

Sundsveien 9E

Nabolaget Gravdal nordre/Haug/Storeid - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Enslige



Offentlig transport

🚶 Sundsveien kryss Linje 766	2 min 🚶 0.2 km
✈ Leknes lufthavn	9 min 🚶
✈ Svolvær lufthavn Helle	1 t 9 min 🚶

Skoler

Buksnes skole (1-7 kl.) 152 elever, 13 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Ballstad skole (1-10 kl.) 150 elever, 10 klasser	6 min 🚶 5 km
Vestvågøy videregående skole 410 elever, 17 klasser	9 min 🚶 5.6 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

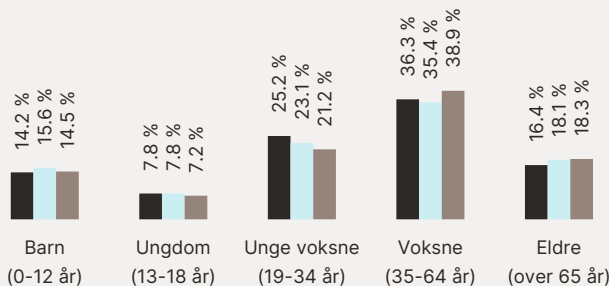


Naboskapet
Godt vennskap 74/100



Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gravdal nordre/Haug/Storeid	1 127	524
Gravdal	2 206	1 013
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager


Gravdal barnehage (1-5 år) 30 barn	6 min 🚶 0.5 km
Risaksla barnehage (1-5 år) 69 barn	8 min 🚶 0.7 km
Skautrollet naturbarnehage (1-5 år) 50 barn	5 min 🚶 3.9 km


Dagligvare


Bunnpris Gravdal Post i butikk, PostNord	6 min 🚶 0.5 km
Kiwi Leknes	6 min 🚶

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

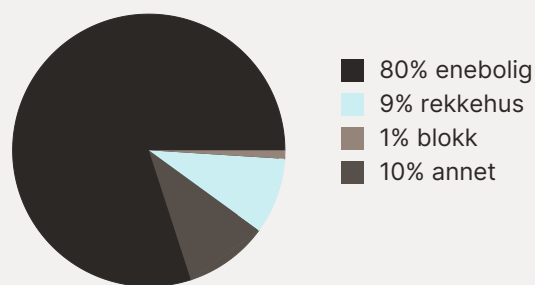
 Støynivået
Lite støynivå 86/100

 Trafikk
Lite trafikk 84/100

Sport

-  Gravdal kunstgressbane 3 min 
Fotball 0.3 km
-  Gravdalshallen 12 min 
Aktivitetshall 1.1 km
-  Lofoten Helsetrim 8 min 
-  Feel24 Leknes 9 min 

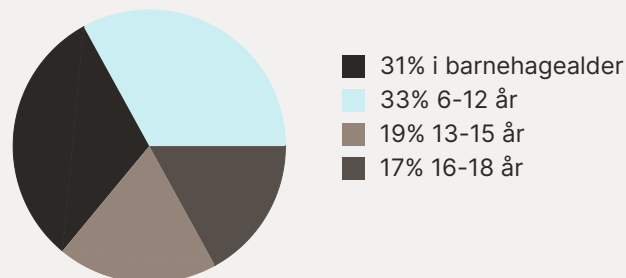
Boligmasse



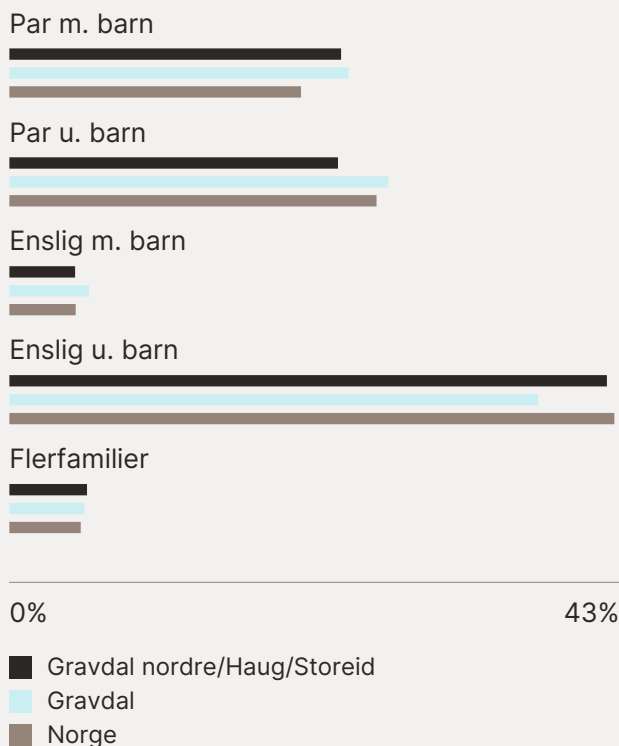
Varer/Tjenester

-  Lofotsenteret 7 min 
-  Apotek 1 Lofotsenteret 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

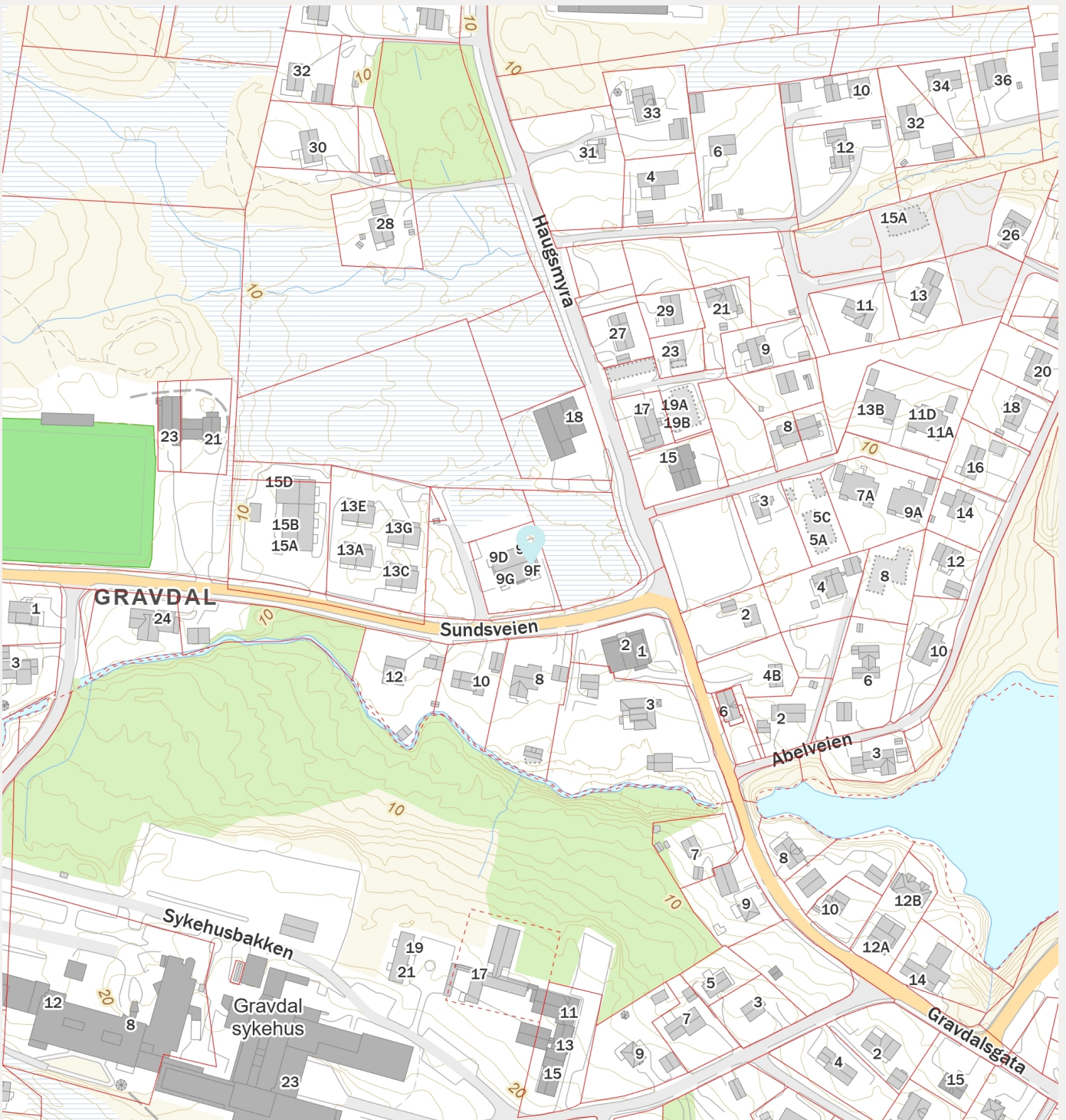


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Sundsveien 9 E, 8372 GRAVDAL

 VESTVÅGØY kommune

 gnr. 2, bnr. 390

 Andelsnummer 201

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 22.05.2026

Rapportdato: 04.06.2026

Oppdragsnr.: 20689-1575

Eiendomsverdi ref nr: SR8072

Autorisert foretak: Byggmesteren Lofoten AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristian Flaaten Olsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Byggmesteren Lofoten As

Byggmesteren Lofoten leverer taksttjenester samt prosjektering, utførelse og kontroll av byggeprosjekter



Rapportansvarlig

Kristian F. Olsen

Kristian Flaaten Olsen
Uavhengig Takstingeniør
kristian@nordpatakst.no
958 80 855



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt og har gjennomgått betydelige oppgraderinger både i 2004 og senest i 2025–2026. Kjøkken, overflater, innvendige dører og deler av badet er modernisert, og boligen gir et godt helhetsinntrykk.

Det er registrert få avvik. Hovedytterdøren har behov for justering da den er vanskelig å åpne og lukke. Badet er fra 2004 og membran/tettesjikt har passert mer enn halvparten av forventet levetid, noe som medfører økt risiko for fremtidige fuktskader. Hulltaking ved badet viste imidlertid ingen tegn til fukt eller skader i tilstøtende konstruksjoner.

Varmtvannsberederen er fra 2004 og er over 20 år gammel. Det anbefales å vurdere utskifting på grunn av økt risiko for lekkasje som følge av alder.

Det elektriske anlegget ble fornyet i 2004, men det foreligger ikke samsvarserklæring. På grunn av manglende dokumentasjon og enkelte løse ledninger med berøringsfare anbefales en utvidet kontroll utført av godkjent elektroinstallatør.

Samlet vurdert fremstår boligen med normal til god standard for alder, med begrenset vedlikeholdsbehov på kort sikt. De viktigste forholdene er aldrende våtromsmembran, eldre varmtvannsbereder og anbefalt kontroll av det elektriske anlegget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre.
Balkong med impregnert bjelkelag og terrassedekke
Rekkverk med malte stående bord

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Bad renoverert i 2004
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, kaffemaskin og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektrisk anlegg med skjult ledningsnett og sikringssskap med automatsikringer.

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

[Gå til side](#)

Boligen ligger i et område med moderat til lav forekomst av radon

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 1 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

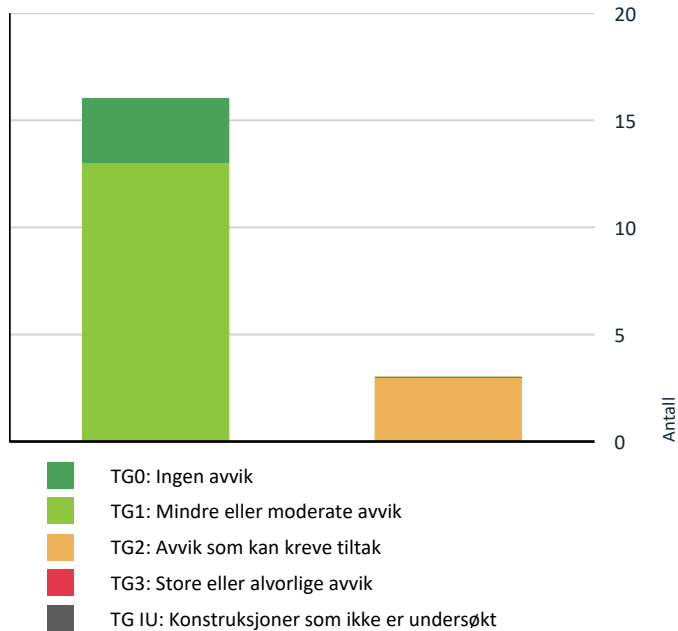
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det foreligger tegninger og ferdigattest for bygningen som stemmer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport etter NS3600 uten markedsverdi.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Dører - 1 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1982

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2004	Modernisering	Sameiet renoveres med nye overflater inn- og utvendig. Nye tekniske anlegg som strøm, vann og avløp.
2025	Modernisering	Leilighet får nye overflater innvendig på ett soverom samt stue/kjøkken og gang.
2025	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning monteres.
2026	Modernisering	Fliser på bad males. Det monteres ny innredning og nytt dusjkabinett

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 0 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører - 1

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

B30 brannmotstand

40dB Lydmotstand

Årstall: 1982 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Dører bør justeres for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert brukervennlighet, økt slitasje og i verste fall skade på dør eller karm.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med impregnerert bjelkelag og terrassedekke

Rekkverk med malte stående bord

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad renoverert i 2004

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå bedre tilstand må membran og slukløsning skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for lekkasje og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, kaffemaskin og stekeovn.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

Årstall: 2004 Kilde: Eier



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2004 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken, da alder over 20 år øker risikoen for plutselige lekkasjer og vannskader.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med skjult ledningsnett og sikringskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2004 Leilighet ble renoveret og elektrisk anlegg skiftet i 2004
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Hovdan As installerte anlegget i 2004.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det foreligger ikke samsvarserklæring for installasjon i 2004 eller endringene ved renovring i 2025

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Grunnet manglende samsvarserklæringer er det usikkerhet rundt hvem som har utført arbeidet på det elektriske anlegget.

Grunnet dette og et par løse ledninger med berøringsfare anbefales det en utvidet kontroll av det elektriske anlegget av godkjent elektrovirksomhet



Kurs nr.:	Beskrivelse	Sikr. Amp.	Kabel mm ²	Kurs Lengde
1	Komfyur	20 B	2 x 4	
2	VVR, Bod og Sovrom 2	16 B	2 x 2,5	
3	Entre, Sovrom 1 og Bod Kjeller	16 B	2 x 2,5	
4	Kjøkken og ventilasjon	16 C	2 x 2,5	
5	Oppvaskmaskin og Kjøleskap	16 B	2 x 2,5	
6	Stue	16 B	2 x 2,5	
7	Bad og Turkotrommel (OFB 30mA)	16 B	2 x 2,5	
8	Vaskemaskin (OFB 30mA)	16 B	2 x 2,5	
9		16 B	2 x 2,5	
10			x	
11			x	
12			x	
13			x	
14			x	
15			x	
16			x	
17			x	
18			x	



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger i et område med moderat til lav forekomst av radon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonverdier i boligen.
Konsekvensen av manglende målinger og radonsperre er økt usikkerhet rundt innemiljøet, og det kan være helserisiko dersom radonnivåene viser seg å være for høye.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 990 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	1 900 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 900 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	68	25		93	9
SUM	68	25			9
SUM BRA	93				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad/vaskerom, stue/kjøkken, teknisk rom, soverom, soverom 2, entré	Kjellerbod	

Kommentar

Bra-e er boden denne leiligheten disponerer i kjeller av bygningen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger og ferdigattest for bygningen som stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Eier som er tømrer har selv lagt gips på vegger og tak i stue/kjøkken, gang og soverom og sparklet og malt dette.
Eier har også malt flisene på badet og montert ny baderomsinnredning og dusjkabinett

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2026	Kristian Flaaten Olsen	Takstingeniør
	Håvard Kristoffer Hellan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1860 VESTVÅGØY	2	390		0	1381.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sundsveien 9 E

Hjemmelshaver

Gravdal Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/GRAVDAL BORETTSLAG	986433287			Hellan Håvard Kristoffer

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

201

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet ligger på Gravdal i Vetsvågøy kommune.

Gravdal er ett tettsted ca midt i Lofoten som består for det meste av boligbebyggelse ispedd noe næring. Her finner du også Nordlandssykehuset Lofoten, barnehager og barneskole.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Time er fellesareal og er opparbeidet med asfaltert adkomst og biloppstillingsplass. Ellers plen og beplantning

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.06.2026	Det forelå ikke egenerklæring på rapport tidspunktet	Ikke gjennomgått		Nei
Meglerpakke	21.05.2026		Gjennomgått	104	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SR8072>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Sundsveien 9E, 8372 GRAVDAL

04 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sundsveien 9E	Sundsveien 9E	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Jeg kjøpte den i desember i 2024

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Boligen er bod i 1 år og før det ble den pusset opp

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Hellan, Håvard Kristoffer

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Flisene og overflatene ble malt og alt av innredning ble byttet samt dusj kabinete

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2026

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ble lakt opp nyt anleg til for sporet i takket

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Nordisk elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 45728573

Egenerklæringsskjema

Name

Håvard Kristoffer Hellan

Date

2026-06-04

Identification



Håvard Kristoffer Hellan



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

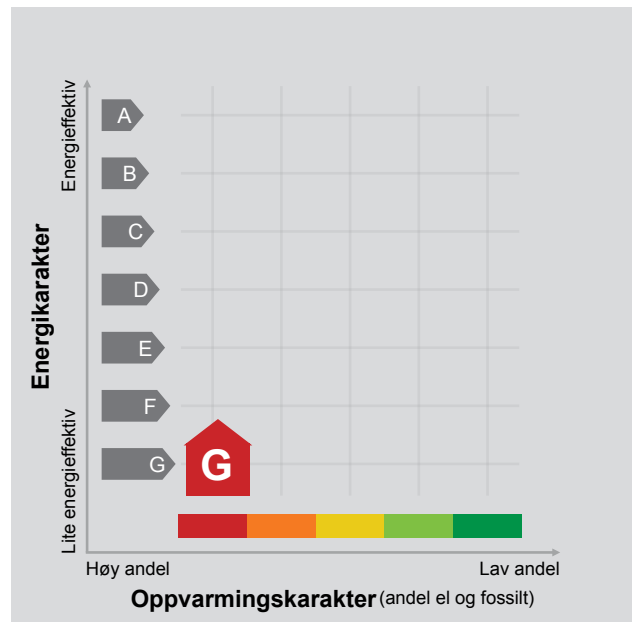
Håvard Kristoffer Hellan

04/06-2026
22:32:22

BankID OIDC
High

ENERGIATTEST

Adresse	Sundsveien 9E
Postnummer	8372
Sted	GRAVDAL
Kommunenavn	Vestvågøy
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	390
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	189619162
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2024-33601
Dato	03.10.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Spar strøm på kjøkkenet

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

- Montering tetningslister
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1982
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	93
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utkjørt: 17.05.26 Side 1 av 3

Gravdal borettslag	Vår ref.:	171/201
Sundsveien 9	Type:	Tilknyttet Borettslag
8372 GRAVDAL	Eiere:	Håvard Hellan
Organisasjonsnr: 986 433 287	Andelsnr:	201

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 8 789

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Drift/vedlikehold	8 190
Tilleggsytelser: Kabel-tv	599

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.06.2026 Tot. utg. i kr.: 8 810

Felleskostnader: Drift/vedlikehold	8 190
Tilleggsytelser: Kabel-tv	620

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	364 482	Gjeld siste årsoppg.:	372 150
Klient ajourf. lån:	2 915 861,61	Klient gj. s. årsoppg.:	2 977 204

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 153177613, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 17.05.2026: 2.67% pa.

Antall terminer til innfrielse: 36

Saldo per 17.05.2026: 2 377 769

Andel av saldo: 297 221

Første termin: 30.06.2005Første avdrag: 31.03.2008 (siste termin 31.03.2035)

Fastrente 2,673 % til 1.7.2032

Lånenummer: 16363317050, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 17.05.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 98

Saldo per 17.05.2026: 538 093

Andel av saldo: 67 262

Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 30.09.2050)

Flytende rente

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Eva-Karin Busch

Adresse: Breidablikk 105

Postnr/-sted: 8370 LEKNES

Telefon: Mob.: +4795725297

E-post: Gravdalborettslag@mittnobl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 17.05.2026

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

Annen formue:	29 704	Gjeld:	372 150	Andre inntekter:	1 527
		Utgifter:	12 367		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	482 500
Andelsnr:	201	Partialobligasjonsnr:	201

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utkjørt: 17.05.26 Side 2 av 3

Gravdal borettslag	Vår ref.:	171/201
Sundsveien 9	Type:	Tilknyttet Borettslag
8372 GRAVDAL	Eiere:	Håvard Hellan
Organisasjonsnr: 986 433 287		

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2004		
Gårds/bruksnr:	2/390		
Bygningstype:	Småhus		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1382

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP588764
--------------	--------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.12.2004	SSBnr:	H0201
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1	P-rom	64
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Storbyansiennitet 2 - Medlemskap i Nobl				

Fasiliteter:

Kjøper skal godkjennes av styret i boligselskapet

Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører.

Ved eierskifte ber vi om at selger betaler felleskostnader for hele måneden. For mye innbetalt vil bli refundert når eierskifte er foretatt i våre systemer.

Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

Boligselskapet har tv og internett inkludert i sine felleskostnader

Boligselskapet har sikrings- og finansieringsordning via Klare Finans.

Boligselskapet har sikringsordning via Klare Finans AS. Oppsigelsestiden på avtalen er 6 måneder, men må fremlegges generalforsamling for endelig avgjørelse.

Boligselskapet har avtale om Bevar HMS-plan.

Arealopplysninger og antall rom er fra opprinnelig byggeår. Her kan det forekomme avvik etter senere ombygging og nye måleregler som Nobl ikke har kontroll på. Nobl fraskriver seg ansvar for feil i disse opplysningene.

Eierskiftegebyr for bolig i sameie er 2 x rettsgebyr + MVA, for bolig i borettslag 4 x rettsgebyr + MVA. Eierskiftegebyr for seksjonert parkeringsplass/bod er 1 x rettsgebyr + MVA.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utkjørt: 17.05.26 Side 3 av 3

Gravdal borettslag

Vår ref.: 171/201

Sundsveien 9

Type: Tilknyttet Borettslag

8372 GRAVDAL

Eiere: Håvard Hellan

Organisasjonsnr: 986 433 287

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Boligselskapet har avtale om Bevar Vedlikeholdsplan.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 2, Bruksnr 390	Kommune:	1860 Vestvågøy
Adresse:		Grunnkrets:	407 Haug-Lilleide-Storeide
Veiadresse:	Sundsveien 9 A, gatenr 1038 8372 Gravdal	Valgkrets:	3 Gravdal
Oppdatert:	19.09.2020	Kirkesogn:	10070501 Buksnes
		Tettsted:	7804 Gravdal
Veiadresse:	Sundsveien 9 B, gatenr 1038 8372 Gravdal		
Oppdatert:	16.05.2022		
Veiadresse:	Sundsveien 9 C, gatenr 1038 8372 Gravdal		
Oppdatert:	16.05.2022		
Veiadresse:	Sundsveien 9 D, gatenr 1038 8372 Gravdal		
Oppdatert:	16.05.2022		
Veiadresse:	Sundsveien 9 E, gatenr 1038 8372 Gravdal		
Oppdatert:	16.05.2022		
Veiadresse:	Sundsveien 9 F, gatenr 1038 8372 Gravdal		
Oppdatert:	16.05.2022		
Veiadresse:	Sundsveien 9 G, gatenr 1038 8372 Gravdal		
Oppdatert:	16.05.2022		
Veiadresse:	Sundsveien 9 H, gatenr 1038 8372 Gravdal		
Oppdatert:	16.05.2022		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	05.07.2004	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 381,2 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning: 16.05.2022 Matrikkelført: 16.05.2022		Avgiver	1860/2/390	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: 05.07.2004 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	1860/2/174 1860/2/390	-1 382,0 1 382,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sundsveien 9 A	Bolig	62,0	Kjøkken	3	1	1
Sundsveien 9 B	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1
Sundsveien 9 C	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1
Sundsveien 9 D	Bolig	62,0	Kjøkken	3	1	1
Sundsveien 9 E	Bolig	62,0	Kjøkken	3	1	1
Sundsveien 9 F	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1
Sundsveien 9 G	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1
Sundsveien 9 H	Bolig	62,0	Kjøkken	3	1	1
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	898,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	898,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	21.07.1982
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	8
Bygningsnr:	189619162			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			286,0		286,0				
H01	4		306,0		306,0				
H02	4		306,0		306,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Kommune

Vestvågøy kommune

8370 Leknes

Ferdigattest

etter plan og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1

Ansvarlig søker (navn, adresse)

Ballstad Jernvare A/S
Storvollveien 45
8370 Leknes

Tiltakshaver (navn, adresse)

Hovdan A/S
Industriveien 1
8372 Gravdal**FERDIGATTEST ER GITT FOR**

Eiendom/adresse	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Sundsveien 9	2	174		

SPESIFIKASJON

Tiltakets/byggets art

Bruksendring.
Innredning av 8 leiligheter.

Vedtatt fattet av

Leder utviklingsenheten i h.h.t. delegasjonsinstruks.

Vedtatt dato

19.11.03

Saksnr

168/03

Dato sluttkontroll

03.06.04

Kontrollansvarlig

Ballstad Jernvare A/S

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontroll-dokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93).
Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).

Ingen.

Merknader

UNDERSKRIFT

Sted

Leknes

Dato

15.06.2004

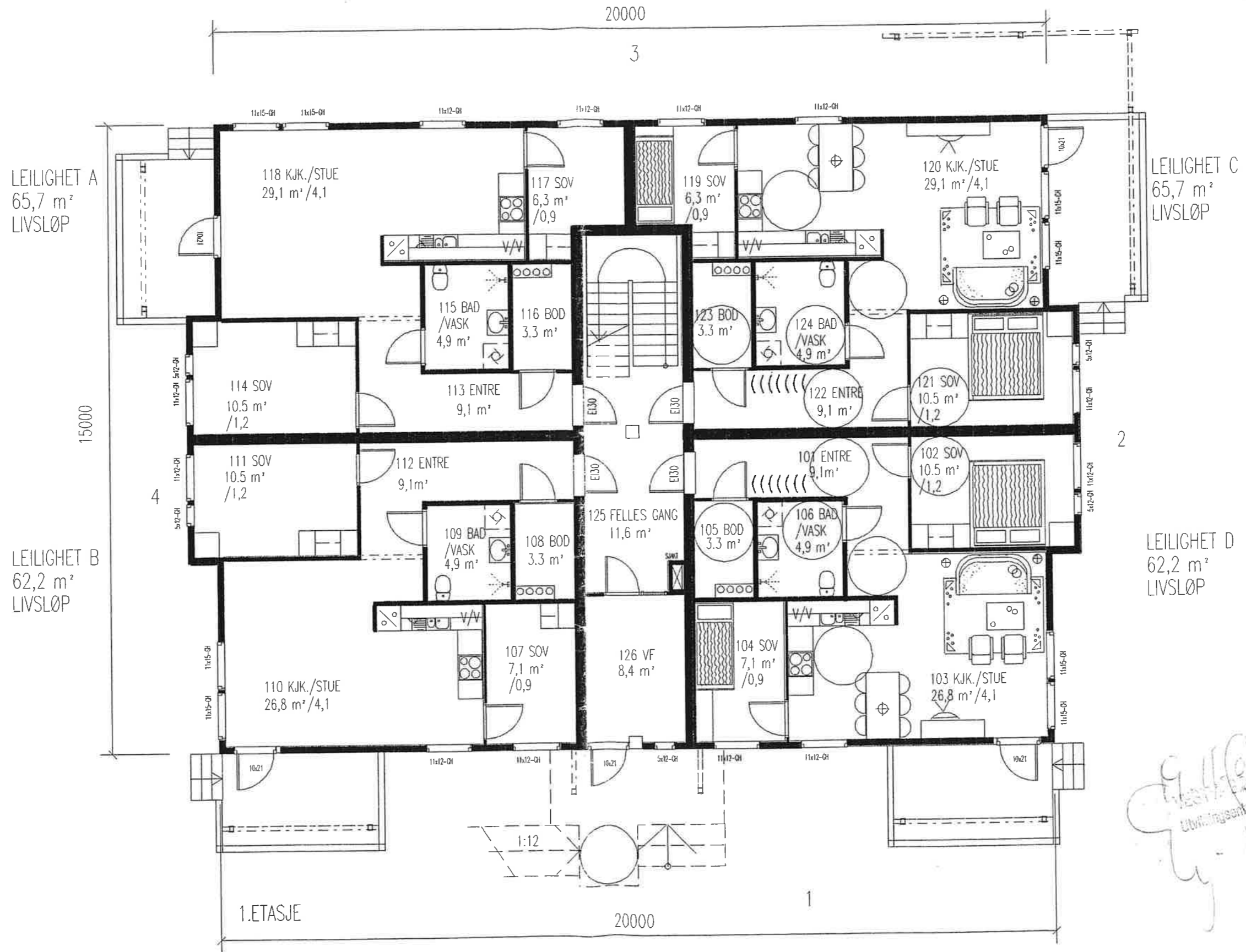
Stempel/underskrift

Nils Kallenborn

KOPI SENDT TIL

Funksjon	Navn	Adresse
SØR/SAM/PRO/KPR/		
UTF/KUT	Ballstad Jernvare AS	Storvollveien 45, 8370 Leknes
PRO/KPR/UTF/KUT	Karl Botolfsen A/S	Fygleveien 53, 8370 Leknes
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse

= 7 OKT 2003 E-1

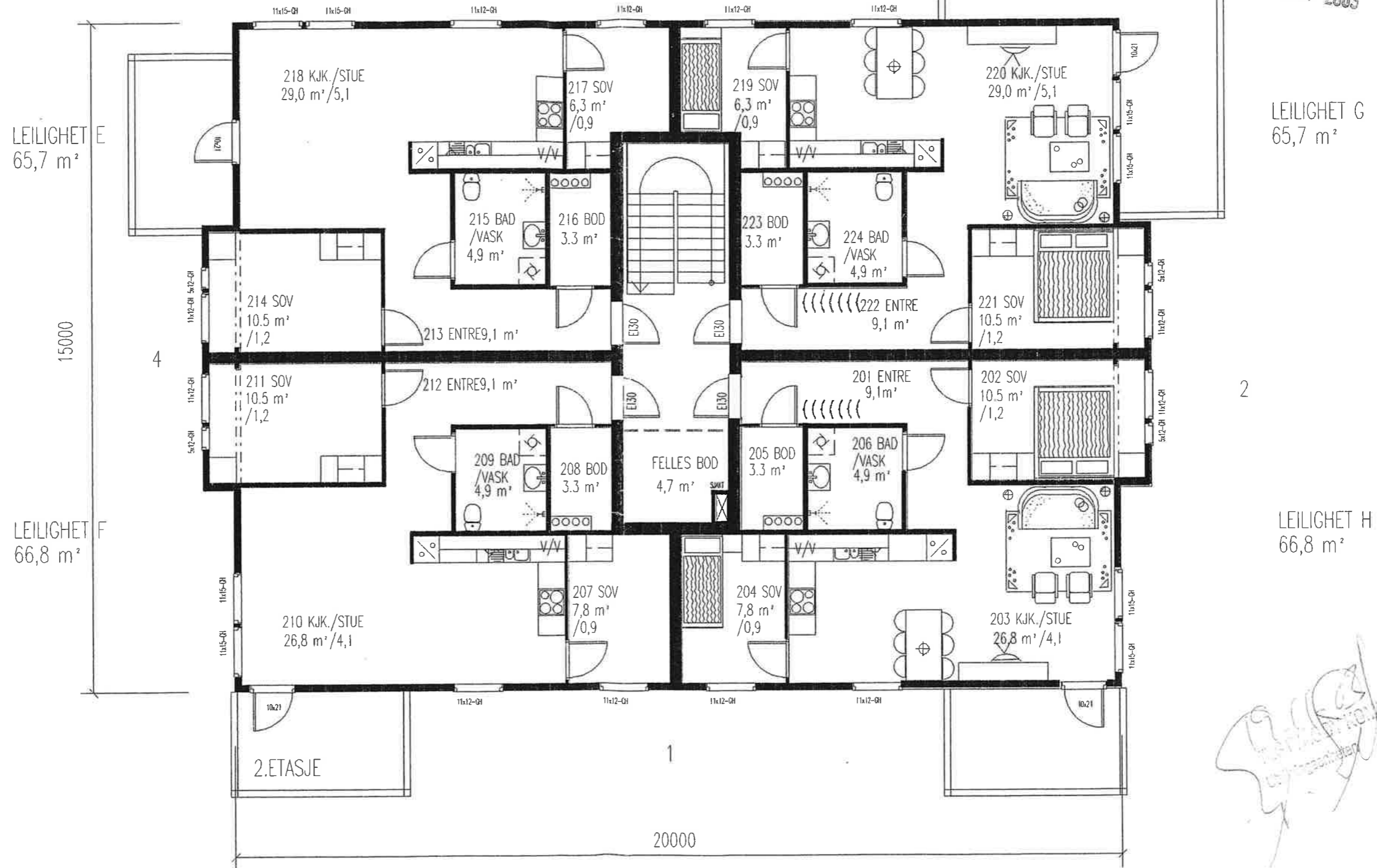


[Handwritten signature]
 VESTREIS KOMMUNE
 Utviklingsseksjonen

FORHANDLER HOVDAN EIENDOM AS	REV: A	DATO: 10.06.03	REVISJON: Div.endr.	SIGN: TJ	TILTAKSHAVER RUNE HOVDAN	BYGGEPLASS GRAVDAL KOMMUNE 0	Utarbeidet av: Unikus AS Postboks 4104, Jensvoll 8089 Bodø	TEGN, INNHOLD: PLAN, 1. ETASJE		MÅL: 1 : 100		
	B	16.09.03	Div.endr.	TJ				PROSJEKT NR: 03818				
	C	30.09.03	Div.endr.	TJ				ARKITEKT: GRETHE SÆTVEIT	DATO: 13.05.03	SIGN: TOVE	REV: 0	TEGN. NR: 09.01
	D	06.10.03	Div.endr.	TJ								

E-2

7 DKT 2003



Handwritten signature and stamp:
 R. SUNDVEIEN
 SUNDVEIEN KOMMUNE
 09.02.03

FORHANDLER HOVDAN EIENDOM AS	REV: A	DATO: 10.06.03	REVISJON: Div.endr.	SIGN: TJ	TILTAKSHAVER RUNE HOVDAN	TEGN. INNHOLD: PLAN, 2. ETASJE	MÅL: 1 : 100
	B	16.09.03	Div.endr.	TJ	BYGGEPLASS GRAVDAL		PROSJEKT NR: 03818
	D	06.10.03	Div.endr.	TJ	Utarbeidet av: Unikus AS Postboks 4104, Jensvoll 8089 Bodø	ARKITEKT: GRETHE SÆTVEIT	REVISJON NR: 09.02
						DATO: 13.05.03	SIGN: TOVE

E-3

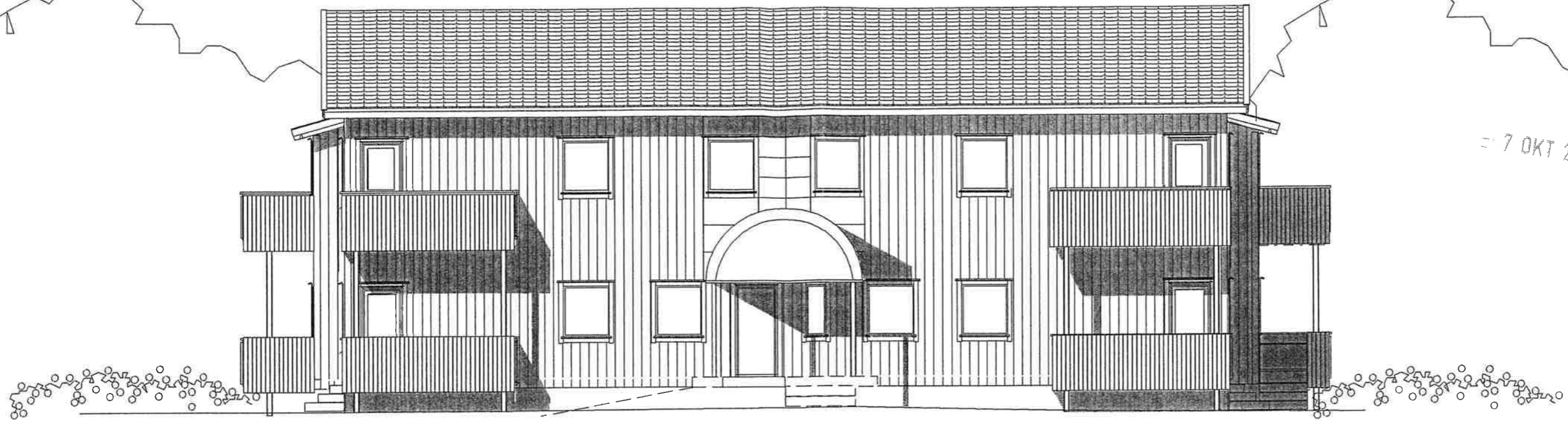
7 OKT 2003



[Handwritten signature and stamp]
 HOVDAN KOMMUNE

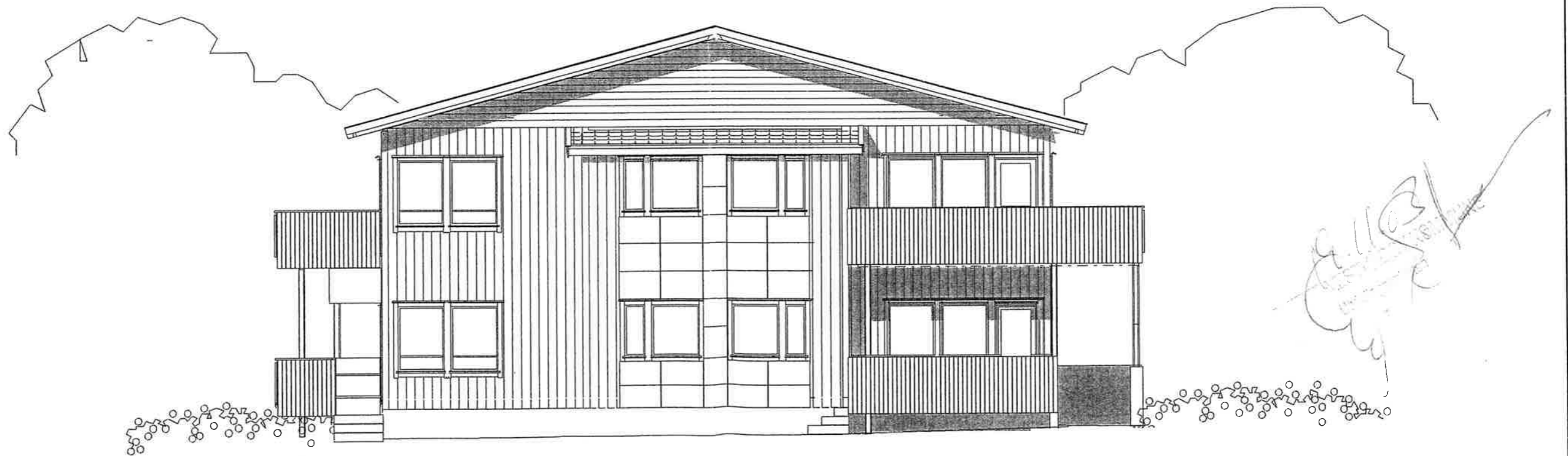
FORHANDLER HOVDAN EIENDOM AS	REV: D	DATO: 06.10.03	REVISJON: BODER	SIGN: TJ	TILTAKSHAVER RUNE HOVDAN	TEGN, INNHOLD: KJELLER PLAN	MÅL: 1 : 100
					BYGGEPLASS GRAVDAL	PROSJEKT SUNDSVEIEN 9	PROSJEKT NR: 03818
					KOMMUNE 0	Utarbeidet av: Unikus AS Postboks 4104, Jensvoll 8089 Bodø	TEGN. NR: 09.03
					ARKITEKT: GRETHE SÆTVEIT	DATO: 13.05.03	SIGN: TOVE

E-4



FASADE 1

7 OKT 2003



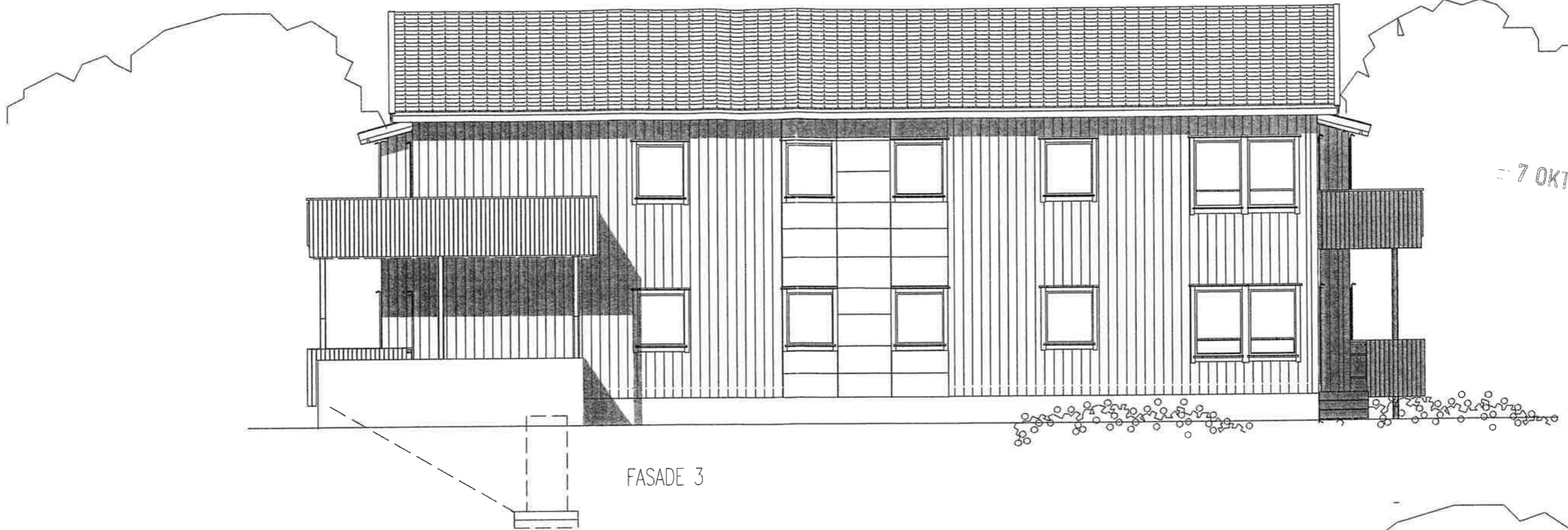
FASADE 2

Handwritten signature and date: 13.05.03

FORHANDLER HOVDAN EIENDOM AS	REV: A	DATO: 10.08.03	REVISJON: Div.endr.	SIGN: TJ	TILTAKSHAVER RUNE HOVDAN	UTARBEIDET AV: Unikus AS Postboks 4104, Jensvoll 8089 Bodø	TEGN, INNHOLD: FASADER	MÅL: 1 : 100
	B	16.09.03	Div.endr.	TJ	BYGGEPLASS GRAVDAL		PROSJEKT SUNDSVEIEN 9	PROSJEKT NR: 03818
	C	30.09.03	Div.endr.	TJ	KOMMUNE 0		ARKITEKT: GRETHE SÆTVEIT	DATO: 13.05.03
	D	06.10.03	Div.endr.	TJ			SIGN: TOVE	REV: 09.05

E-5

7 OKT 2003



FASADE 3



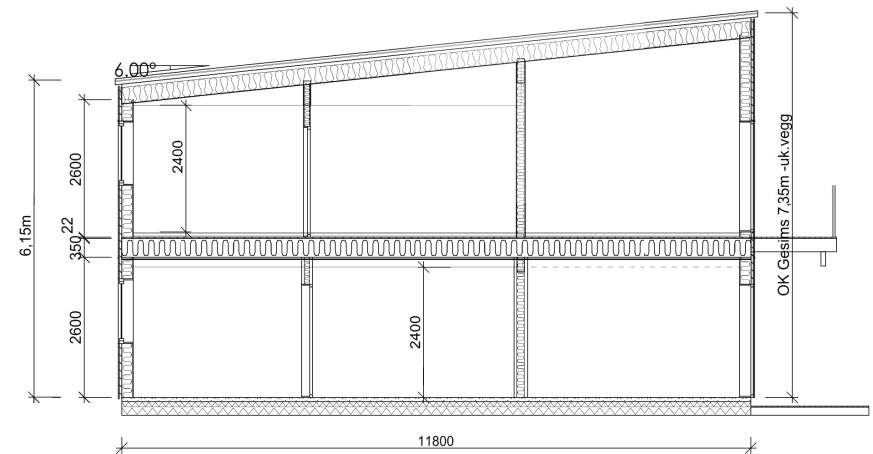
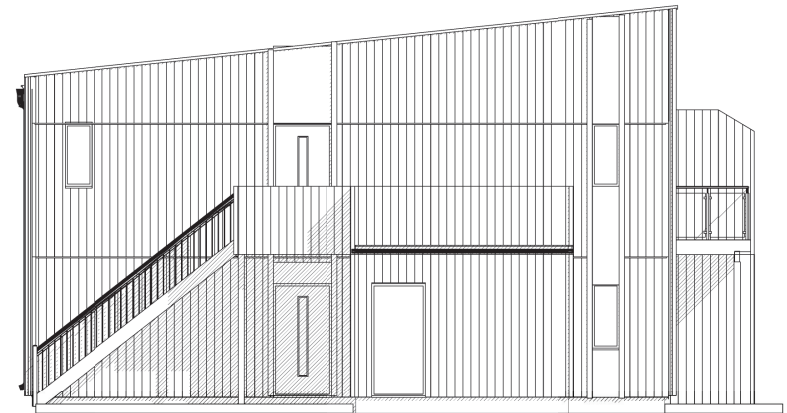
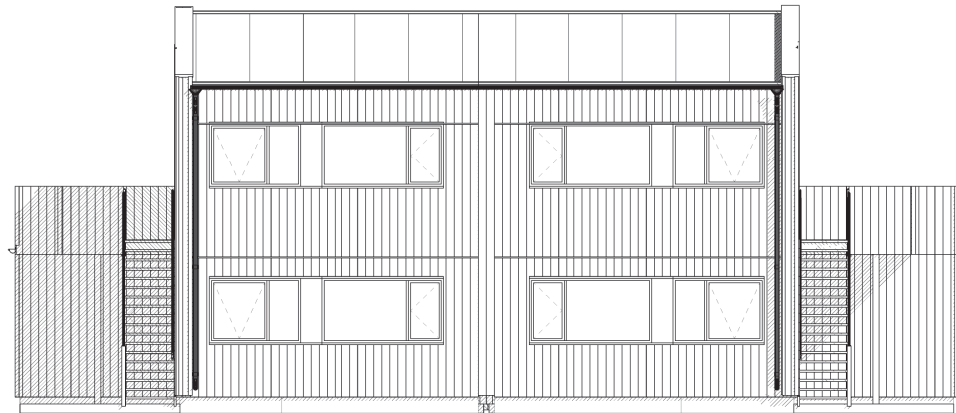
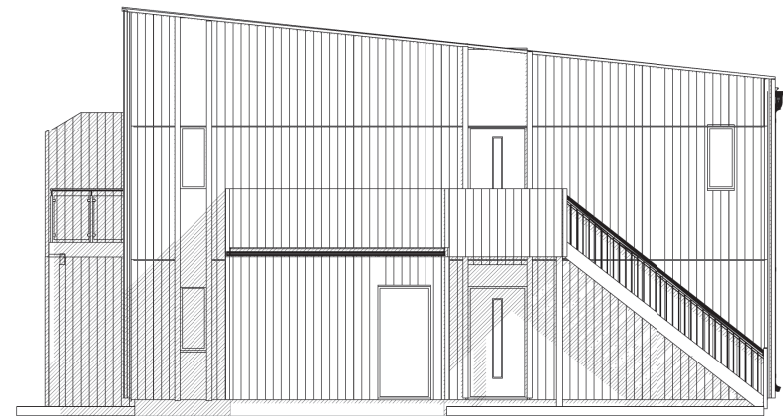
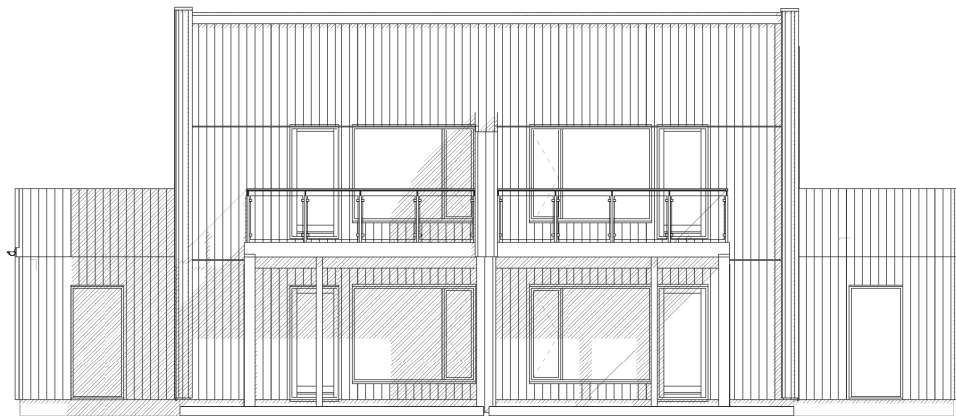
FASADE 4

FORHANDLER	HOVDAN EIENDOM AS

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:
A	10.06.03	Div.endr.	TJ
B	16.09.03	Div.endr.	TJ
D	06.10.03	Div.endr.	TJ

TILTAKSHAVER	RUNE HOVDAN
BYGGEPLASS	GRAVDAL
KOMMUNE	0
Utarbeidet av:	Unikus AS Postboks 4104, Jensvoll 8089 Bodø

TEGN, INNHOLD:	FASADER	MÅL:	1 : 100
PROSJEKT	SUNDSVEIEN 9	PROSJEKT NR:	03818
ARKITEKT:	GRETHE SÆTVEIT	TEGN. NR:	09.06
DATO:	13.05.03	SIGN:	TOVE
REV:			



01 20.11.2019JPP revidert veggtykkelse ved kabin

DATA DESIGN SYSTEM

NB! Nøyaktig plassering av bæresøyler og dimensjonering av dragere beregnes i hvert tilfelle, avhengig av type taktekke og lokale snølastkrav.

For å unngå feil og misforståelser må derfor byggherre sørge for at alle aktører i prosjektet har oppdaterte tegninger med siste revisjon.

© Tegningen er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett. Kan ikke benyttes uten tillatelse fra Rusånes Fabrikker AS.

**Rusånes
Fabrikker AS**

8255 RØKLAND
Tlf.: 75681600
Org nr: 928 759 393

Tiltakshaver:		Type: MG_PB-4_A	
Byggeplass:		Br. areal:	Dato: 06.09.2019
Kommune:		Prosjekt:	Tegner: JPP
Gnr:	Bnr:	Mål: 1 : 100	Tegn.nr.: MG_PB-4A
Fasader		Ark: 502	

VEDTEKTER

for **Gravdal** borettslag org nr 986 433 287
tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 26.11.03, endret 04.05.06, 04.05.15,
30.04.18 sist endret 18.04.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Gravdal borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Vestvågøy kommune og har forretningskontor i Vestvågøy kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, varmtvannstank, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Likeså skal borettslaget dekke utskifting av defekte varmtvannsberedere. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning beslattes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Installasjon av varmepumper

(1) En andelseier kan med samtykke fra styret montere varmepumpe i tilknytning sin andel. Søknad til styret må inneholde forslag til plassering og merke på varmepumpe med støyvurdering. Vurdering skal gjøres av faglært varmepumpeinstallatør, og vedlegges søknad til styret. Installasjon gjøres med følgende forutsetninger.

(2) Andelseier må selv bekoste innkjøp og fremtidig vedlikehold av varmepumpene. Vedlikeholdsplikten følger andelen ved eierskifte.

(3) Montering skal skje av faglært varmepumpeinstallatør for å sikre riktig utførelse. Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann.

(4) Eventuelle skader på fasader som følge av varmepumpen kan måtte utbedres av andelseier.

(5) Styret kan pålegge andelseier og demontere varmepumpen ved vedlikehold av fasaden.

(6) Hvis varmepumpen fjernes, skal eventuelle inngrep på bygning utbedres av andelseier.

ORDENSREGLER

GRAVDAL BORETTSLAG

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2300-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer må skje uten sjenanse for naboene.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmpumpe eller lignende.

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Regler for bruk av fellesområder i kjeller: Private eiendeler skal i all hovedsak lagres i private boder. Setter du ting i fellesområder må disse merkes med navn og/eller leilighetsnummer. Umerkede ting som står i fellesrom vil, etter årlige inspeksjoner, bli sendt til LAS.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Det er ikke anledning å benytte fellesarealet i gangene til permanent lagring. Det vil allikevel være anledning å benytte arealet under trappen og ved den enkeltes inngangsdør til oppbevaring av barnevogner og lignende som er i daglig bruk. Dog må slik oppbevaring ikke være til sjenanse for øvrige andelseiere og gjester. Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke fugler, rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

5. Kjøring og parkering

Alle beboerne har en egen oppmerket og nummerert p-plass. Felles har vi en oppmerket merket gjesteparkering. Dersom det ikke er flere ledige plasser må en parkere på en slik måte at en ikke er til hinder for innkjøring til kjeller. To boenheter har soverom rett ved inngangen og setter pris på at biler ikke står på tomgang. Skal en varme opp biler må bilen stå på egen p-plassen.

6. Dyrehold

Det er tillatt med 1 dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for øvrige beboere og det forutsettes at den som holder dyr også rydder etter dyret.

7. Andre bestemmelser

Fellesarealer vaskes av andelseierne enten ved vaskeliste eller ved kjøp av tjenesten.

Parkering kun på anviste/merkede plasser

Grilling er tillatt med elektrisk grill på balkonger. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
REGULERINGSPLAN FOR SENTRUMSOMRÅDER PÅ GRAVDAL

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsens plassering fastsettes av bygningsrådet.

§ 2

Område for offentlig bebyggelse.

a. Bebyggelsen skal nyttès til offentlige kontorer og institusjoner samt tilhørende garasjer, uthus o.l. Boliger kan oppføres når dette etter bygningsrådets skjønn er nødvendig for anleggets drift, så som betjeningsboliger, vaktmesterboliger o.l.

b. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhenging m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppris for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

§ 3

Område for forretningsbygg og andre serviceanlegg.

a. Forretningsbygg kan oppføres i inntil 3 etasjer.

Forholdet mellom bygningenes brutto gulvareal og brutto tomteareal inklusive fellesareal må ikke overstige de verdier som er angitt for de enkelte felt på planen. Bygningsrådet kan tillate innredet boliger, dog ikke i 1. etasje.

Forøvrig kan ikke boliger oppføres i disse områdene.

b. Arealene kan oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha en mest mulig regelmessig form. Gårdsplasser og avkjørsler skal være felles for alle bedrifter.

c. Bebyggelsens art, utforming og plassering skal i hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

d. Hver bedrift skal på egen eller felles grunn ha plass for parkering, samt på- og avlessing, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

e. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittstående sider. Branngavler som etter bygningsrådets skjønn blir stående synlig mer enn ett år, skal gis fasademessig utstyr.

§ 4

Område for almennyttig formål.

a. Bebyggelsen i felt A1 skal nyttes til ungdomshus med tilhørende uthus, boder o.l. Boliger tillates ikke oppført.

§ 5

Område for offentlig friareal.

a. De offentlige friarealer skal nyttes til idrettsplass m/tribuner.

§ 6

Område for trafikkformål.

- a. Det tillates ikke etablert andre avkjørsler mot nord og vest fra rv. 818 og Sundsvegen enn de som er vist på planen.
- b.. Rabatter og vegskråninger skal tilsåes eller gis annen parkmessig behandling.

§ 7

Fellesbestemmelser.

- a. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- b. Ingen tomt kan bebygges for det foreligger tomtedeling og bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.
- c. Bebyggelsen skal oppføres innenfor de byggelinjer som er vist på planen og i inntil 2 etasjer med unntak for de byggeformål der annet er bestemt. Bygningsrådet kan gi andre retningslinjer for spesielle områder. Største tillatte mønehøyde for 2 etasjes bygninger er 9 m.
- d. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Felles gårds plass eller parkeringsplass, innkjørsler o.l. tillates ikke oppdelt med gjerder eller andre skiller, og må ikke bebygges eller nyttes til lagring.

e. Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og beplantning.

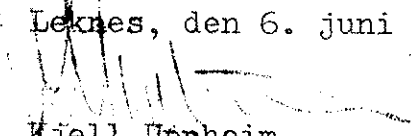
Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være skjenerende for den offentlige ferdsel.

f. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

g. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Vestvågøy kommune.

Leknes, den 6. juni 1979



Kjell Oppheim
bygningssjef

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Gravdal borettslag tirsdag 02.12.2025 kl. 12:00 - Digital avstemmingsskjema via Nobl.no og Minside.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 1
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 1

Vedtak:

Følgende ble valgt som møteleder: Boligbyggelaget Nobl v/ Øyvind Myrland valgt til møteleder

1.2 Valg av sekretær/referent

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 1
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 1

Vedtak:

Følgende ble valgt som sekretær/referent: Boligbyggelaget Nobl v/ Øyvind Myrland valgt til referent

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 1
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 1

Vedtak:

Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Ingrid Thoresen valgt til protokollundertegner

1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 1
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 1

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent
Sakliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:

Stemmeberettigede andelseiere tilstede: 1

Fullmakter: 0

Totalt antall stemmeberettigede: 1

Tilstede fra Nobl: Øyvind Myrland

Ekstraordinær generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. VALG AV NY REVISOR

Boligbyggelaget Nobl gjør løpende vurderinger for å påse at vi alltid har gode og fordelaktige samarbeidspartnere. I den forbindelse har Nobl innhentet flere tilbud og gjort en grundig vurdering av revisjon, hvor vi har besluttet å bytte vår samarbeidspartner innen revisjon fra KPMG til PwC Assurance AS (som snart bytter navn til Tell).

Dette gjør vi med mål om å gjøre revisjonsprosessen for våre kunder enda mer smidig. For deres boligselskap innebærer dette også en lavere revisjonskostnad.

For å sikre en god revisjonsprosess for regnskapsår 2025 har Nobl vurdert det til hensiktsmessig at ny samarbeidspartner innen revisjon - PwC (Tell) - vil revidere regnskapene allerede fra og med regnskapsåret 2025. Dette innebærer at deres boligselskap formelt må velge en ny revisor før nyttår.

Det bes derfor om at eierne i Gravdal borettslag vedtar ny revisor PwC Assurance AS for boligselskapet fra regnskapsåret 2025.

Vedtak krever alminnelig flertall jfr. brl § 7-11/esl. § 49.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 1
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 1

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at boligselskapet engasjerer PwC Assurance AS, org. nr. 834 836 912, med forretningsadresse Dronning Eufemias gate 71, som selskapets revisor.

3. AVSLUTNING

Vedtak:

Ekstraordinær generalforsamling ble hevet kl. 14:00

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling publiseres på Min side.

Protokoll ekstraordinært møte for Gravdal borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Øyvind Myrland (sign.)	05.12.2025
Sekretær	Øyvind Myrland (sign.)	05.12.2025
Protokollvitne	Ingrid Thoresen (sign.)	04.12.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Gravdal borettslag tirsdag 21.04.2026 kl. 17:00 - Breidablikk 105.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Møtet ble åpnet av: Eva-Karin Busch
Følgende ble valgt som møteleder: Eva-Karin Busch

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:

Følgende ble valgt som sekretær/referent: Eva-Karin Busch

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder:

Jonas Berg Jakobsen ble foreslått og valgt

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:

Stemmeberettigede tilstede: 6
Fullmakter: 0
Totalt antall stemmeberettigede: 6

Andre: Eva-Karin Busch

Tilstede fra Nobl: Ingen

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2025

Vedtak:

Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Godkjennelse skjer med alminnelig flertall jf. Brl. § 7-11 (1)

Vedtak:

Selskapets årsregnskap ble gjennomgått og godkjent. Revisors beretning ble referert.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

Honoraret fastsettes med alminnelig flertall jf. Brl § 7-11 (1)

Vedtak:

Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. : 26510, fordelt slik:

kr 4480 til hver av styrets medlemmer og kr 17550 til styrets leder

Avstemming: Ebstemmig

Vedtak kr.: 26510

Styrehonorar gjelder for perioden/år: 22.04.26 - 21.04,26

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

Eva-Karin Busch ble foreslått for 2 år

Vedtak:

Avstemming: Eva-Karin Busch enstemmig valgt for 2 år

5.2 Valg av styremedlem

Sigrid Nystad Johnsen ble foreslått for 2 år

Vedtak:

Avstemming: Sigrid Nystad Johnsen enstemmig valgt for 2 år

5.3 Valg av varamedlem

Følgende ble foreslått som varamedlemmer for 1 år

Jonas Berg Jakobsen

Cecilie Arntzen

Veronica Berg Jakobsen

Vedtak:

Avstemming: alle tre ble enstemmig valgt

Etter valget skal styret bestå av: Fullt navn, hvilket år valgt, og for antall år.

Styreleder: Eva-Karin Busch valgt i 2026 for 2 år

Styremedlem: Sigrid Nystad Johnsen valgt i 2026 for 2 år

Styremedlem: Ingrid Thoresen, valgt i 2025 for 2 år

Varamedlem: Jonas Berg Jakobsen for 1 år

Varamedlem: Cecilie Arntzen for 1 år

Varamedlem: Veronica Berg Jakobsen

5.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Avstemming: Cecilie Arntzen og Hans-Edvard Varnbakk ble foreslått og enstemmig valgt.

6. AVSLUTNING

Vedtak:

Generalforsamling ble hevet kl. 1915

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Gravdal borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Eva-Karin Busch (sign.)	21.04.2026
Sekretær	Eva-Karin Busch (sign.)	21.04.2026
Protokollvitne	Jonas Berg Jakobsen (sign.)	21.04.2026

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Gravdal borettslag tirsdag 22.04.2025 kl. 18:00 - Breidablikk 105.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Møtet ble åpnet av: Eva-Karin
Følgende ble valgt som møteleder: Eva-Karin

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:

Følgende ble valgt som sekretær/referent: Eva-Karin

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder:

Ingrid Thoresen

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:

Opptak av møtende: 5
Stemmeberettigede tilstede: 5
Fullmakter: 0
Totalt antall stemmeberettigede: 5

Tilstede fra Nobl: Ingen

Andre: Eva-Karinn Busch og Olav Ulriksen

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Vedtak:

Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Godkjennelse skjer med alminnelig flertall (Brl. § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Vedtak:

Selskapets årsregnskap ble gjennomgått og godkjent. Revisors beretning ble referert.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

Honoraret fastsettes med alminnelig flertall (Brl § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Generalforsamlingen vedtok i siste generalforsamling en total godtgjørelse på kr. 23800 med fordeling kr 3900 til hver av styrets medlemmer og kr. 16000 til styrets leder

Generalforsamlingen bes fastsette godtgjørelse for tidsrommet 18.04.2024 - 22.04.2025

Vedtak:

Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. : 25.038,- som fordeles slik:

kr. 4.103 til hver av styrets medlemmer og kr 16.832 til styrets leder.

Vedtak kr.:

Styrehonorar gjelder for perioden/år: 18.04.24 - 22.04.2025

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styremedlem

Valgkomiteen foreslo Inrid Thoresen for 2 år

Vedtak:

Ingrid Thoresen ble enstemmig valgt

5.2 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteen foreslo
Sigrid Therese Nystad Johnsen

Håvard Hellan

Veronica Helen Berg Jakobsen

Vedtak:

Sigrid Nystad Johnsen, Håvard Hellan og Veronica Berg Jakobsen ble valgt enstemmig som varamedlemmer

Etter valget skal styret bestå av: Fullt navn, hvilket år valgt, og for antall år.

Styreleder: Eva-Karin Busch, valgt i 2024 for 2 år

Styremedlem: Cecilie Arntzen, valgt i 2024 for 2 år

Styremedlem Ingrid Thoresen, valgt i 2025 for 2 år

Varamedlem Sigrid Nystad Johnsen valgt i 2025 for 1 år

Varamedlem Håvard Hellan valgt i 2025 for 1 år

Varamedlem Veronica Berg Jakobsen valgt i 2025 for 1 år

5.3 Valg av valgkomite

Valgkomiteen foreslo Sigrid Nystad Johnsen og Jonas Berg Jakobsen som valgkomite

Vedtak:

Sigrid Nystad Johnsen og Jonas Berg Jakobsen valgt som valgkomite enstemmig

6. AVSLUTNING

Vedtak:

Generalforsamling ble hevet kl. 1810

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Gravdal borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Eva-Karin Busch (sign.)	23.04.2025
Sekretær	Eva-Karin Busch (sign.)	23.04.2025
Protokollvitne	Ingrid Thoresen (sign.)	22.04.2025



Vestvågøy kommune

Adresse: Postboks 203, 8376 Leknes

Telefon: 76 05 60 00

Utskriftsdato: 18.05.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vestvågøy kommune

Kommunenr.	1860	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	390	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sundsveien 9E, 8372 GRAVDAL								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201810
Navn	Kommuneplanens arealdel 2019-2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.05.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1860/dokumenter/1245/Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 1 381 m ² KPHensynsonenavn Bygrense KPGjennomføring Krav om felles planlegging
	Delareal 1 381 m ² Arealbruk Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende Områdenavn KBA 20

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.





Id	198002
Navn	Sentrumsområdet Gravdal
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.01.1980
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1860/dokumenter/272/RegBestSentrumGravdal.pdf
Delarealer	Delareal 133 m ² Formål Kjørevei
	Delareal 695 m ² Formål Forretning/Kontor
	Delareal 554 m ² Formål Gang-/sykkelvei

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Gjennomføringsgrense
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
-  Veg - nåværende
-  Grønnstruktur - nåværende
-  Grønnstruktur - fremtidig
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Forbudsgrense vassdrag

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Kommune(del)plan - påskrift



Vestvågøy kommune

Adresse: Postboks 203, 8376 Leknes

Telefon: 76 05 60 00

Utskriftsdato: 18.05.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vestvågøy kommune

Kommunenr.	1860	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	390	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sundsveien 9E, 8372 GRAVDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	12 462,50 kr
Eiendomsskatt	26 073,97 kr
Vann	15 197,62 kr
Sum	53 734,09 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann Etter Måler Oppgjør	25%	258 m3	19.16	1/1	0 %	4 943,93 kr	4 943,93 kr
Tidligere Akonto Vann	25%	-323.38 m3	19.16	1/1	0 %	-6 196,77 kr	-6 196,69 kr
Avløp Etter Måler Oppgjør	25%	258 m3	17.56	1/1	0 %	4 531,13 kr	4 531,13 kr
Tidligere Akonto Avløp	25%	-323.38 m3	17.56	1/1	0 %	-5 679,36 kr	-5 679,29 kr
Avløp Etter Måler Oppgjør	15%	258 m3	16.16	1/1	0 %	4 168,64 kr	2 084,32 kr
Tidligere Akonto Avløp	15%	-323.38 m3	16.16	1/1	0 %	-5 225,01 kr	-5 224,94 kr
Vann Etter Måler Oppgjør	15%	258 m3	17.63	1/1	0 %	4 548,41 kr	4 548,41 kr
Tidligere Akonto Vann	15%	-323.38 m3	17.63	1/1	0 %	-5 701,03 kr	-5 700,95 kr
Akk. Forskudd Vann	15%	512 m3	19.16	1/1	0 %	9 809,99 kr	4 038,22 kr
Akk. Forskudd Avløp	15%	512 m3	17.56	1/1	0 %	8 990,98 kr	3 701,08 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt Bolig	0%	8274400 prom	4.00	1/1	0 %	33 098,00 kr	13 624,17 kr
Ab.gebyr avløp A0	15%	1 Ab	1975.00	1/1	0 %	1 975,00 kr	822,94 kr
Ab.gebyr vann V0	15%	1 Ab	3220.00	1/1	0 %	3 220,00 kr	1 341,65 kr
					Sum	52 483,91 kr	16 833,98 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling Gravdal borettslag

**Tirsdag 02.12.2025, kl. 12:00 Sted: Digital gjennomføring
gjennom Nobl sin portal Min side**

Digital gjennomføring av ekstraordinær generalforsamling

Styret inviterer til digital ekstraordinær generalforsamling .

Styret ønsker at flest mulig av eierne deltar på generalforsamlingen. For å delta må du ha bruker (BBLID) på Min side. Dersom du ikke har bruker, oppretter man dette på Nobls hjemmeside. Kriteriet for å kunne opprette en slik bruker er at epostadressen/ mobilnummeret er registrert i Nobls medlemsregister. Dersom man ikke har registrert epostadresse/mobilnummer kan man kontakte Nobl kundesenter.

Logg inn på Min side (øverst i høyre hjørne) på www.nobl.no. Fyll inn ditt mobilnummer eller e-postadresse som brukernavn og trykk "registrer bruker". Du vil deretter få tilsendt passord på mobil/e-post. Er du bruker fra før logger du inn på vanlig måte.

Gjennomføring av digital generalforsamling:

- **generalforsamlingen vil være åpen for avstemming på "Min side" fra tirsdag 2. desember kl. 12:00 til onsdag 3. desember kl. 14:00.**
- Når generalforsamlingen åpnes for avstemming vil eierne som på forhånd har registrert bruker på "Min side" motta et varsel på epost/mobil.
- Eierne kan da logge inn på "Min side". Der vil det øverst på siden fremkomme en banner der det står «ekstraordinær generalforsamling » - trykk delta.
- Sakslisten som ligger til behandling vil da fremkomme. Her kan eierne avgi sin stemme til sakene som foreligger. Etter endt møte vil eierne motta kvittering på hva man har stemt.
- Det er kun én fra hver leilighet som kan avgi stemme. Dersom en leilighet har flere eiere må man bli enige om hvem som skal avgi stemme på vegne av leiligheten.
- Det er ikke anledning for kommentarer og spørsmål når generalforsamlingen er åpnet for avstemming. Spørsmål/svar må dermed avklares i forkant.
- Et avgitt svar er korrigerbart helt frem til avstemmingsperioden utløper. Det er forslag til vedtak det stemmes på.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Boligbyggelaget Nobl velges til møteleder.

1.2 Valg av sekretær/referent

Forslag til vedtak: Boligbyggelaget Nobl velges til referent.

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Ingrid Thorsen velges til protokollundertegner.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. VALG AV NY REVISOR

Boligbyggelaget Nobl gjør løpende vurderinger for å påse at vi alltid har gode og fordelaktige samarbeidspartnere. I den forbindelse har Nobl innhentet flere tilbud og gjort en grundig vurdering av revisjon, hvor vi har besluttet å bytte vår samarbeidspartner innen revisjon fra KPMG til PwC Assurance AS (som snart bytter navn til Tell).

Dette gjør vi med mål om å gjøre revisjonsprosessen for våre kunder enda mer smidig. For deres boligselskap innebærer dette også en lavere revisjonskostnad.

For å sikre en god revisjonsprosess for regnskapsår 2025 har Nobl vurdert det til hensiktsmessig at ny samarbeidspartner innen revisjon - PwC (Tell) - vil revidere regnskapene allerede fra og med regnskapsåret 2025. Dette innebærer at deres boligselskap formelt må velge en ny revisor før nyttår.

Det bes derfor om at eierne i Gravdal borettslag vedtar ny revisor PwC Assurance AS for boligselskapet fra regnskapsåret 2025.

Vedtaket krever alminnelig flertall jfr. brl § 7-11/esl. § 49.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at boligselskapet engasjerer PwC Assurance AS, org. nr. 834 836 912, med forretningsadresse Dronning Eufemias gate 71, som selskapets revisor.

Innkalling til ordinær generalforsamling 2026 i Gravdal borettslag

Tirsdag 21.04.2026, kl. 17:00 Sted: Breidablikk 105

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av sekretær/referent**
- 1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder**
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste**
- 1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter**

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2025

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Godkjenning skjer med alminnelig flertall jf. Brl. § 7-11 (1)

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2025 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

Honoraret fastsettes med alminnelig flertall jf. Brl § 7-11 (1)

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Styreleder/valgkomiteens leder (dersom selskapet har valgkomité) kommer med forslag til styrets sammensetning for neste periode.

Valg iht. vedtektene skjer med alminnelig flertall jf. Brl § 7-11 (1)

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Eva-Karin Busch, valgt i 2024 for 2 år
Styremedlem: Cecilie Arntzen, valgt i 2024 for 2 år
Styremedlem: Ingrid Thoresen, valgt i 2025 for 2 år
Varamedlem: Sigrid Nystad Johnsen valgt i 2025 for 1 år
Varamedlem: Håvard Hellan valgt i 2025 for 1 år
Varamedlem: Veronica Berg Jakobsen valgt i 2025 for 1 år

Valgkomiteen har bestått av: Sigrid Nystad Johnsen og Jonas Berg Jakobsen

5.1 Valg av styreleder

Eva-Karin Busch, på valg

5.2 Valg av styremedlem

Cecilie Arntzen, på valg

5.3 Valg av varamedlem

Sigrid Nystad Johnsen, på valg

Håvard Hellan, på valg

Veronica Berg Jakobsen, på valg

5.4 Valg av valgkomite

FULLMAKTSSKJEMA

På generalforsamling kan andelseier og ektefelle/samboer møte, men bare med en stemme for andelen, jfr. Brl. § 7-2(1), Esl. § 46(1). Leietaker av andelen har rett til å være til stede på generalforsamling og rett til å uttale seg, jfr. Brl § 7-2(2) og Esl § 46(2).

Dersom andelseier ikke kan møte på generalforsamling kan andelseier i henhold til Brl. § 7-3 og Esl § 46(3) møte ved fullmektig.

For borettslag: Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig.

For eierseksjonssameier: Det foreligger ingen begrensning i hvor mange fullmakter en person kan ha. En person kan altså ha fullmakt fra flere seksjonseiere.

En fullmakt kan kalles tilbake når som helst. Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen.

----- Rives av og leveres på generalforsamling -----

FULLMAKT:

Andelseier navn: _____

Leilighet nr: _____

Fullmakt til å stemme på ordinær generalforsamling i 2026 gis til: _____

andelseier underskrift: _____

Styrets årsmelding 2025

Gravdal borettslag

Organisasjonsnummer: 986433287

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall andeler bolig: 8

Antall andeler næring: Ingen

Kommune: Vestvågøy kommune

Boligselskapets forsikringselskap: If Skadeforsikring

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Eva-Karin Busch
Styremedlem, Cecilie Arntzen
Styremedlem, Ingrid Thoresen
Varamedlem, Sigrid Therese Nystad Johnsen
Varamedlem, Veronica Helen Berg Jakobsen
Varamedlem, Håvard Hellan

Styrets arbeid og aktuelle saker:

Det er avholdt 6 styremøter og behandlet 25 saker.

I tillegg til lagets daglie drift er det gjennomført bytte av 4 verandadører og skiftet ett verandadekke. Det gjenstår noe småtterier som ble avglemt av snekkeren. Dette vil bli tatt i år sammen med årskontroll ledelys. overflatebehandling/maling av vindskier. søyler og terrasser, søppelskur.

Det er videre gjennomført el- og vannsjekk. Laget har skiftet brøyter etter mottatt tilbud fra 3 brøytere. Samme firma som børster på våren

Takrennene er sjekket med drone og funnet i orden.

Økonomi: Lagets likviditæet er god, men det er meget lite midler til vedlikehold/utbedringer. Det er ingen store vedlikeholdsprosjekter på gang som styret kjenner til..

Brannvarslingsanlegget er utdatert og styret mottok tilbud på nytt anlegg, men prisen var meget høy så styret la det bort.

Det er solgt en andel i 25.

Laget har ikke hatt forsikringsskade i 25.

Annen informasjon:

Andelseierne bes ta vare på dokumenter til generalforsamlingen. Ved et eventuelt sal vil megler etterspørre disse dokumentene.

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.02.2026

Årsregnskap 2025 Resultatregnskap 171 Gravdal borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		759 648	716 640	759 625	786 212
TV/Internett		57 504	59 184	57 504	57 504
Andre driftsinntekter		3 000	3 600	0	0
SUM INNETEKTER		820 152	779 424	817 129	843 716
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	1 277	1 214	9 016	1 277
Styrehonorar	2	25 038	23 800	23 800	25 038
Kontingent	3	2 800	2 800	2 800	2 800
Revisjonshonorar	4	6 088	5 806	5 970	6 301
Forretningsførerhonorar		33 080	31 961	33 016	34 601
Løpende kontrakter	5	134 611	167 085	130 445	125 971
Andre honorar og innleide tjenester	6	2 438	0	0	0
Drift/Vedlikeholdskostnader	7	217 880	266 340	145 000	139 000
Forsikring	8	66 999	59 549	68 181	70 657
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	9	95 741	78 620	98 080	91 125
Energi		7 119	6 610	9 000	7 000
Andre driftsutgifter	10	2 304	2 374	7 550	4 350
SUM KOSTNADER		595 374	646 159	532 858	508 120
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		224 778	133 265	284 271	335 596
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		12 215	18 040	8 000	11 573
Rentekostnader		98 933	106 471	98 587	90 299
SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		-86 718	-88 430	-90 587	-78 726
ÅRSRESULTAT		138 060	44 835	193 684	256 870

Årsregnskap 2025 Balanse 171 Gravdal borettslag

	Note	31.12.25	31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11	8 220 800	8 220 800
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		8 220 800	8 220 800
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalt forsikring		69 296	66 182
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	241 121	354 450
Sum omløpsmidler		310 417	420 632
SUM EIENDELER		8 531 217	8 641 432

Årsregnskap 2025 Balanse 171 Gravdal borettslag

	Note	31.12.25	31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		800	800
Annen egenkapital		2 919 791	2 781 730
Sum egenkapital	13	2 920 591	2 782 530
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	14	2 436 246	2 665 448
DNB	14	540 959	550 925
Borettsinnskudd	15	2 560 000	2 560 000
Sum langsiktig gjeld		5 537 205	5 776 373
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		300	8 064
Leverandørgjeld		72 185	66 862
Påløpne renter		150	168
Forskuttering fellesutgifter Klare Finans		300	7 435
Periodisert gjeld		488	0
Sum kortsiktig gjeld		73 422	82 529
Sum gjeld		5 610 626	5 858 902
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 531 217	8 641 432
Pantestillelser	16	5 537 205	5 776 373

Sted: _____, dato: _____

Eva-Karin Busch
Styreleder

Ingrid Thoresen
Styremedlem

Cecilie Arntzen
Styremedlem

Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	338 103	525 726
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	138 060	44 835
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-239 168	-232 458
B. Årets endringer disponible midler	-101 108	-187 623
C. Disponible midler UB	236 995	338 103
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	310 417	420 632
- Kortsiktig gjeld	-73 422	-82 529
Disponible midler	236 995	338 103

De disponible midlene gir uttrykk for borettslagets evne til å betale regninger etter hvert som de forfaller. Vi anbefaler at et borettslag har minimum to måneders innkrevde felleskostnader som disponible midler til ordinær drift. Beregningen av dette gjøres ved å se på SUM INNTEKTER (med fradrag for eventuelle avdrag på IN) under «Totalt budsjett» i resultatregnskapet. SUM INNTEKTER deles på 6, og man får da anbefalt minimumsnivå på disponible midler. Eventuelle avsetninger/øremerkede midler til fremtidig vedlikehold må trekkes fra, da dette er midler som er avsatt til fremtidig vedlikehold og ikke til ordinær drift av selskapet.

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskapet og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være den periode borettslaver i henhold til vedtektene har forpliktet seg å dekke felleskostnader.

Regnskapsførte inntekter er i tråd med styrevedtak.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler / langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Fordringer

Fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste verdi av gjennomsnittlig anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen.

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5000 Lønn	0	0
5020 Feriepenger	0	0
5400 Arbeidsgiveravgift	1 277	1 214
5401 Arb.avgift påløpte feriepenger	0	0
Sum	1 277	1 214

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5330 Styrehonorar	25 038	23 800
Sum	25 038	23 800

Styrehonorar er utbetalt for honorarperiode 19.04.2024 - 22.04.2025.

Note 3 - Kontingent

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
7450 Kontingent boligbyggelaget	2 800	2 800
Sum	2 800	2 800

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6701 Honorar revisjon	6 088	5 806
Sum	6 088	5 806

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6395 Sommer- og vinterkostnader	56 150	48 719	52 000	46 575
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	15 952	54 346	15 945	16 658
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	5 005	4 836	4 996	5 234
6780 Kabel-tv/internett	57 504	59 184	57 504	57 504
Sum	134 611	167 085	130 445	125 971

Note 6 - Andre honorar og innleide tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6730 Honorar for teknisk rådgivning	2 438	0
Sum	2 438	0

Note 7 - Drift/Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6550 Driftsmateriale	1 625	26 803
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	216 255	239 537
Sum	217 880	266 340

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
7500 Forsikringspremie	66 182	58 775
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	817	774
Sum	66 999	59 549

Forsikringspremie gjelder byggforsikring.

Premie sikringsfond felleskostnader er en tilleggsforsikring hvor eierne er sikret mot å bli ansvarlig for naboens felleskostnader. Ved mislighold og eventuelt tvangssalg får boligselskapet dekket kostnader som ikke kommer inn via salget og risikoen for tap for den enkelte eier er vesentlig lavere.

Note 9 - Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavgift

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6320 Kommunale avgifter	30 899	15 044	27 021	27 442
6320 Renovasjon	38 768	37 106	41 559	35 000
7760 Eiendomsskatt	26 074	26 470	29 500	28 683
Sum	95 741	78 620	98 080	91 125

Note 10 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6800 Kontorrekvisita	0	909
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	46
7420 Gave, fradragsberettiget	407	0
7720 Generalforsamling/årsmøte	231	179
7770 Bank og kortgebyrer	1 210	927
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	456	313
Sum	2 303	2 374

Note 11 - Bygninger

Anskaffet år:

Kostpris 2005	8 220 800
Rehabilitering/påkostning	0
Bokført verdi pr. 01.01.	8 220 800
Årets rehabilitering/påkostning	0
Bokført verdi pr. 31.12	8 220 800

Boligeiendommer anses ikke å ha begrenset levetid ved normalt vedlikehold. Det er vurdert å være utført tilstrekkelig vedlikehold for å ivareta verdien av bygningene, jmf. note om vedlikehold. Bygningene er derfor ikke avskrevet.

Note 12 - Bankinnskudd

	31.12.25	31.12.24
1920 Driftskonto bank	241 121	354 450
Sum	241 121	354 450

Dersom det er saldo på konto 1950 Bankinnskudd for skattetrekk, består det av bundne midler til dekning av selskapets skattegjeld.

Note 13 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt andelskapital	800	800
Opptjent egenkapital pr. 01.01	2 781 730	2 736 896
Årets resultat	138 060	44 835
Egenkapital pr. 31.12	2 920 591	2 782 530

Note 14 - Pantegjeld

Iht. forskriften om årsregnskap for borettslag skal det opplyses om økningen i felleskostnadene for hver borettslagsandel dersom avdragene på fellesgjelden iht. nedbetalingsplanen er beregnet å øke i fremtiden. Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	DNB Bank ASA	Husbanken
Formål:	Bygning	Bygning
Lånenummer:	16363317050	153177613
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2005
Rentesats:	5.05 %	2.673 %
Betingelser:	Flytende rente	Fast rente 2,673 % til 1.7.32
Beregnet innfridd:	30.09.2050	31.03.2035
Opprinnelig lånebeløp:	600 000	5 660 000
Lånesaldo 01.01:	550 925	2 665 448
Avdrag i perioden:	9 966	229 202
Lånesaldo 31.12:	540 959	2 436 246
Saldo 5 år frem i tid:	478 310	1 194 063

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	8	372 151	2 977 208

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 1 672 373,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 15 - Borettsinnskudd

	2025
2280 Borettsinnskudd	2 560 000
Sum	2 560 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 16 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 5 537 205,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 8 220 800,-.

Resultat og balanse med noter for Gravdal borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Gravdal borettslag

Styreleder	Eva-Karin Busch (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Cecilie Arntzen (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Ingrid Thoresen (sign.)	18.03.2026



Til generalforsamlingen i Gravdal borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gravdal borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan



oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Bodø, 19. mars 2026
Tell Norge AS

Elias Kosmo Larsen
Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PADES** standards.

The identities of the signers are listed below:

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Gravdal borettslag

Tirsdag 22.04.2025, kl. 18:00 Sted: Breidablikk 105

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av sekretær/referent**
- 1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder**
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste**
- 1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter**

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Forslag til vedtak: Årsmelding og Bevar Vedlikeholdsplan tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Godkjenning skjer med alminnelig flertall (Brl. § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

Honoraret fastsettes med alminnelig flertall (Brl § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Generalforsamlingen vedtok i siste generalforsamling en total godtgjørelse på kr. 23800 med fordeling kr 3900 til hver av styrets medlemmer og kr. 16000 til styrets leder

Generalforsamlingen bes fastsette godtgjørelse for tidsrommet 18.04.2025 - 22.04.2025

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Styreleder/valgkomiteens leder (dersom selskapet har valgkomité) kommer med forslag til styrets sammensetning for neste periode.

Valg iht. vedtektene skjer med alminnelig flertall (Brl § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Eva-Karin Busch
Styremedlem, Olav Andre Ulriksen
Styremedlem, Cecilie Arntzen
Varamedlem, Sigrid Therese Nystad Johnsen
Varamedlem, Lillian Fagerås Hansen
Varamedlem, Veronica Helen Berg Jakobsen

5.1 Valg av styremedlem

Olav Andre Ulriksen, på valg

5.2 Valg av varamedlemmer

- Sigrid Therese Nystad Johnsen, på valg
- Lillian Fagerås Hansen, på valg
- Veronica Helen Berg Jakobsen, på valg

5.3 Valg av valgkomite

FULLMAKTSSKJEMA

På generalforsamling kan andelseier og ektefelle/samboer møte, men bare med en stemme for andelen, jfr. Brl. § 7-2(1), Esl. § 46(1). Leietaker av andelen har rett til å være til stede på generalforsamling og rett til å uttale seg, jfr. Brl § 7-2(2) og Esl § 46(2).

Dersom andelseier ikke kan møte på generalforsamling kan andelseier i henhold til Brl. § 7-3 og Esl § 46(3) møte ved fullmektig.

For borettslag: Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig.

For eierseksjonssameier: Det foreligger ingen begrensning i hvor mange fullmakter en person kan ha. En person kan altså ha fullmakt fra flere seksjonseiere.

En fullmakt kan kalles tilbake når som helst. Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen.

----- Rives av og leveres på generalforsamling -----

FULLMAKT:

Andelseier navn: _____

Leilighet nr: _____

Fullmakt til å stemme på ordinær generalforsamling i 2025 gis til: _____

andelseier underskrift: _____

Styrets årsmelding 2024

Gravdal borettslag

Organisasjonsnummer: 986433287

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall andeler bolig: 8

Antall andeler næring: Ingen

Kommune: Vestvågøy kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Eva-Karin Busch
Styremedlem, Olav Andre Ulriksen
Styremedlem, Cecilie Arntzen
Varamedlem, Sigrid Therese Nystad Johnsen
Varamedlem, Lillian Fagerås Hansen
Varamedlem, Veronica Helen Berg Jakobsen

Styrets arbeid og aktuelle saker:

Det er avholdt 5 styremøter og behandlet 24 saker siste år. I tillegg til lagets ordinære driftsoppgaver er laget malt på 3 sider og ytterdøren er pusset opp. Det er kun betalt for maling av 2 sider med bakgrunn i en misforståelse om hvilke sider som skulle males. Når det gjelder ytterdøren var den helt ødelagt innvendig og styret forutsetter at bruk av gjenstander o.l ikke ødelegger døren. Det er skiftet en verandadør.

Det er videre investert i robotklipper som har fungert tilfredstillende med noe innkjøringsproblemer. Laget har kjøpt serviceavtale for klipperen, den blir satt ut om våren og tatt inn på høsten hvor det blir tatt service på den.

For å få en bedre oversikt og system på vedlikeholdet har laget kjøpt vedlikeholdsplan hos Nobl. Planen dekker 10 år fortløpende og planen gir en oversikt over oppgaver og estimerte kostnader. Utdrag av planen ligger som vedlegg til årsmeldingen.

Det har ikke vært forsikringsskader siste år. 2 andeler er solgt og ved slutten av året er det ingen andeler på framleie.

Laget har god likviditet, men har kun 250.000 i disponible midler til vedlikehold.

Laget har ikke store prosjekter på vedlikehold så styret vil forsøke å fordele kostnade til vedlikehold slik at det unngås store økninger i felleskostnadene. Allikevel må ytterligere økning i felleskostnadene påregnes i årene fremover. Rentenedgangen lar vente på seg, men enhver nedgang vil være positiv for laget.

Borettslaget har felles inngang og felles bodarealer. Styret vil påpeke at det er alle andelseieres plikt og oppgave å sørge for at laget fremstår ryddig og rent, både av hensyn til helse miljø og sikkerhet men også med tanke på vedlikehold og ta vare på laget.

Andelseierne bes ta vare på generalforsamlings dokumentene. Ved et eventuelt salg vil megler etterspørre disse.

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.02.2025

Vedlikeholdsplan

Gravdal Borettslag



Befaringsdato:

Utarbeidet av:

BOLIGBYGGELAGET

Pål Ruben Nyvold

Indeksår:

2024

Planens start:

24/05-2024

Planens lengde: 10 år

Ikke utførte vedlikeholdstiltak for tidligere år

Årstallet angir når tiltakene skulle vært utført.

2024

Bygg Sundsveien 9

Tiltak	KG	TG	Område	Ant.	Intervall	Kost inkl.mva.
Kontroll av Brannslukningsapparat	KGIU -	TGIU -	33	8 stk	5,0	kr 1 737,-
<i>Kommentar:</i>						
Utskifting: Elektrisk varmtvannsbereder (ekstrem) 120 l	KGIU -	TGIU -	Leilighetsspe	0 stk	20,0	kr 0,-
<i>Kommentar:</i>						
Utskifting: Elektrisk varmtvannsbereder (ekstrem) 120 l	KGIU -	TGIU -	Leilighetsspe	0 stk	20,0	kr 0,-
<i>Kommentar:</i>						
Utskifting: Elektrisk varmtvannsbereder (ekstrem) 120 l	KGIU -	TGIU -	Leilighetsspe	0 stk	20,0	kr 0,-
<i>Kommentar:</i>						
Utskifting: Elektrisk varmtvannsbereder (ekstrem) 120 l	KGIU -	TGIU -	Leilighetsspe	0 stk	20,0	kr 0,-
<i>Kommentar:</i>						
Utskifting: Elektrisk varmtvannsbereder (ekstrem) 120 l	KGIU -	TGIU -	Leilighetsspe	0 stk	20,0	kr 0,-
<i>Kommentar:</i>						
Utskifting: Elektrisk varmtvannsbereder (ekstrem) 120 l	KGIU -	TGIU -	Leilighetsspe	0 stk	20,0	kr 0,-
<i>Kommentar:</i>						
Sum bygg: Sundsveien 9						kr 1 737,-
Sum år: 2024						kr 1 737,-

Vedlikeholdstiltak uten tilstand over planens lengde

Årstallet angir når tiltakene er anbefalt utført. Estimerte kostnader er samlet for hver enkelt bygning og summert for alle bygningsdeler og områder pr. år.

2025

Bygg Sandsveien 9

Tiltak	År	Område	Intervall	Kost inkl.mva.
Kontroll: Rensk/rengjøring av takrenner fra bakkenivå	2025	26 Tak	4,0	kr 10 504,-
Overflatebehandling: Utvendig gulv, terrasse/balkong (tre, olje)	2025	76 Vegger og plasser	5,0	kr 411,-
Overflatebehandling: Utvendig vegg / kledning (tre, maling, 2 strøk)	2025	23 Fasader	8,0	kr 115 066,-
Overflatebehandling: Utvendig vegg / kledning (tre, maling, 2 strøk)	2025	Søppelskur	8,0	kr 3 304,-
Overflatebehandling: Vindu og dør i yttervegg	2025	23 Fasader	8,0	kr 16 561,-
Årskontroll Led- og markeringslys	2025	44 Lys	1,0	kr 2 828,-
Sum bygg: Sandsveien 9				kr 148 674,-

Sum år: 2025

kr 148 674,-

2026

Bygg Sandsveien 9

Tiltak	År	Område	Intervall	Kost inkl.mva.
Kontroll av El.anlegg	2026	Leilighetsspesifikt	5,0	kr 4 365,-
Kontroll av El.anlegg	2026	Leilighetsspesifikt	5,0	kr 4 365,-
Kontroll av El.anlegg	2026	Leilighetsspesifikt	5,0	kr 4 365,-
Kontroll av El.anlegg	2026	Leilighetsspesifikt	5,0	kr 4 365,-
Kontroll av El.anlegg	2026	Leilighetsspesifikt	5,0	kr 4 365,-
Kontroll av El.anlegg	2026	Leilighetsspesifikt	5,0	kr 4 365,-
Kontroll av El.anlegg	2026	Leilighetsspesifikt	5,0	kr 4 365,-
Kontroll av El.anlegg	2026	Leilighetsspesifikt	5,0	kr 4 365,-
Overflatebehandling av vindskie	2026	26 Tak	8,0	kr 36 907,-
Overflatebehandling: Søyel/drager (tre, maling) 100x100 mm	2026	22 Bæresystemer	3,0	kr 16 388,-
Overflatebehandling: Utvendig gulv, terrasse/balkong (tre, beis)	2026	28 Trapper,	3,0	kr 7 712,-
Slamsuging Overvannskum	2026	73 VVS	4,0	kr 11 258,-
Vannsjekk	2026	Leilighetsspesifikt	5,0	kr 2 252,-
Vannsjekk	2026	Leilighetsspesifikt	5,0	kr 2 252,-
Vannsjekk	2026	Leilighetsspesifikt	5,0	kr 2 252,-
Vannsjekk	2026	Leilighetsspesifikt	5,0	kr 2 252,-
Vannsjekk	2026	Leilighetsspesifikt	5,0	kr 2 252,-
Vannsjekk	2026	Leilighetsspesifikt	5,0	kr 2 252,-
Vannsjekk	2026	Leilighetsspesifikt	5,0	kr 2 252,-
Vannsjekk	2026	Leilighetsspesifikt	5,0	kr 2 252,-
Årskontroll Led- og markeringslys	2026	44 Lys	1,0	kr 2 828,-
Sum bygg: Sandsveien 9				kr 128 029,-

Sum år: 2026

kr 128 029,-

2027

Bygg Sandsveien 9

Tiltak	År	Område	Intervall	Kost inkl.mva.
Årskontroll Led- og markeringslys	2027	44 Lys	1,0	kr 2 828,-
Sum bygg: Sandsveien 9				kr 2 828,-

Sum år: 2027

kr 2 828,-

2028

Bygg Sandsveien 9

Tiltak	År	Område	Intervall	Kost inkl.mva.
Årskontroll Lede- og markeringslys	2028	44 Lys	1,0	kr 2 828,-
Sum bygg: Sandsveien 9				kr 2 828,-

Sum år: 2028
kr 2 828,-

2029

Bygg Sandsveien 9

Tiltak	År	Område	Intervall	Kost inkl.mva.
Bytte Lysstolpe 5 lm	2029	74 Elkraft	25,0	kr 42 382,-
Kontroll av Brannslukningsapparat	2029	33 Brannslukking	5,0	kr 1 737,-
Kontroll: Rensk/rengjøring av takrenner fra bakkenivå	2029	26 Tak	4,0	kr 10 504,-
Overflatebehandling: Søyلة/drager (tre, maling) 100x100 mm	2029	22 Bæresystemer	3,0	kr 16 388,-
Overflatebehandling: Utvendig gulv, terrasse/balkong (tre, beis)	2029	28 Trapper,	3,0	kr 7 712,-
Utskifting brannslukningsapparat	2029	33 Brannslukking	10,0	kr 1 440,-
Årskontroll Lede- og markeringslys	2029	44 Lys	1,0	kr 2 828,-
Sum bygg: Sandsveien 9				kr 82 991,-

Sum år: 2029
kr 82 991,-

2030

Bygg Sandsveien 9

Tiltak	År	Område	Intervall	Kost inkl.mva.
Bytte Armatur LED	2030	44 Lys	20,0	kr 26 322,-
Lysarmatur på yttervegger	2030	74 Elkraft	20,0	kr 71 750,-
Overflatebehandling: Innvendig gulv (betong, maling)	2030	27 Fast inventar	16,0	kr 409 744,-
Overflatebehandling: Innvendig vegg (pusset vegg, maling)	2030	27 Fast inventar	15,0	kr 125 335,-
Overflatebehandling: Utvendig gulv, terrasse/balkong (tre, olje)	2030	76 Vegger og plasser	5,0	kr 411,-
Slamsuging Overvannskum	2030	73 VVS	4,0	kr 11 258,-
Utskifting av Terrassebord	2030	76 Vegger og plasser	12,0	kr 12 284,-
Utskifting: Utvendig gulv, balkong/terrasse (impregnert furu), 28x120mm, komplett	2030	28 Trapper,	25,0	kr 169 239,-
Videokontroll av Stige- og hovedledninger	2030	31 Sanitær	10,0	kr 43 405,-
Årskontroll Lede- og markeringslys	2030	44 Lys	1,0	kr 2 828,-
Sum bygg: Sandsveien 9				kr 872 576,-

Sum år: 2030
kr 872 576,-

2031

Bygg Sandsveien 9

Tiltak	År	Område	Intervall	Kost inkl.mva.
Kontroll av El.anlegg	2031	Leilighetsspesifikt	5,0	kr 4 365,-
Kontroll av El.anlegg	2031	Leilighetsspesifikt	5,0	kr 4 365,-
Kontroll av El.anlegg	2031	Leilighetsspesifikt	5,0	kr 4 365,-
Kontroll av El.anlegg	2031	Leilighetsspesifikt	5,0	kr 4 365,-
Kontroll av El.anlegg	2031	Leilighetsspesifikt	5,0	kr 4 365,-
Kontroll av El.anlegg	2031	Leilighetsspesifikt	5,0	kr 4 365,-
Kontroll av El.anlegg	2031	Leilighetsspesifikt	5,0	kr 4 365,-
Kontroll av El.anlegg	2031	Leilighetsspesifikt	5,0	kr 4 365,-
Vannsjekk	2031	Leilighetsspesifikt	5,0	kr 2 252,-
Vannsjekk	2031	Leilighetsspesifikt	5,0	kr 2 252,-
Vannsjekk	2031	Leilighetsspesifikt	5,0	kr 2 252,-
Vannsjekk	2031	Leilighetsspesifikt	5,0	kr 2 252,-

Tiltak	År	Område	Intervall	Kost inkl.mva.
Vannsjekk	2031	Leilighetsspesifikt	5,0	kr 2 252,-
Vannsjekk	2031	Leilighetsspesifikt	5,0	kr 2 252,-
Vannsjekk	2031	Leilighetsspesifikt	5,0	kr 2 252,-
Vannsjekk	2031	Leilighetsspesifikt	5,0	kr 2 252,-
Årskontroll Led- og markeringslys	2031	44 Lys	1,0	kr 2 828,-
Sum bygg: Sundsveien 9				kr 55 764,-

Sum år: 2031
kr 55 764,-

2032

Bygg Sundsveien 9

Tiltak	År	Område	Intervall	Kost inkl.mva.
Overflatebehandling: Søyledrager (tre, maling) 100x100 mm	2032	22 Bæresystemer	3,0	kr 16 388,-
Overflatebehandling: Utvendig gulv, terrasse/balkong (tre, beis)	2032	28 Trapper,	3,0	kr 7 712,-
Spyling av Drensledning med inspeksjon i drenskum ø75-200	2032	73 VVS	10,0	kr 30 296,-
Utskifting av Balkong/rekkverksfronter av tre h=0,9m	2032	28 Trapper,	30,0	kr 401 030,-
Årskontroll Led- og markeringslys	2032	44 Lys	1,0	kr 2 828,-
Sum bygg: Sundsveien 9				kr 458 254,-

Sum år: 2032
kr 458 254,-

2033

Bygg Sundsveien 9

Tiltak	År	Område	Intervall	Kost inkl.mva.
Bytte Balkongdør av tre, 09x21	2033	23 Fasader	30,0	kr 129 209,-
Bytte Balkongdør av tre, 09x21	2033	23 Fasader	30,0	kr 64 605,-
Bytte Balkongdør av tre, 09x21	2033	23 Fasader	30,0	kr 64 605,-
Bytte Ytterdør m/ glassrute, enkel 10x21	2033	23 Fasader	30,0	kr 36 020,-
Bytte Åpningsvindu 1- felt < 1m2	2033	23 Fasader	30,0	kr 8 796,-
Bytte Åpningsvindu 1- felt < 1m2	2033	23 Fasader	30,0	kr 35 184,-
Bytte Åpningsvindu 1- felt < 1m2	2033	23 Fasader	30,0	kr 35 184,-
Bytte Åpningsvindu av tre, 1 - 3 m2	2033	23 Fasader	30,0	kr 214 933,-
Bytte Åpningsvindu av tre, 2-lag glass,1- felt 1 - 3 m2	2033	23 Fasader	30,0	kr 322 399,-
Bytte Åpningsvindu av tre, 2-lag glass,1- felt 1 - 3 m2	2033	23 Fasader	30,0	kr 322 399,-
Bytte Åpningsvindu av tre, 2-lag glass,1- felt 1 - 3 m2	2033	23 Fasader	30,0	kr 214 933,-
Kontroll: Rensk/rengjøring av takrenner fra bakkenivå	2033	26 Tak	4,0	kr 10 504,-
Oppbygging: Etterisolering av yttervegg med trekledning	2033	23 Fasader	50,0	kr 526 501,-
Oppbygging: Etterisolering av yttervegg med trekledning	2033	23 Fasader	50,0	kr 219 923,-
Oppbygging: Etterisolering av yttervegg med trekledning	2033	23 Fasader	50,0	kr 526 501,-
Oppbygging: Etterisolering av yttervegg med trekledning	2033	23 Fasader	50,0	kr 219 923,-
Overflatebehandling: Utvendig vegg / kledning (tre, maling, 2 strøk)	2033	23 Fasader	8,0	kr 105 477,-
Overflatebehandling: Utvendig vegg / kledning (tre, maling, 2 strøk)	2033	23 Fasader	8,0	kr 105 477,-
Overflatebehandling: Utvendig vegg / kledning (tre, maling, 2 strøk)	2033	23 Fasader	8,0	kr 115 066,-
Overflatebehandling: Utvendig vegg / kledning (tre, maling, 2 strøk)	2033	23 Fasader	8,0	kr 115 066,-
Overflatebehandling: Utvendig vegg / kledning (tre, maling, 2 strøk)	2033	Søppelskur	8,0	kr 3 304,-

Tiltak	År	Område	Intervall	Kost inkl.mva.
Overflatebehandling: Vindu og dør i yttervegg	2033	23 Fasader	8,0	kr 16 561,-
Overflatebehandling: Vindu og dør i yttervegg	2033	23 Fasader	8,0	kr 24 842,-
Overflatebehandling: Vindu og dør i yttervegg	2033	23 Fasader	8,0	kr 11 041,-
Overflatebehandling: Vindu og dør i yttervegg av	2033	23 Fasader	8,0	kr 19 321,-
Reparasjon av Vindskier	2033	26 Tak	10,0	kr 67 561,-
Årskontroll Lede- og markeringslys	2033	44 Lys	1,0	kr 2 828,-
Sum bygg: Sundsveien 9				kr 3 538 163,-
Sum år: 2033				kr 3 538 163,-

2034

Bygg Sundsveien 9

Tiltak	År	Område	Intervall	Kost inkl.mva.
Asfaltlegging Asfalt, maskinutlagt <1000m2	2034	71 Opparbeidet	30,0	kr 642 328,-
Bytte Kompl. brannalarmanlegg - pr. m2 areal	2034	54 Alarm og signal	30,0	kr 277 638,-
Kontroll av Brannslukningsapparat	2034	33 Brannslukking	5,0	kr 1 737,-
Overflatebehandling av vindskie	2034	26 Tak	8,0	kr 36 907,-
Slamsuging Overvannskum	2034	73 VVS	4,0	kr 11 258,-
Utskifting: Porttelefon inngangsparti	2034	52 Integreert	30,0	kr 16 651,-
Utskifting: Vannkran utvendig (frostsikker)	2034	31 Sanitær	30,0	kr 5 084,-
Årskontroll Lede- og markeringslys	2034	44 Lys	1,0	kr 2 828,-
Sum bygg: Sundsveien 9				kr 994 431,-
Sum år: 2034				kr 994 431,-

Sammendrag for avsetning over planens lengde

Rapporten viser beløpene både i tabellform og grafisk i et søylediagram over planens lengde, samt totalkostnaden for det enkelte års anbefalte vedlikehold. I diagrammet er denne angitt med rød farge.

Anbefalt årlig avsetning til vedlikehold totalt vises i tabellen og i diagrammet med grønn søyle. Det er verdt å merke seg at anbefalt avsetning vil dekke kostnadene som er foreslått i planperioden. Dersom man tar opp et lån for å finansiere et prosjekt, vil kostnaden fordeles over flere år, og dette vil i så fall redusere nødvendig årlig avsetning.

Man kan også legge inn allerede oppspart kapital som startgrunnlag. Styret kan bestemme at man vil bruke av allerede oppspart kapital, og kan da spesifisere at det er en innestående sum på konto allerede. Dette fører til at de årlige avsetningsbeløpene reduseres.

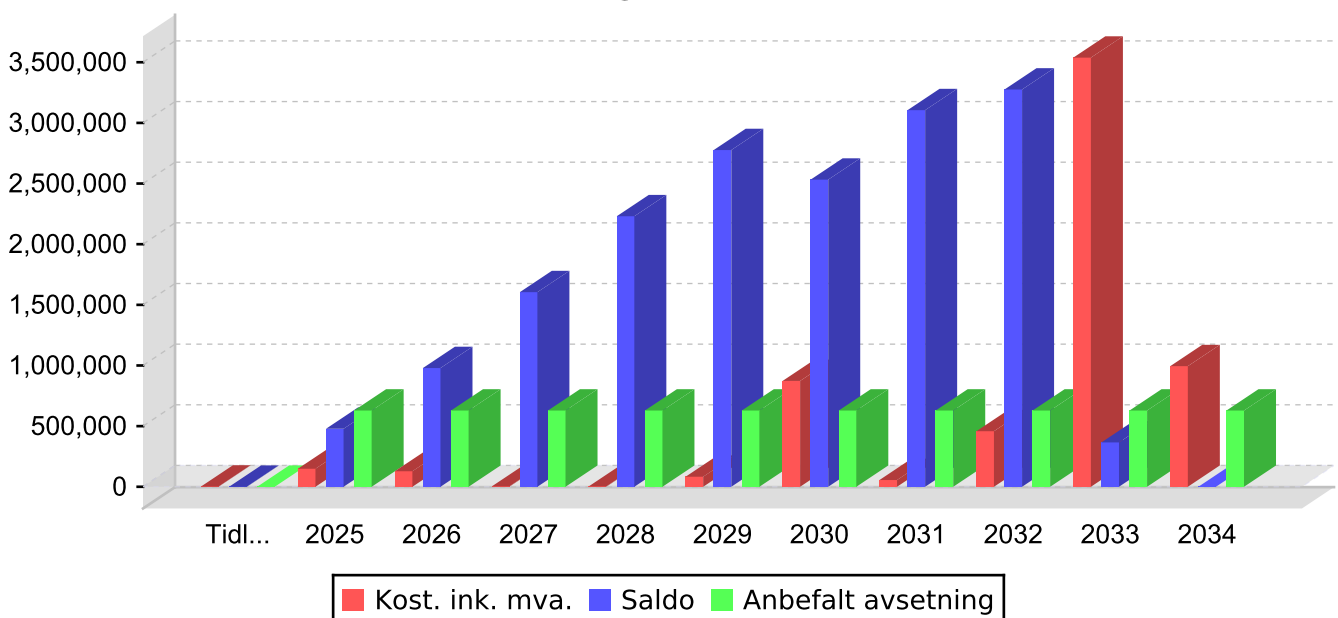
Fond angir hvor mye penger som til en hver tid er innestående på "vedlikeholdskonto". Dette trenger ikke være en spesifikk konto, beløpet framkommer som en beregnet forskjell mellom avsatt beløp og vedlikeholdskostnaden for det enkelte år.

Styret kan også bestemme at de vil spare opp kapital, og kan da definere at de vil ha en bestemt sum på konto ved planperiodens slutt. Dette fører til at de årlige avsetningsbeløpene øker. Vanligvis vil vi anbefale at den settes til 0. Dersom verdien på fond er negativ, betyr det at man må finansiere vedlikeholdet med for eksempel lån. Dette kan være en helt akseptabel måte å drive forretningsmessig drift av bygningssmassen.

Kostnader og balanse er presentert i justert og avrundet form. Summerte tall er imidlertid beregnet på tall som ikke er avrundet, men presentert i avrundet form avhengig av hva som er spesifisert.

Anbefalt månedlig avsetning:	52 385,-
Gjennomsnitt per leilighet:	6 548,-
Innestående på konto i dag Kr:	0,-
Innestående ved endt periode:	0,-

Avsetning til vedlikehold



År	Kostnader	Anbefalt avsetning	Saldo
Tidligere år	1 737,-	0,-	-1 737,-
2025	148 672,-	628 623,-	478 215,-
2026	128 021,-	628 623,-	978 818,-
2027	2 828,-	628 623,-	1 604 613,-
2028	2 828,-	628 623,-	2 230 408,-
2029	82 988,-	628 623,-	2 776 043,-
2030	872 570,-	628 623,-	2 532 096,-
2031	55 758,-	628 623,-	3 104 961,-
2032	458 252,-	628 623,-	3 275 331,-
2033	3 538 150,-	628 623,-	365 804,-
2034	994 427,-	628 623,-	0,-
Sum i periode	6 286 227,-	6 286 227,-	

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		716 640	689 088	716 627	759 625
TV/Internett		59 184	57 504	57 504	57 504
Andre driftsinntekter		3 600	3 600	0	0
SUM INNETEKTER		779 424	750 192	774 131	817 129
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	1 214	1 174	8 141	9 016
Styrehonorar	2	23 800	23 012	23 012	23 800
Kontingent	3	2 800	2 800	3 810	2 800
Revisjonshonorar	4	5 806	5 150	5 356	5 970
Forretningsførerhonorar		31 961	30 880	31 961	33 016
Løpende kontrakter	5	167 085	101 584	115 057	130 445
Drift/Vedlikeholdskostnader	6	266 340	4 365	160 000	145 000
Forsikring	7	59 549	56 988	60 773	68 181
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	8	78 620	89 166	93 976	98 080
Energi		6 610	6 219	9 000	9 000
Teknisk utstyr, Kontormaskiner, Inventar		0	4 499	0	0
Andre driftsutgifter	9	2 374	2 121	7 200	7 550
SUM KOSTNADER		646 159	327 958	518 286	532 858
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		133 265	422 234	255 845	284 271
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		18 040	13 036	5 000	8 000
Rentekostnader		106 471	107 477	108 415	98 587
SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		-88 430	-94 441	-103 415	-90 587
ÅRSRESULTAT		44 835	327 794	152 430	193 684

	Note	31.12.24	31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	10	8 220 800	8 220 800
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		8 220 800	8 220 800
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalt forsikring		66 182	58 775
Kundefordringer		0	24 231
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	354 450	529 100
Sum omløpsmidler		420 632	612 106
SUM EIENDELER		8 641 432	8 832 906

	Note	31.12.24	31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		800	800
Annen egenkapital		2 781 730	2 736 896
Sum egenkapital	12	2 782 530	2 737 696
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	13	2 665 448	2 888 607
DNB	13	550 925	560 223
Borettsinnskudd	14	2 560 000	2 560 000
Sum langsiktig gjeld		5 776 373	6 008 830
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		8 064	0
Leverandørgjeld		66 862	61 901
Påløpne renter		168	248
Forskuttering fellesutgifter Klare Finans		7 435	24 231
Sum kortsiktig gjeld		82 529	86 380
Sum gjeld		5 858 902	6 095 211
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 641 432	8 832 906
Pantestillelser	15	5 776 373	6 008 830

Sted: _____, dato: _____

Eva-Karin Busch
Styreleder

Olav Andre Ulriksen
Styremedlem

Cecilie Arntzen
Styremedlem

Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	525 726	425 416
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	44 835	327 794
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-232 458	-227 484
B. Årets endringer disponible midler	-187 623	100 310
C. Disponible midler UB	338 103	525 726
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	420 632	612 106
- Kortsiktig gjeld	-82 529	-86 380
Disponible midler	338 103	525 726

De disponible midlene gir uttrykk for borettslagets evne til å betale regninger etter hvert som de forfaller. Vi anbefaler at et borettslag har minimum to måneders innkreving felleskostnad som disponible midler til ordinær drift . Beregningen av dette gjøres ved å se på SUM INNTEKTER (med fradrag for eventuelle avdrag på IN) under «Totalt budsjett» i resultatregnskapet. SUM INNTEKTER deles på 6, og man får da anbefalt minimumsnivå på disponible midler. Eventuelle avsetninger/øremerkede midler til fremtidig vedlikehold må trekkes fra, da dette er midler som er avsatt til fremtidig vedlikehold og ikke til ordinær drift av selskapet.

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskapet og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være den periode borettslaver i henhold til vedtektene har forpliktet seg å dekke felleskostnader.

Regnskapsførte inntekter er i tråd med styrevedtak.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler / langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Fordringer

Fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste verdi av gjennomsnittlig anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen.

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5000 Lønn	0	0
5020 Feriepenger	0	0
5400 Arbeidsgiveravgift	1 214	1 174
5401 Arb.avgift påløpte feriepenger	0	0
Sum	1 214	1 174

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	23 800	23 012
Sum	23 800	23 012

Note 3 - Kontingent

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7450 Kontingent boligbyggelaget	2 800	2 800
Sum	2 800	2 800

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6701 Honorar revisjon	5 806	5 150
Sum	5 806	5 150

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6395 Sommer- og vinterkostnader	48 719	31 250	45 000	52 000
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	54 346	7 457	7 717	15 945
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	4 836	6 172	4 836	4 996
6780 Kabel-tv/internett	59 184	56 704	57 504	57 504
Sum	167 085	101 584	115 057	130 445

Note 6 - Drift/Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6550 Driftsmateriale	26 803	3 092
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	239 537	1 273
Sum	266 340	4 365

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 7 - Forsikring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7500 Forsikringspremie	58 775	55 868
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	774	1 120
Sum	59 549	56 988

Forsikringspremie gjelder byggforsikring.

Premie sikringsfond felleskostnader er en tilleggsforsikring hvor eierne er sikret mot å bli ansvarlig for naboens felleskostnader. Ved mislighold og eventuelt tvangssalg får boligselskapet dekket kostnader som ikke kommer inn via salget og risikoen for tap for den enkelte eier er vesentlig lavere.

Note 8 - Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavgift

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6320 Kommunale avgifter	15 044	25 982	25 982	27 021
6320 Renovasjon	37 106	33 738	38 494	41 559
7760 Eiendomsskatt	26 470	29 446	29 500	29 500
Sum	78 620	89 166	93 976	98 080

Note 9 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6800 Kontorrekvisita	909	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0	0
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	285
6890 Annen kontorkostnad	0	780
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	46	134
7720 Generalforsamling/årsmøte	179	263
7740 Øredifferanser	0	1
7770 Bank og kortgebyrer	927	590
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	313	0
7772 Andre gebyrer	0	69
Sum	2 374	2 121

Note 10 - Bygninger

Anskaffet år:

Kostpris 2005	8 220 800
Rehabilitering/påkostning	0
Bokført verdi pr. 01.01.	8 220 800
Årets rehabilitering/påkostning	0
Bokført verdi pr. 31.12	8 220 800

Boligeiendommer anses ikke å ha begrenset levetid ved normalt vedlikehold. Det er vurdert å være utført tilstrekkelig vedlikehold for å ivareta verdien av bygningene, jmf. note om vedlikehold. Bygningene er derfor ikke avskrevet.

Note 11 - Bankinnskudd

	31.12.24	31.12.23
1920 Driftskonto bank	354 450	529 100
Sum	354 450	529 100

Dersom det er saldo på konto 1950 Bankinnskudd for skattetrekk, består det av bundne midler til dekning av selskapets skattegjeld.

Note 12 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt andelskapital	800	800
Opptjent egenkapital pr. 01.01	2 736 896	2 409 102
Årets resultat	44 835	327 794
Egenkapital pr. 31.12	2 782 530	2 737 696

Note 13 - Pantegjeld

Iht. forskriften om årsregnskap for borettslag skal det opplyses om økningen i felleskostnadene for hver borettslagsandel dersom avdragene på fellesgjelden iht. nedbetalingsplanen er beregnet å øke i fremtiden. Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	DNB Bank ASA	Husbanken
Formål:	Bygning	Bygning
Lånenummer:	16363317050	153177613
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2005
Rentesats:	5.59 %	2.673 %
Betingelser:		Fast rente 2,673 % til 1.7.32
Beregnet innfridd:	30.12.2050	31.03.2035
Opprinnelig lånebeløp:	600 000	5 660 000
Lånesaldo 01.01:	560 223	2 888 607
Avdrag i perioden:	9 299	223 159
Lånesaldo 31.12:	550 925	2 665 448
Saldo 5 år frem i tid:	496 318	1 455 782

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	8	402 047	3 216 376

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 1 952 222,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 14 - Borettsinnskudd

	2024
2280 Borettsinnskudd	2 560 000
Sum	2 560 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 15 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 5 776 373,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 8 220 800,-.

Resultat og balanse med noter for Gravdal borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Gravdal borettslag

Styreleder	Eva-Karin Busch (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Olav Andre Ulriksen (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Cecilie Arntzen (sign.)	31.03.2025



Til generalforsamlingen i Gravdal borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Gravdal borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Bodø
KPMG AS

Kirsti Meidelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Meidelsen, Kirsti H R

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer; no_bankid:9578-5999-4-3018787

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-04-01 12:57:57 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Vestvågøy kommune

Adresse: Postboks 203, 8376 Leknes

Telefon: 76 05 60 00

Utskriftsdato: 18.05.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vestvågøy kommune

Kommunenr.	1860	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	390	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sundsveien 9E, 8372 GRAVDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
0000008200	18793	16.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	516













Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

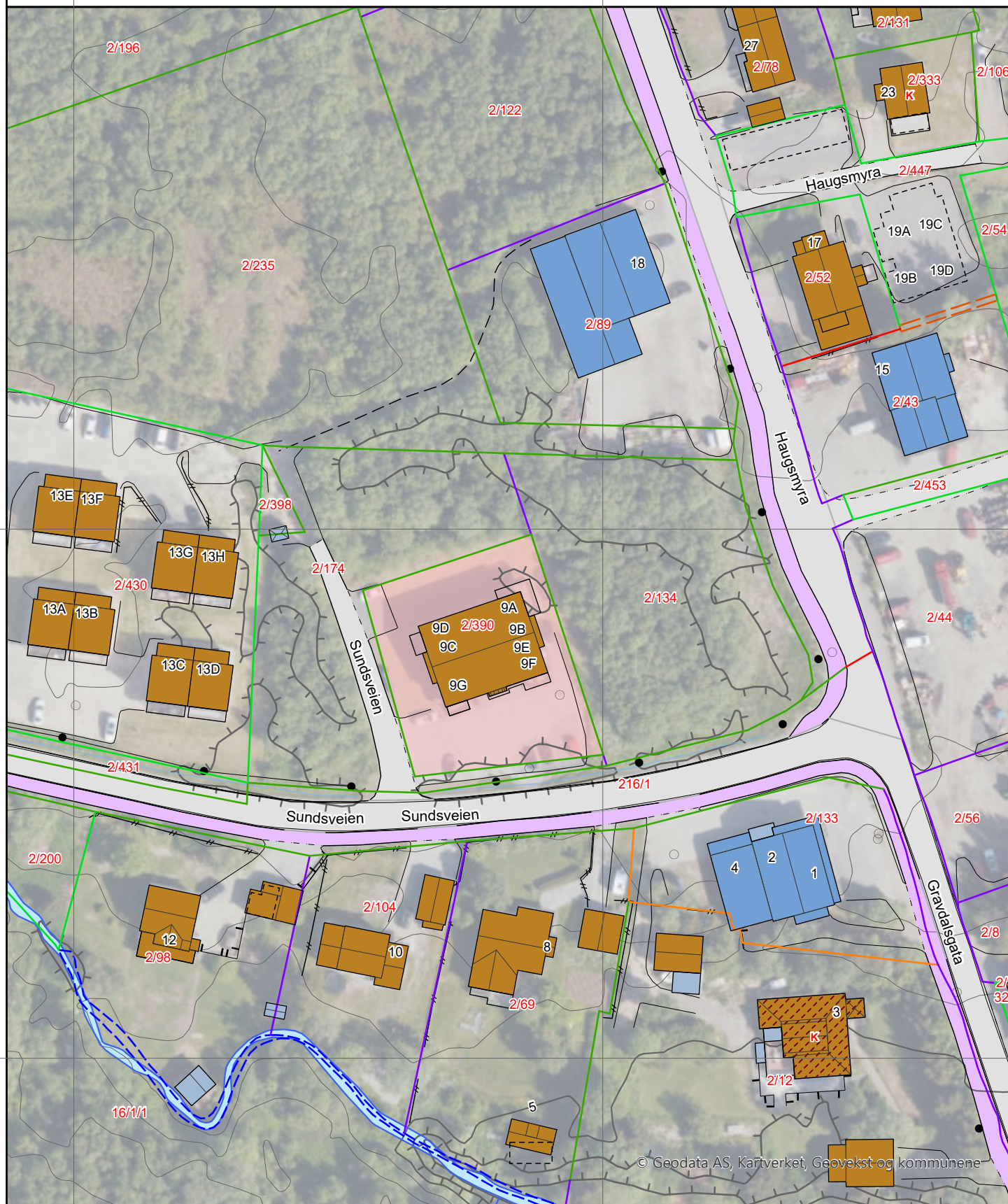
For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:













Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

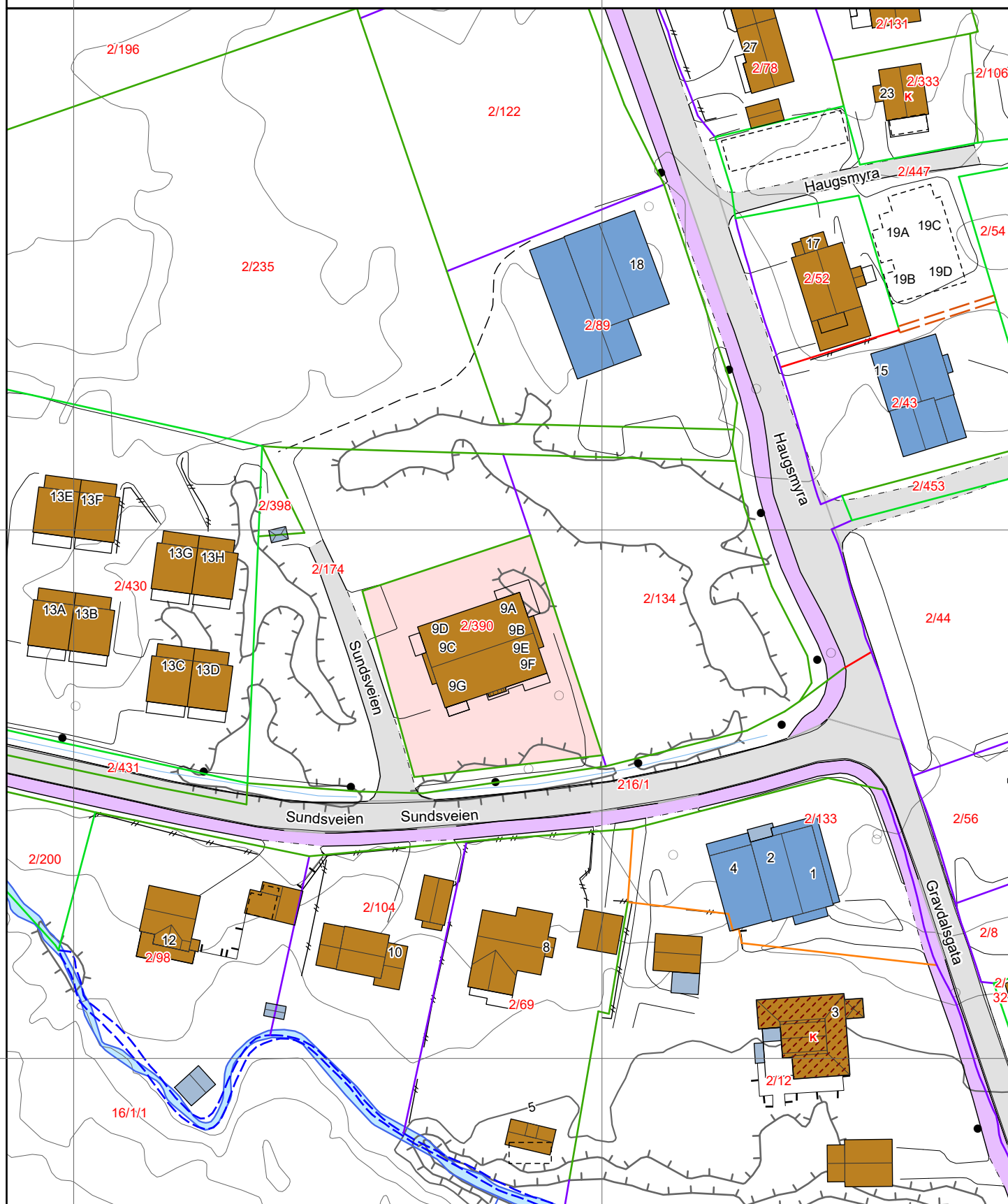
Eiendomsgrenser

- | | |
|--|--|
|  Nøyaktig måling 3-11 cm |  Omtvistet grense |
|  Middels nøyaktig 12-31 cm |  Vannkant |
|  Mindre nøyaktig 32-100 cm |  Vegkant |
|  Lite nøyaktig 101-600 cm |  Fiktiv grenselinje |
|  Skissenøyaktighet 601-5000 cm |  Teigdelelinje |
|  Uavklart grense over 5001-30000 cm |  Punktfeste |



Eiendomsgrenser

- | | |
|--|--|
|  Nøyaktig måling 3-11 cm |  Omtvistet grense |
|  Middels nøyaktig 12-31 cm |  Vannkant |
|  Mindre nøyaktig 32-100 cm |  Vegkant |
|  Lite nøyaktig 101-600 cm |  Fiktiv grenselinje |
|  Skissenøyaktighet 601-5000 cm |  Teigdelelinje |
|  Uavklart grense over 5001-30000 cm |  Punktfeste |










0 25 50 m





Kartgrunnlag: Geovekst - 8193







Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser









-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

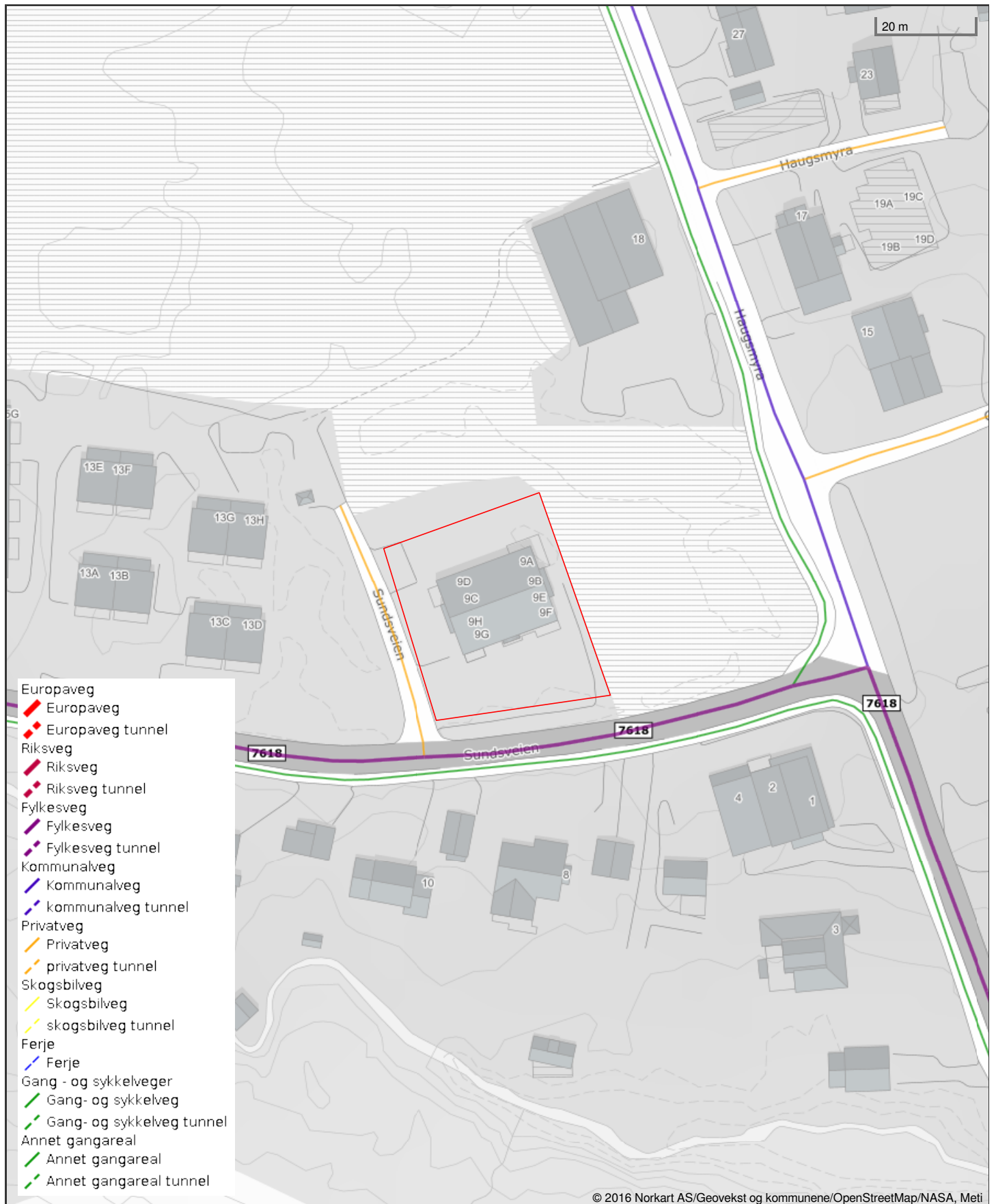
-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Vegstatuskart for eiendom 1860 - 2/390//





Vestvågøy kommune

Adresse: Postboks 203, 8376 Leknes

Telefon: 76 05 60 00

Utskriftsdato: 18.05.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vestvågøy kommune

Kommunenr.	1860	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	390	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	---	-----------------	-----	-----------------	--	--------------------	--

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Vestvågøy kommune

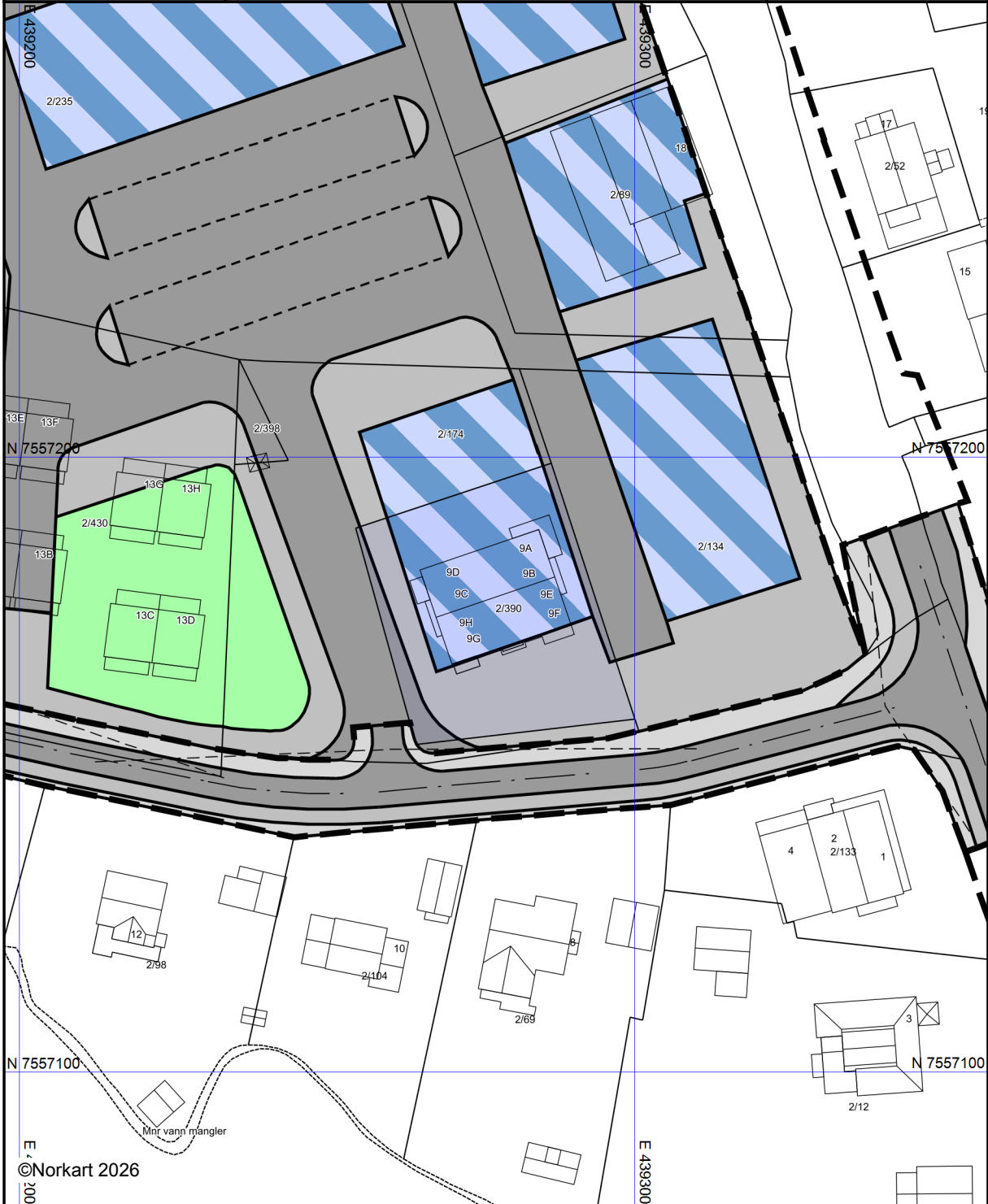
Reguleringsplankart

Eiendom: 2/390
Adresse: Sundsveien 9E
Utskriftsdato: 18.05.2026
Målestokk: 1:1000

N



UTM-33



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Park
-  Forretning/Kontor

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert parkeringsfelt