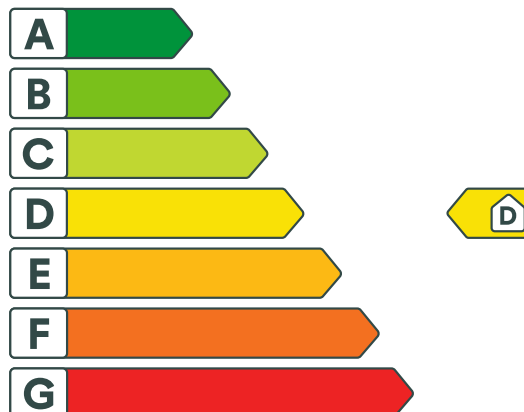
Bruksnummer

1292

Seksjonsnummer

47

Bruksenhetsnummer

H0102


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

1988

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

82,0 m²

Oppvarmet bruksareal

82,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

172,10 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

159,27 kWh/m²

Totalt levert pr. år

13 060 kWh



Gravarskroken 3, 4327 SANDNES



Detaljering

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

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET VÅGEN BOLIGSENTER
GNR. 39 BNR. 1292

§ 1. DEFINISJON

Sameiet Vågen Boligsenter i Sandnes består av 84 eierseksjoner.

Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til de rom som er tillagt seksjonen i henhold til seksjoneringsbegjæringen, mens øvrige arealer i eiendommen disponeres av fellesskapet.

For sameierne gjelder at hver enkelt seksjonseier ved kjøp av sin seksjon har akseptert nedenstående vedtekter for sameierne å la disse inngå som en integrert del av enhver fremtidig overtakelsesavtale vedrørende seksjonen.

Sameierne har videre akseptert og undertegnet gjeldende ordensregler for Sameiet. Ved leie/framleie av seksjonen forplikter sameierne seg til å informere om eksisterende vedtekter/ordensregler. Sameier er selv ansvarlig for eventuelle brudd på ordensregler som gjøres av hans husstand, eller av leietaker han eventuelt måtte ha gitt adgang til leiligheten.

§ 2. ANSVAR

Sameierne hefter utad solidarisk mens de innad (seg imellom) hefter i henhold til seksjonens andel. (jfr. § 4.)

§ 3. DISPONERING

Med de unntak som måtte følge av disse vedtekter, har hver sameier full disposisjonsrett over sin seksjon med tilhørende plikter og rettigheter, herunder rett til salg, pantsetting og framleie. Salg og framleie skal meddeles administrasjon/styre for registrering. Sameierne har gitt avkall på sin forkjøpsrett etter Lov om Sameie av 18.06.1965 nr. 6 § 11.

Alle nye eiere etter 13.03.2012 har boplikt i leiligheten i 1 – ett – år før den kan leies ut.

I den utstrekning sameierne ikke beslutter å sette bort eventuelle oppgaver i forbindelse med eiendommens drift til andre, er sameierne i fellesskap forpliktet til å delta i dette arbeidet selv.

Etter 1.8. 2008

- a. Det er ikke lov å ha dyr i Sameiet. Hund og Katt innendørs, som innehas ved innflytting kan beholdes så lenge dyret lever
- b. Det kan gis tillatelse til varmepumper i sameiet Vågen boligsenter. Tillatelse kan gis under følgende forutsetninger:
 - Den enkelte eier må søke styret om tillatelse
 - Styret har myndighet til å avslå søknader dersom plassering ikke er i tråd med retningslinjer, og ulemper vurderes for høye. Slik avslag skal begrunnes skriftlig.
 - Varmepumpe monteres med minst mulig sjenanse for naboer og for sameiets estetikk.
 - Søker må framlegge informasjon for styret om planlagt plassering, støyvurderinger ift. naboer, avrenning og inntak/plassering i leilighet.
 - Eventuelt kan søker bekrefte og synliggjøre at pumpe plasseres iht. forhåndsgodkjent plassering (se under):
Forslagsstiller kjenner ikke layout for alle leiligheter/balkonger, og foreslår derfor at det så langt mulig forhånds utarbeides felles forslag for like/tilsvarende leilighetstyper i boligsenteret. Dette vil gjøre søknads- og behandlingsprosessen enklere for leilighetene. *Vedtatt årsmøte 29.03.2023.*
- c. Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner

§ 4. FELLESUTGIFTER

Utgifter til eiendommens drift, felles vedlikehold etc. dekkes av sameierne og fordeles med like stor andel (1/84) på hver leilighet, uavhengig a leilighetens areal. Denne vedtektsendring gjøres gjeldende fra og med innbetaling 3. kvartal 1998.

Hver sameier innbetaler på grunnlag av et oppstillet årsbudsjett et månedlig/kvartal forskuddsvis allmenn kontobeløp den 1. I måned/kvartal, dersom ikke hyppigere innbetalingsterminer måtte være vedtatt.

Eksakt avregning finner sted på grunnlag av hvert års faktiske regnskap.

Polise basert på huseieransvar med kasko er dekket under ett for hele eiendommen.

§ 5. SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet som avholdes hvert år innen utgangen av april måned med minst 8 dagers varsel. Alle innkallelser skjer skriftlig.

På ordinært årsmøte (sameiermøte) skal behandles:

- a. Styrets innberetning for siste år
- b. Sameiets årsregnskap
- c. Valg av styrets formann samt 4 styremedlemmer og revisor.
Det skal velges 2 stk som valg komité ved årsmøtet
- d. Veiledende budsjett med basis for forskuttering (fellesutgifter)

e. Andre saker som måtte være nevnt i innkallingen.

På sameiermøtet har den enkelte sameier en stemme. Sameiermøtet skal ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velges en møteleder blant de tilstedeværende sameiere. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles av sameiermøtet. Denne protokoll leses opp før møtets avslutning, og skal underskrives av møtelederen samt to av de tilstedeværende sameiere, valgt av sameiermøtet. Protokollen skal være tilgjengelig for sameierne.

Sameiermøtets kompetanse:

Ved nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige, må minst 2/3 av de fremmøtte sameiere gi sin støtte. Det samme gjelder forøvrig endring av sameiets vedtekter.

Eventuelle vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen kreves enstemmighet blant det totale antall sameiere. Enstemmighet blant sameierne kreves også endring av § 3 og § 4.

For øvrig treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

Inhabilitet:

Ingen kan som sameier eller ved fullmakt delta i noen avstemming på sameiermøtet om en rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming på sameiermøtet om en rettshandel overfor tredje mann, eller om en tredjemanns ansvar, dersom vedkommende sameier eller fullmektig har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i en sak som er til behandling på sameiermøtet.

Fullmakt:

En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal i så fall legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde for førstkommande sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment.

Sameiermøtet treffer bestemmelser om hvordan fellesarealet skal benyttes. Hver seksjonseier plikter å medvirke til at egne og felles arealer blir holdt på en tiltalende måte.

Styret er gitt fullmakt til å utarbeide husordensregler. Styret kan til enhver tid foreta endringer eventuelt utarbeide nytt ordensreglement.

Nye husordensregler/endringer skal meddeles den enkelte sameier umiddelbart etter at disse er vedtatt av styret. Den enkelte sameier skal videre skriftlig bli meddelt en merknadsfrist på 14 dager. Dersom ikke merknader er innkommet innen denne frist, anses de nye ordensregler for å være vedtatt.

Dersom det kommer innsigelser mot endringene, skal saken forelegges for årsmøtet til endelig avgjørelse. Årsmøtet treffer beslutning med simpelt flertall.

Styret skal ha anledning til å innkalle til ekstraordinært årsmøte for å få saken umiddelbart behandlet.

Innkallelser til årsmøte skal skje i henhold til § 5, 1. Ledd.

§ 6. SAMEIETS DAGLIGE LEDELSE

Sameiet skal ledes av et styre som skal bestå av 4 medlemmer + 1 vara. Hvert av styremedlemmene skal tjenestegjøre i 2 år og tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. *Vedtatt årsmøte 29.03.2023.*

Styreleder skal velges av årsmøtet for 3 år. Det skal hvert år velges 1 eller 2 styremedlemmer (vekselvis). Dette for å sikre kontinuiteten i styret. *Vedtatt årsmøte 29.03.2023.*

1 vararepresentant velges for 1 år. Varerepresentantene har møterett til styremøtene, men godtgjøres kun for de møtene de er særskilt innkalt til. *Vedtatt årsmøte 29.03.2023.*

Styreleder skal innkalle til styremøte etter behov eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det. I innkallelsen til styremøtet skal det angis tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Innkallelsesfristen er 1 uke fra styremedlemmene mottok innkallelsen.

Styremøtet ledes av styrelederen, og ved eventuelt forfall av nestleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger som skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

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

Det ligger under styrets kompetanse å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for disse, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede.

Alle styrevedtak treffes med simpelt flertall, og ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Sameierne forpliktes ved underskrift av 2 eller flere medlemmer av styret i fellesskap.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret skal sørge for at Sameiets regnskap føres etter god regnskapsskikk.. Regnskapet skal føres etter «Utgifts- og inntektsregnskapsmetoden». For ekstra bevilgninger, større arbeider o.l. skal et føres eget regnskap. Regnskapet skal revideres av minst registrert revisor valgt av sameiermøtet for 1 år.

Styret velger selv nestleder og sekretær.

Godtgjørelse til styreleder, øvrige styremedlemmer samt varamedlem fastsettes hvert år av årsmøtet, etter forslag fra styret.

§ 7. VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikeholds- og bygningsreparasjonsarbeider hvor dette finnes påkrevet av bygningsmessige hensyn. Hvis slike saklige begrunnede pålegg ikke etterkommes, kan styret la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningpunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikrings boks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, boss bod, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, inngangspartier, heis og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Endringer og nyanlegg etc. av seksjonene kan kun foretas med styrets godkjenning. Det samme gjelder eventuelle utvendige tilbygg eller inngrep i fasaden. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.

Endringer og nyanlegg etc. av seksjonene kan kun foretas med styrets godkjenning. Det samme gjelder eventuelle utvendige tilbygg eller inngrep i fasaden. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.

§ 8. MISLIGHOLD

Ved brudd på ikke økonomiske forpliktelser kan styret ilegge en konvensjonal bot som kan fastsettes som en dagmulkt eller ukemulkt, og som er sikret med den panterett som er nevnt under § 9. Før styret iverksetter bøtereaksjoner skal det gis skriftlig advarsel.

Ved illeggelse av bøter i henhold til første ledd kan den bøtelagte anke avgjørelsen til årsmøtet. Ankefrist er 14 dager etter at styrets vedtak skriftlig er mottatt av den bøtelagte. Årsmøtet treffer endelig beslutning med simpelt flertall.

Dersom styret innkaller til ekstraordinært årsmøte og Styrets vedtak opprettholdes, må den som har anket også betale omkostninger ved ekstraordinært årsmøte.

Som eksempel på slikt brudd kan nevnes at eier av en seksjon eller personer som er gitt adgang til leilighetene/lokalene etter advarsel ikke avholder seg fra videre brudd på husordensreglene slik de til enhver tid måtte lyde og som inngår som en del av disse vedtekter.

Hvis en sameier gjør seg skyldig i grov eller gjentatte mislighold av sine forpliktelser etter vedtekter/husordensregler eventuelt i forhold til 1/flere av de øvrige seksjonseiere kan styret kreve å få utløse den misligholdende sameier. Dersom sameieren motsetter seg utløsning, skal saken bringes inn for årsmøte til endelig avgjørelse. Årsmøtets vedtak om utløsning krever 2/3 flertall.

Dersom det oppstår uenighet om vilkårene for utløsning er til stede, skal spørsmål med endelig bindende virkning avgjøres av en voldgiftsrett. Voldgiftsretten skal oppnevnes av sorenskriveren i Sandnes og skal bestå av to jurister. Voldgiftsretten skal fastsette såvel vederlag samt frist for utløsning.

Voldgiftsretten skal videre, med endelig bindende virkning, ta stilling til et eventuelt erstatningskrav som følge av misligholdet. Sistnevnte beløp skal kompenseres i utløsningssummen.

Dersom en sameier blir utløst er samtlige sameiere solidarisk ansvarlige for utløsningssummen. Styret skal følgelig, før utløsningskrav iverksettes, skriftlig informere den enkelte sameier.

§ 9. SIKKERHETSSTILLELSE

Til sikkerhet for seksjonseierne og deres rettsetterfølgers løpende forpliktelser overfor sameiet, herunder eventuell andel av utløsningssum, har sameiet panterrett i seksjonene. Sameiet forbeholder seg panterrett for kr. 10.000 med prioritet etter evt. Lån i bank eller annen kredittinstitusjon, uten opptrinnsrett iflg. Skjøte. Med 6 - seks - måneders varsel kan sameiermøtet med 2/3 flertall kreve denne sikkerhetsstillelse utvidet. Med slik eventuell utvidelsesbeslutning blir det å tinglyse som heftelse på den enkelte seksjon.

§ 10. TINGLYSING

De vesentlige punkter i nærværende vedtekter kan tinglyses som heftelser på den enkelte seksjon såfremt sameiermøtet finner dette hensiktsmessig.

Vedtatt på årsmøte dato: 29.03.2023

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. 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.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

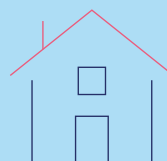
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 22-0016/26

Adresse: Gravarskroken 3, 4327 SANDNES, gnr. 39, bnr.
1292, snr. 47 i Sandnes kommune.

Kontaktperson: Rizwan Malik

Tlf: 91329949

Epost: malik@notar.no

Salgsoppgavedato: 20.02.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/