

aktiv.



Bogafjellveien 65, 4324 SANDNES

**BOGAFJELL - Fin andelsleilighet i
toppetasjen - Solrik terrasse -
Parkering i anlegg og heis**



Eiendomsmegler MNEF

Joveig Junge

Mobil 932 11 920

E-post joveig.junge@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 290 000,-
Fellesgjeld: Kr 133 082,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 3 432 878,-
Felleskostn.: Kr 8 750,-
Selger: Ann Elin Hansen
Siv Sonja Tysvær
Linda May Ringseth

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2002
BRA-i/BRA Total 82/87 kvm
Tomtstr.: 5373 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 33, bnr. 708
Andelsnr.: 202
Oppdragsnr.: 1412260046

Fin andelsleilighet beliggende i toppetasjen - Solrik terrasse - parkering - heis

Innhold: Entré, bod, bad, stue, kjøkken og 2 soverom.
En bod til oppbevaring i underetasjen.

Fin andelsleilighet med beliggenhet over Bogafjellsenteret. Leiligheten holder en god standard med nymalte vegger og høyt under taket i stuen. Fra stuen er det utgang til solrik balkong. Både balkong og stuevinduer vender ut mot friområder som gir minimalt med innsyn. Parkering i lukket anlegg og heis.

I området rundt er det flotte turområder bl.a. rundt Stokkalandsvatnet og melsheia med fine lysløyper. Ved normale trafikkforhold bruker man ca 6 minutter til Sandnes sentrum, 10 minutter til Forus og drøye 15 minutter til Stavanger. Skole, barnehage og idrettsanlegg er innen gåavstand. Gode bussforbindelser like utenfor døren.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	35
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	53
Ferdigattest	56
Grunnkart	57
Reguleringsplan	59
Reguleringsbestemmelser	60
Vann og avløpskart	78
Opplysninger om vann og avløp	79
Formuesverdi	80
Boligopplysninger forretningsfører	81
Ordensregler	83
Vedtekter	84
Innkalling til generalforsamling	99
Protokoll	127
Nabolagsprofil	131
Budskjema	140

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 82 kvm

BRA totalt: 87 kvm

TBA: 10 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 82 kvm Entré, bod, bad, 2 soverom, stue og kjøkken

Bod i underetasjen til oppbevaring.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

10 kvm Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5373 kvm

Tomtebeskrivelse

Stor tomt som er felles for borettslaget

Beliggenhet

Bogafjellveien 65 ligger i et meget populært boligområde på Bogafjell like utenfor Sandnes. En attraktiv beliggenhet i flotte omgivelser, i tillegg til å ha et nærområde som har mye å tilby.

Bogafjell er preget av flotte turområder. Det er gangavstand til både Stokkelandsvannet og Melsheia. I tillegg kan området tilby en rekke servicetilbud, og rett i nærheten kan du gjøre dine daglige innkjøp på Rema 1000 og Helgø Meny. Sistnevnte ligger i underetasjen.

Området er også godt tilrettelagt for småbarnsfamilier og har flere skoler og barnehager innen kort rekkevidde. Bogafjell skole (1-7 kl.) blir nærmeste barneskole og ligger 6 minutter unna leiligheten. Har du barn i barnehagealder har du tre barnehager

innenfor en gåtur på 12 minutter. Bogafjellbakken naturbarnehage, Håbet barnehage og Grasdalen barnehage.

Boligfeltet ligger bra til med tanke på kollektivtransport med kort vei til buss og enkel adkomst til E39. Dette gjør området til svært etterspurt for mennesker som ønsker nærhet til både by og natur. Nærmeste busstopp blir Bogafjellevien Sør og ligger innen 2 minutters gåavstand.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

Offentlig kommunikasjon

God offentlig kommunikasjon

Bygningssakkyndig

Asbjørn Frafjord

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligbygg med flere boenheter.

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har lakkerte trevinduer med 2-lags glass.

Dører: Bygningen har malt entrèdør og balkongdør i furu.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong ut fra stuen.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Tilleggskommentar

Jeg kjenner ikke til noen feil eller skader så lenge min mor bodde der.

Beskrivelse: Det kan være noe trøbbel med lås til ytterdør.

Innhold

BRA-i 82 kvm: Entré, bod, bad, stue/kjøkken og 2 soverom

TBA 10 kvm: Terrasse og balkongareal

Bod i underetasjen kommer i tillegg.

Standard

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

Utvendig

Andre utvendige forhold, TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Våtrom

2. Etasje > Bad

Overflater Gulv, TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 23 mm målt fra dør til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelt utbedring av fliser med bom, da hulrom under fliser kan føre til at flisene sprekker eller løsner over tid. Dette kan medføre økt risiko for vanninntrengning og skade på underliggende konstruksjon.

2. Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran/tettesjikt. Konsekvensen av manglende dokumentasjon er usikkerhet rundt utførelsen, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader i konstruksjonen dersom membran/tettesjikt ikke er korrekt utført.

Ut fra alder og tekniske levetider er baderommet og tettesjikt oppnådd en alder som tilsier at oppgradering er nært forestående.

Tekniske installasjoner

Varmtvannstank, TG2

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak

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

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2025:

- Som et vedtak gis leiligheter i 3. etasje anledning til å etablere vinterhage/innglassing på balkonger.

2024:

- store investeringene i forbindelse med både varmepumper til alle, og nye strømskap slik at alle fikk individuelle strømmålere.

2020:

- Byggeprosjekt (terrasser) ferdigstillt.

2018:

- Borettslaget har etablert felles lade infrastruktur.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har kollektiv avtale vedr. TV-pakke.

Parkering

Parkering i lukket anlegg

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 86358030

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen har elektriske varmekabler på badet. Fant ikke noe relevant informasjon om oppvarming i andre spesifikke rom i dokumentene.

Energimerke

Lysegrønn C

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 290 000

Omkostninger kjøper

3 290 000 (Prisantydning)

133 082 (Andel av fellesgjeld)

3 423 082 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 432 878 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 441 778 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 444 578 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales via fellesutgiftene

Formuesverdi primærbolig

Kr 837 504 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 350 017 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for

eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 8 750 kr i måneden
- A konto renter: 465 kr i måneden
- Felleskostnader: 3 982 kr i måneden
- A konto avdrag: 4 303 kr i måneden

Felleskostnadene inkluderer: Bygningsforsikring, kommunale avgifter, nedbetaling av andel fellesgjeld, tv-pakke, lån prosjekt uteområde, forretningsførerhonorar, vaktmestertjeneste og diverse vedlikehold

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 750

Andel Fellesgjeld

Kr 133 082

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

12.03.2026

Andel fellesformue

Kr 8 584

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Forkjøpsfrist

2026-03-18T23:00:00Z

Borettslaget

Borettslagsnavn

Bogafjellsenteret borettslag

Organisasjonsnummer

984448856

Andelsnummer

202

Om borettslaget

Bogafjellsenteret Borettslag ligger i Sandnes kommune og består av 24 andeler.

Selskapets organisasjonsnummer er 984 448 856. Forretningsfører er Bate boligbyggelag.

Borettslaget har vaktmesteravtale. Det er tilrettelagt for el-bil lading, og styret må kontaktes for bestilling og informasjon. Alle beboere kan søke om å leie fellesleilighet.

Vedtatte saker:

- Vedtektsendring i forbindelse med lokale støyttiltak: Som et vedtak gis leiligheter i 3. etasje anledning til å etablere vinterhage/innglassing på balkonger. Design og materialvalg må være det som er etablert i avtale med Statens vegvesen. Vedlikehold og reparasjonskostnader bæres av den enkelte andelseier.
- Vedtektsendring - innglassing: Som et prinsippvedtak gis leiligheter i 3. etasje anledning til å etablere vinterhage/innglassing på balkonger. Design og materialvalg må være tilsvarende det som er benyttet på balkonger ut mot E39, som er etablert av Statens vegvesen. Tiltaket bekostes av den enkelte andelseier. Vedlikehold og reparasjonskostnader bæres av den enkelte andelseier. Det må søkes, og styret må godkjenne tiltaket i hvert enkelt tilfelle.

Pågående saker:

- Styret har god kontroll på økonomien. Likviditeten er i ferd med å styrkes igjen etter en periode med lav likviditet etter fjorårets store investeringer.
- Styret må nok vurdere tiltak som har til hensikt å få ned skadeomfanget, til beste for alle beboere. Dette kan for eksempel være at beboere gjennomfører en boligsjekk med jevne mellomrom.
- Arbeidet med vaktmesterleveranser, som inkluderer forhandlingsprosess med eksisterende vaktmester. Flere befaringer og gjennomgang av tilbud fra andre leverandører av vaktmestertjenester.
- Flere møter med Bogafjellsenteret og Klinikk Proaktiv, i den hensikt å komme frem til avtale som ikke er til sjenanse for våre beboere.
- Befaring, forhandling og administrasjon rundt problematikk med lekkasje i tak.
- Befaring med fagfolk angående dugg, mugg og fukt hos beboer.

- HMS arbeid med Risikoanalyse av hele Borettslaget som inkluderer sårbarhets- og konsekvensanalyse.
- Møte om støydemping i forbindelse med utbygging av E39, og avtaleinngåelse.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånummer: 1353123110, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 12-03-2026: 4.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 5

Saldo per 12-03-2026: kr 1891336

Andel av saldo: kr 133082

(siste termin 30-06-2028)

Flytende rente

IN-Ordning: Ja

Lånummer: 96887207590, Handelsbanken Sandnes

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12-03-2026: 6.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 68

Saldo per 12-03-2026: kr 761930

Andel av saldo: kr 0

(siste termin 30-12-2042)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning. Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd med meldefrist 12.03.26 og det er 5 medlemmer som har meldt seg. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (62 949,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (1 104 685,-)

Vedtatte kostnadsøkninger:

Som et prinsippvedtak gis leiligheter i 3. etasje anledning til å etablere vinterhage/ innglassing på balkonger. Tiltaket bekostes av den enkelte andelseier.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Vedtektsendring i forbindelse med lokale støytiltak. Statens vegvesen vil levere design og bygging, samt bekoste tiltaket.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold tillates så sant det ikke er til ulempe for borettslaget eller dets beboere. Hunder skal holdes i bånd hele året. Styret kan når som helst vedta særskilte pålegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

6-1 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, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder 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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, 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.
- (9) Terrassen må vedlikeholdes og fremstå i henhold til Borettslagets retningslinjer for terrassene. Retningslinjene utferdiges og oppdateres av Styret.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 33, bruksnummer 708 i Sandnes kommune. Andelsnr. 202 i Bogafjellsenteret borettslag med orgnr. 984448856

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/33/708:

19.03.1999 - Dokumentnr: 2288 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1108 Gnr:33 Bnr:424

26.02.2003 - Dokumentnr: 1730 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Samleseksjon næring

Sameiebrøk: 62/100

Snr: 2

Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 38/100

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 603270 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1102 Gnr:33 Bnr:708

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 17.08.2005. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold

Ferdigattest/brukstillatelse datert

17.08.2005.

Vei, vann og avløp

Tilknytning vann: Eiendommen er tilkoblet offentlig vann: Ja. Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp: Ja. Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Annet kombinert formål

Eiendommen følger Bebyggelsesplan for Bogafjell bydelssenter (plan-ID 95306-04). Dette er en bebyggelsesplan som regulerer området til et bydelssenter med en kombinasjon av bolig, næring, kontor og allmennyttige formål.. 17.02.1999

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Sandnes 2023-2038, ikrafttredelse 15.05.2023. Et delareal på 1138.82 kvm er i kommuneplanen avsatt til Sentrumsformål med områdenavn Bogafjell.

Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene

I henhold til kommuneplanen er eiendommen berørt av hensynssone for støy. Et delareal på 1045.74 kvm er definert som gul sone (H220), og et delareal på 263.3 kvm er definert som rød sone (H210).

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller

blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,3 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

26.03.2026



Leiligheten har en fin plassering, helt på toppen over Bogafjellsenteret



Utsikt



Lys og innbydende entré



Leiligheten er nettopp malt innvendig og det er ekstra takhøyde som gir god romfølelse



Varmepumpe som sørger for behagelig temperatur året rundt



Fra stuen er det utgang til balkong med delvis overbygg. Stuevindu og balkong grenser mot friareal som gir minimalt med innsyn



Balkong med gode solforhold. Her kan en nyte fine sommerdager- og kvelder





Kjøkken med god plass til spisebord



Store vinduer over kjøkkenbenk gir fint lys inn



Kjøkkenen med god oppbevaringsplass i over- og underskap



Stort vindu gir godt arbeidslys over benken







Borettslaget har TV- pakke via Telia inkludert i felleskostnadene.



Store vinduer gir mye naturlig lys og gir god atmosfære i rommet

Hovedsoverom med
garderobeskap som følger
handel.

Fra hovedsoverommet er det
dør direkte inn til bad





Servant med god oppbevaringsplass og dusjhjørne



Badet har to dører, en direkte inn til hovedsoverom og en til gang



Romslig bad med varme i gulv

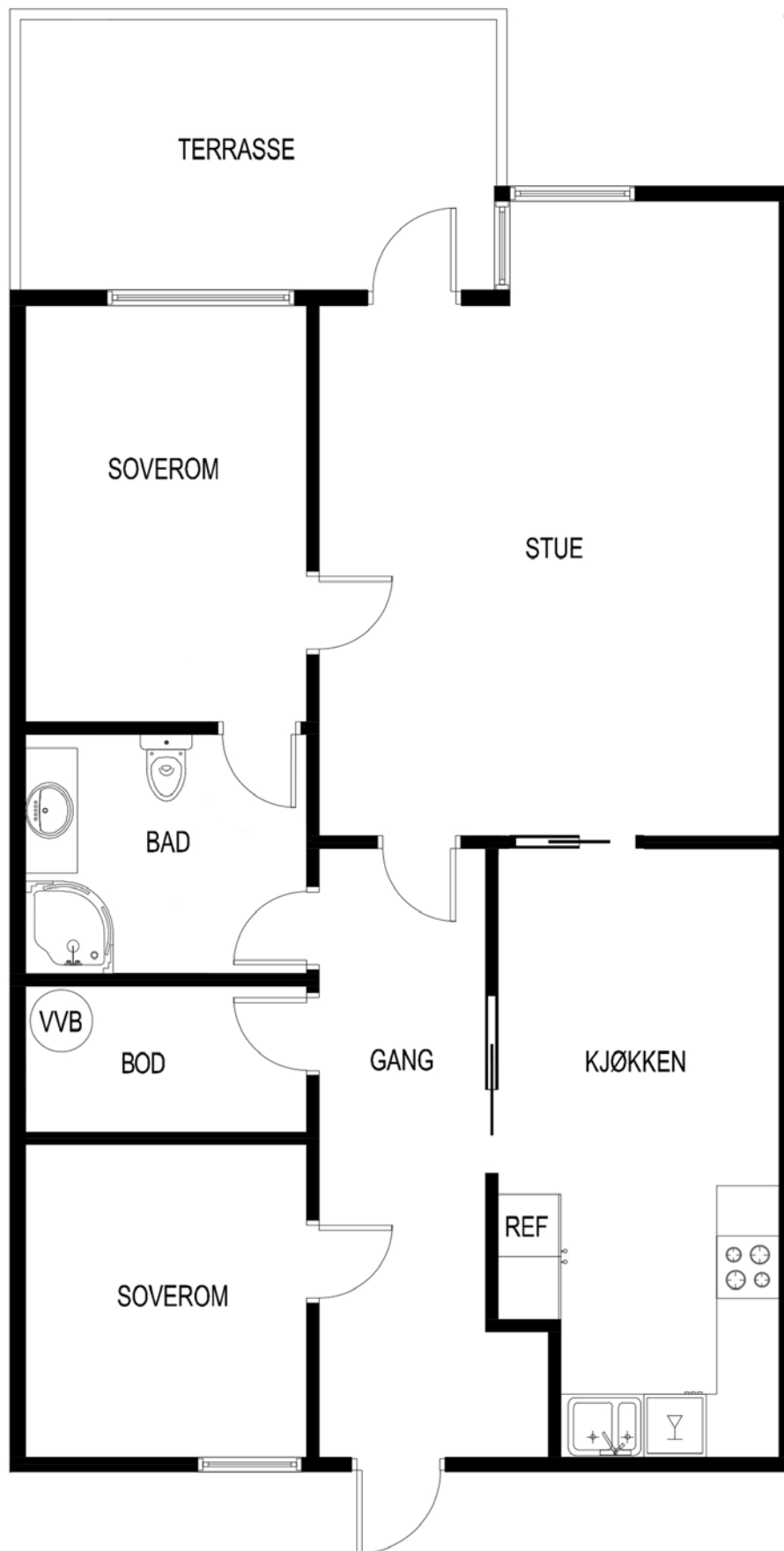


Soverom nr.2



Pent inngangsparti





Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet 302



Bogafjellveien 65 , 4324 SANDNES



SANDNES kommune



gnr. 33, bnr. 708



Andelsnummer

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 26.03.2026

Oppdragsnr.: 12162-1848

Referansenummer: JR7358

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Asbjørn Frafjord

Vår ref: 010579



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

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

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

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

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

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

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

Rapportansvarlig

Asbjørn Frafjord

asbjorn@takst-team.no

924 05 207



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Borettslagsleilighet fra 2002 fremstår som i normal stand og med normalt vedlikehold.

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

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

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

Leilighet 302 - Byggeår: 2002

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har lakkerte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt entrèdør og balkongdør i furu.
Balkong ut fra stuen

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og tapet. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 23 mm målt fra dør til sluk.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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 mekanisk ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

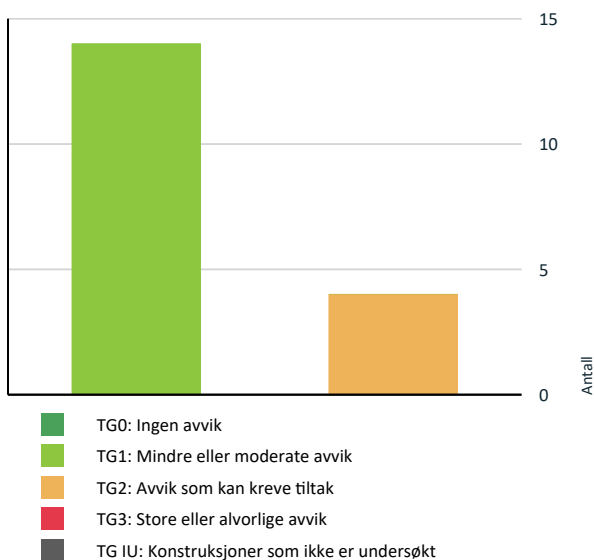
[Gå til side](#)

Leilighet 302

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Etasjeskille er ikke et kontrollpunkt iht forskrift om tryggere bolighandel.

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet 302

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET 302

Byggeår
2002

Kommentar
EDR

Anvendelse
Helårsbolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.



UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har lakkerte trevinduer med 2-lags glass.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt entrèdør og balkongdør i furu.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong ut fra stuen

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

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



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og tapet. Taket er malt.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 23 mm målt fra dør til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelt utbedring av fliser med bom, da hulrom under fliser kan føre til at flisene sprekker eller løsner over tid. Dette kan medføre økt risiko for vanninntrengning og skade på underliggende konstruksjon.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran/tettesjikt. Konsekvensen av manglende dokumentasjon er usikkerhet rundt utførelsen, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader i konstruksjonen dersom membran/tettesjikt ikke er korrekt utført. Ut fra alder og tekniske levetider er baderommet og tettesjikt oppnådd en alder som tilsier at oppgradering er nært forestående.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

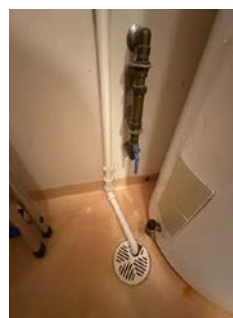


TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilstandsrapport



Ventilasjonsanlegg er montert i himling i bod.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

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



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

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

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

Nei

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.

2002

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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?

Ukjent

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en form for garanti på det elektriske arbeidet som er utført.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

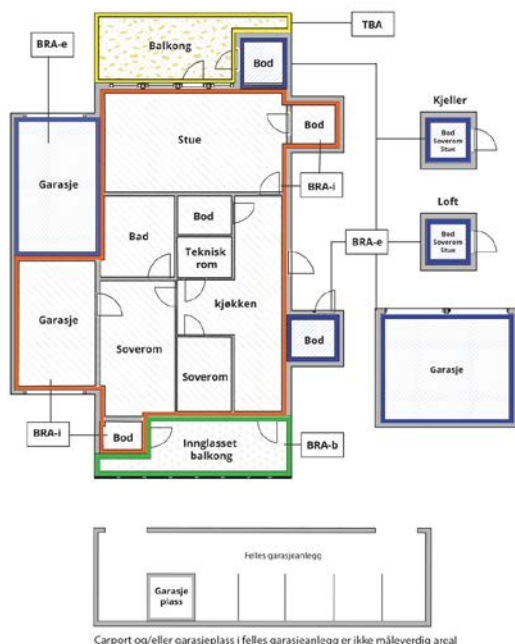
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet 302

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	82			82	10
SUM	82				10
SUM BRA	82				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, bod, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Asbjørn Frafjord	Takstingeniør
	Ann Elin Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	33	708		0	1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bogafjellveien 65

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
302/	302		Hansen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Bogafjell i 2. etasje over næringsseksjoner/butikker i Bogafjellsenteret. Leiligheten har utgang til balkong ut fra stuen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	16.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	16.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	16.03.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	25.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	26.03.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Ann Elin Hansen

Boligen

Bogafjellveien 65
4324 SANDNES

1108-33/708/0/0

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggscommentar

Jeg kjenner ikke til noen feil eller skader så lenge min mor bodde der.
Det kan være noe trøbbel med lås til ytterdør.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Kruse Smith AS
Postboks 8088
4068 STAVANGER



SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 17.08.2005

Deres ref.:
Saksbehandler: Paul Korsberg

Vår ref: 200106098-64
Arkivkode: O: GBNR: 33-708

FERDIGATTEST

Gnr./Bnr: 33/708

Byggeadresse: BOGAFJELLVEIEN 65

Tiltakets art:

Nybygg

Byggets/anleggets art:

Forretning/salgslokaler

Ansvarlig søker m/adr:

AROS AS, Langgaten 10, 4306 Sandnes.

Samordner:

Kruse Betong AS c/o Kruse Smith AS, postboks 8088, 4068 Stav.

Tiltakshaver:

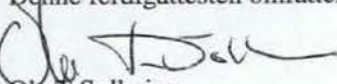
Kruse Betong AS c/o Kruse Smith AS, postboks 8088, 4068 Stav.

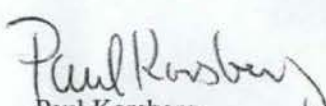
Søknad datert: 25.08.99, 23.11.00,
07.11.01, 03.09.02

D-sak nr: 833/2000, 1152/2000,
1005/2001, 908/2002

På grunnlag av besiktigelse av arbeidet foretatt 30.10.02, og bekreftelse på sluttkontroll datert den 23.09.2003 og 12.04.2005 gis i medhold av plan og bygningslovens § 99 ferdigattest for tiltaket. Sjøppelhåndteringen for bygningen (butikken til Helgø) anser bygningssjefen å være en driftsmessig problemstilling såfremt lagringen av avfallet ikke innebærer noen brannfare for bygningen.

Denne ferdigattesten omfatter ikke skilt og reklame på bygningen.


Ola I Solheim
Bygningssjef


Paul Korsberg
Saksbehandler

Sendes til

☒ tiltakshaver	☒ ansv.søker	☐ ansv. utførende	☐ ansv. kontr.
☒ samordner	☒ brannsjef/feier - v/ montert ildsted	☐ rørleggerkontr.	

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 97 56 00. Telefaks 51 97 54 37
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes
E-post: byplan@sandnes.kommune.no

Grunnkart

Adresse: Bogafjellveien 65, 4324 SANDNES

Gnr/Bnr: 33/708/0/2

Dato: 2026-03-11

Målestokk: 1:1,000



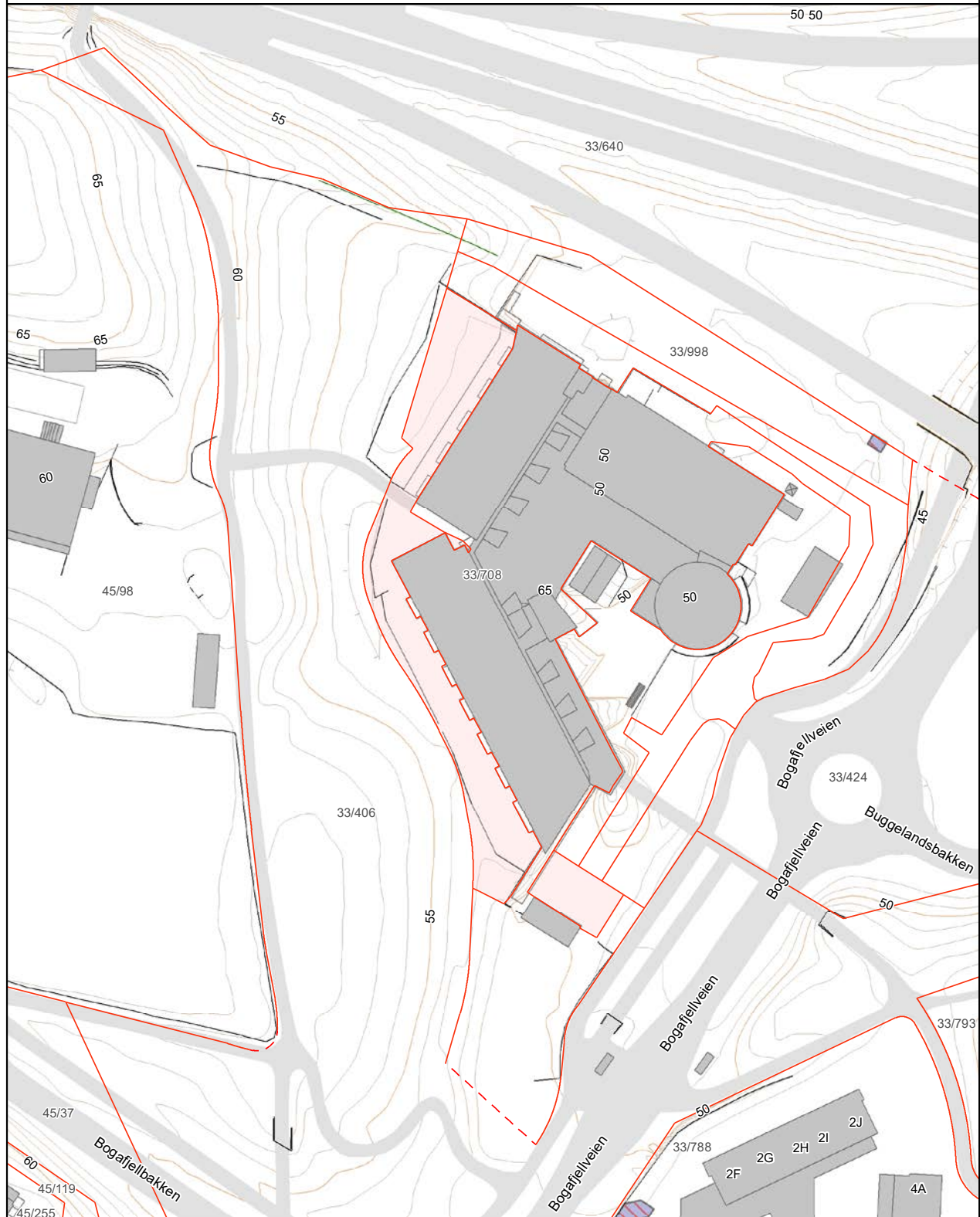
SANDNES
KOMMUNE



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

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

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



58

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Bogafjellveien 65, 4324 SANDNES

Gnr/Bnr: 33/708/0/2

Dato: 2026-03-11

Målestokk: 1:1,000

Planident: 95306-04

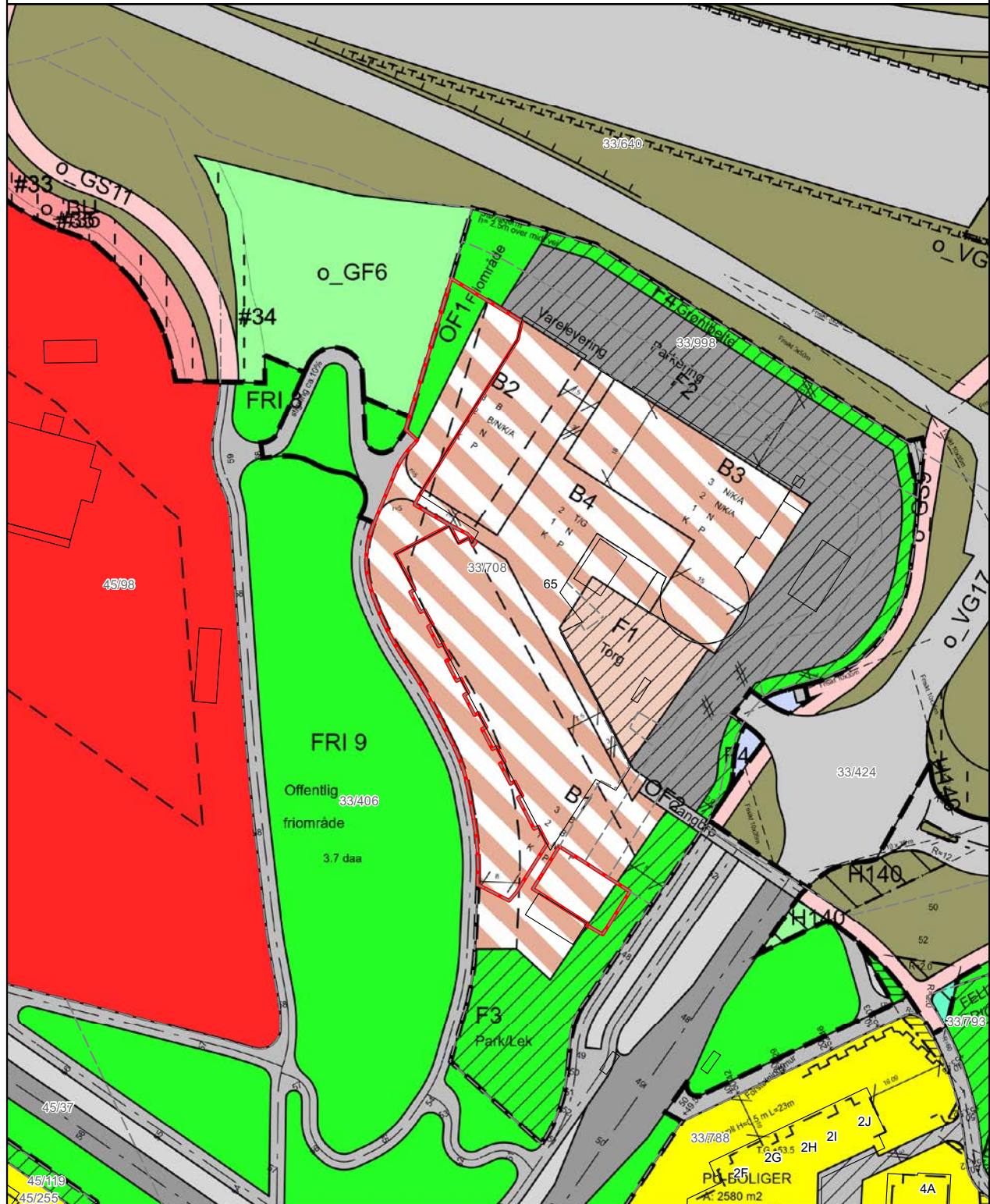
Ikrafttredelsesdato: 17.2.1999



SANDNES
KOMMUNE



Presentasjonen av informasjon følger nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik,
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



Bebyggelsesplan for Bogafjell bydelssenter

Reguleringsbestemmelser

PlanID 95306-04

Saksnummer 199802766

GENERELT

§ 1.0 Målsetting for planen er å legge til rette for utbygging av området til bydelssenter. Utfyllende bestemmelser gjelder i tillegg til reguleringsbestemmelser for Bogafjell, Plan 95106. Der det er uoverensstemmelser mellom disse gjelder utfyllende bestemmelser. Der formålet næring er brukt omfatter det bruk som beskrevet i reguleringsbestemmelsen til Plan 95106, pgf. 32.

§ 1.1 Området er regulert til følgende formål:

Byggeområde:

- | | |
|-----------|--|
| Område B1 | Blandet formål: Bolig, næring. |
| Område B2 | Blandet formål: Bolig, næring. |
| Område B3 | Blandet formål: Næring, kontor og allmennyttig formål. |
| Område B4 | Blandet formål: Næring, gangvei og torg. |

Offentlig friområde:

- | | |
|------------|-----------|
| Område OF1 | Friområde |
|------------|-----------|

Offentlig trafikkområde:

- | | |
|------------|---------|
| Område OF2 | Gangbro |
|------------|---------|

Fellesområder:

- | | |
|-----------|------------------------|
| Område F1 | Felles torg |
| Område F2 | Felles parkeringsplass |
| Område F3 | Felles park/lek |
| Område F4 | Grøntbelte |

§ 1.2 Det faste utvalg for plansaker kan gjøre unntak fra reguleringsbestemmelsene innenfor plan- og bygningslovens rammer, dersom dette tjener planens formål.

FELLESBESTEMMELSER

§ 2.0 Planområdets avgrensing er på planen vist med plangrense.

Krav ved søknad om rammetillatelse:

§ 2.1 Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges:
- Situasjonsplan i målestokk 1:200 for hele planområdet som viser bebyggelsens

- plassering og høyder, takformer, opparbeidelse av uteområder med snitt/tegninger som viser eksisterende og nytt terreng og evt. tekniske installasjoner.
- Veiledende høyder for 1. etg., øvre og nedre torg er påført snitt.
 - Endelig høydeplassering avgjøres av teknisk sjef.
 - Inndeling av evt. byggetrinn skal fremkomme av situasjonsplanen.
 - Plassering og utforming av reklameskilt o.l.

Adkomst og parkering

- § 2.2 Adkomst til området skal skje via regulert adkomst fra rundkjøring i gate 239/2020.
- § 2.3 Ved oppføringer av bygninger skal det etableres det antall parkeringsplasser som kreves iht. kommunens til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. Det skal etableres minimum 2 parkeringsplasser for bevegelseshemmede ved hovedinngangen til senteret.
- § 2.4 Parkering skal skje på oppmerkede plasser og i felles i kjelleretasjen. Parkeringsplass på bakkeplan skal deles opp med beplantede rabatter.
- § 2.5 Det skal etableres minimum 1 parkeringsplass pr bolig i lukket parkeringsanlegg.
- § 2.6 Det tillates utvidelse av parkeringsanlegg under terreng i områdene som er regulert til parkeringsplass og torg.

Park/lek/torg:

- § 2.7 Det skal etableres lekeplasser iht. Sandnes kommunes norm. Innenfor område F3 kan innpasses trafo/telekiosk og leskur for buss. Disse skal fortrinnsvis lokaliseres samlet. Det skal opparbeides gang- og sykkelvei mellom øvre torg og gangvei langs B1 som gir atkomst til lekeplass og park i område F3.
- § 2.8 Innflytting i de enkelte leiligheter tillates ikke før uteoppholdsarealene tilknyttet boligene (evt. i det aktuelle byggetrinn) er ferdig opparbeidet iht. godkjent situasjonsplan.

Annet:

- § 2.9 Fasadeutforming og terrengbearbeiding skal utføres slik at bebyggelsen tilpasses det eksisterende landskapet og skogen i vest på en naturlig måte. Dette skal utføres ved at forstøtningsmurer avtrappes og ved bruk av beplantning i anlegget. Fasadene skal brytes opp og bearbeides ved variasjon i materialvalg, ulik overflate/ tekstur og/eller sprang i fasadeoppbyggingen. Boligdelen og nærings-/kontordelen kal formmessig utgjøre to ulike enheter.
- § 2.10 Bygninger skal oppføres innenfor de viste byggegrenser. Boder, adkomstbalkonger og mindre utbygg kan godkjennes utover byggegrensen. Der forholdene tillater det kan det godkjennes underbygging av terrenget. Takoppbygg for tekniske installasjoner o.l. tillates med en høyde på inntil 2,5 m på begrenset del av takflaten. Takform og utførelse på takoppbygg skal bygges som en integrert del av arkitekturen.

- § 2.11 Innenfor område F3 kan innpasses trafo/telekiosk og leskur for buss. Disse skal fortrinnsvis lokaliseres samlet.
- § 2.12 Gang- sykkelbro over gate 2020 skal utformes som en del av senteret slik at det får en helhetlig løsning.
- § 2.13 Det skal etableres støyskjerm som plasseres som vist på plankartet i 35 m lengde og 2,5 m høyde over midtlinjen av E 39. Detaljplanene for støyskjerm skal ved byggemelding sendes Statens vegvesen til godkjenning. Støyskjermingen skal være etablert før boligene tas i bruk.
- Det skal monteres tette rekkverk på balkonger i 3.etasje samt lydabsorbenter i himling over balkonger for boligene i nordvest, i samsvar med SINUS rapport 225600-0 datert 11.06.98. Det skal legges frem ny støyvurdering i forbindelse med byggesaksbehandling med oppdaterte tall for trafikkmengden for hovedveien til Bogafjell og evt. behov for nye tiltak skal innarbeides.
- § 2.14 Det skal gjennomføres beregninger av støvbelastningen på området. Beregningene skal danne grunnlaget for at område F4 blir beplantet slik at støvproblemene fra E 39 fanges opp.
- § 2.15 Det skal tilrettelegges for sykkelparkering i tilknytning til øvre og nedre torg.

DELOMRÅDER

Byggeområde B1

- § 3.0 Området kan benyttes til:

Kjelleretasje: Parkering.
1.etasje: Næring.
2.etasje: Boliger.
3.etasje: Boliger.

- § 3.1 Byggehøyde inntil 3 etasjer.
Maks høyde: 13 m
Høyder regnes fra o.k. ferdig gulv i 1. etasje (inngangsplan).

Byggeområde B2

- § 3.2 Området kan benyttes til:

Kjelleretasje: Parkering.
1.etasje: Næring.
2.etasje: Boliger, næring, kontor og allmenntilgjengelig formål.
3.etasje: Boliger.

- § 3.3 Byggehøyde inntil 3 etasjer.
Maks høyde: 13 m
Høyder regnes fra o.k. ferdig gulv i 1. etasje (inngangsplan).

Byggeområde B3

§ 3.4 Området kan benyttes til:

- Kjelleretasje: Parkering.
1.etasje: Næring.
2.etasje: Næring, kontor og allmennyttig formål.
3.etasje: Næring, kontor og allmennyttig formål.

§ 3.5 Byggehøyde inntil 3 etasjer.

Maks høyde: 13 m

Høyder regnes fra o.k. ferdig gulv i 1. etasje (inngangsplan).

Byggeområde B4

§ 3.6 Området kan benyttes til:

- Kjelleretasje: Parkering.
1.etasje: Næring.

§ 3.7 Dekke over 1.etasje plan skal bygges med en gang- og sykkelforbindelse fra gangbro over gate 2020 til gang- og sykkelvei i vest. Det skal også etableres et øvre torg på dette planet som bl.a. skal bestå av beplantning, benker og en mindre sandlekeplass.

§ 3.8 Byggehøyde 1 etasjer.

Maks høyde: 4,50 m

Høyder regnes fra o.k. ferdig gulv i 1. etasje (inngangsplan).

Offentlig friområde OF1

§ 3.9 Høydeforskjellen mellom parkeringsplass og friområdet skal trappes ned med bygging av forstøtningsmur i friområdet, maks 6 meter bred.

Fellesområder F1 & F2:

§ 4.0 Felles parkeringsplass skal betjene næringsarealene og gjesteparkering.

§ 4.1 Det tillates oppført inntil 3 bensinpumper med lett-tak på regulert parkeringsplass.

§ 4.2 Torget skal være bydelssenterets hovedadkomst.

§ 4.3 Øvre og nedre torg skal være bydelssenterets felles utendørs samlingssted og skal ved utforming og materialbruk tillegges særlig kvalitet.

§ 4.4 Det tillates ikke motorisert ferdsel eller parkering på torget.

§ 4.5 Det tillates utendørs salg på øvre og nedre torg, herunder også bespisning.

Reguleringsplan for Bogafjell, delplan 2, (området sør for motorveien – E18)

Reguleringsbestemmelser

PlanID 95106

Saksnummer 200405177

Godkjent 12.03.1996

- §1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grense skal arealbruken være som vist på planen.

Fellesbestemmelser:

- §2 Det skal utarbeides bebyggelsesplan (§ 28-2 i Plan- og bygningsloven) for feltene A 2-1, -2 og -3, A 4, A 5, B 4 og F (bydelssenter) som grunnlag for utbygging. Planene skal godkjennes av teknisk styre. For feltene A 1-1, -2 og -3, A 2-4 og A 3 skal det utarbeides en utomhusplan som skal godkjennes av teknisk sjef.

Planene fastlegger den endelige arealbruken og utforming av bygninger, veier, anlegg og tilhørende utearealer innenfor delfeltene. Utformingen skal tilfredsstillende krav til bebyggelsesplaner som stilles av Sandnes kommune og de til enhver tid gjeldende vedtekter, retningslinjer og normer. Disse omhandler blant annet lekeplasser, utforming av veier og gater, krav til skjerming mot forurensing og krav til parkeringsdekning.

- §3 Når stigning på gangvei/sti blir brattere enn 1:6 skal det bygges trappevei. Dette gjelder ikke der gang-/sykkelveinettet følger eksisterende drifts-/skogsveinett.
- §4 Utkjøring til offentlig vei skal utformes med trygg oversikt. I disse sonene skal det ikke beplantes slik at fri sikt blir hindret i høyde over 0,5 meter over veinivå. Beplantning skal ikke skje nærmere offentlig vei enn 0,75 meter.
- §5 Lysmaster, skilt, gjerder, forstøtningsmurer, vann- og avløpsledninger kan anlegges på privat grunn utenfor regulert gate.
- §6 Nødvendig støyskjerming skal etableres før utbygging kan skje. Til grunn for kravene legges rundskriv T-8/79 fra miljøverndepartementet med gjeldende statlige retningslinjer.
- §7 Det skal gjennomføres nødvendige tiltak mot trafikkstøv. Som grunnlag for tiltak skal det gjennomføres beregninger av støvbelastning for felt A 3, skoletomt, og for felt F, bydelssenter.

- §8 Jord og undervegetasjon skal lagres til bruk i området.
- §9 Terrenginngrep skal søkes gjort så skånsomt som mulig. Store masseoppfyllinger på tomter som medfører bruk av høye forstøtningsmurer er ikke tillatt.
- §10 Ved avtaking av jord og undervegetasjon, skal myr og skogbunn sorteres hver for seg.
- §11 Ved byggemelding skal det følge med terrengsnitt og utomhusplan i målestokk 1:500 over hele tomten fra øvre til nedre grense og ca. 5 meter inn på naboeiendommen. Snittet skal vise bygningsplassering i eksisterende terreng, vei høyder og forslag til omforming av terrenget. Utomhusplanen skal vise disponering av tomten med plassing av bygning, parkering, garasje, høyder på ferdig formet terreng, uteplasser, forstøtningsmurer osv.
- §12 Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som er i strid med disse reguleringsbestemmelsene.

Boliger, fellesbestemmelser:

- §13 Bygninger skal tilpasses terrenget med avtrapping i form av underetasjer eller halvplansløsninger. Teknisk styre fastlegger endelig løsning i forbindelse med behandling av bebyggelsesplan for feltet.
- §14 Utgraving og oppfylling av terreng skal holdes innenfor egen tomtegrense, også i anleggsperioden. Naboer kan gå sammen om felles løsning.
- §15 Eventuelle forstøtningsmurer langs vei eller annet felles areal skal samordnes slik at muren får tilnærmet ens materialbruk og forøvrig et tiltalende utseende.
- §16 Det kan godkjennes at rom innredes for enkel næringsvirksomhet eller sosiale formål, når det ikke vil være til ulempe for omkringliggende bebyggelse med hensyn til forurensing, trafikk, parkering mm.
- §17 Endelige høyder på hus fastlegges i forbindelse med godkjenning av bebyggelsesplan for det enkelte felt.

Boligfelt for frittliggende hus på store tomter (700 m²), felt A 2-3:

- §18 Ikke på noen tomt kan det bygges med grunnflate større enn 20 % av netto tomt. I tillegg kommer garasje med inntil 40 m² grunnflate.
- §19 I feltet skal det opparbeides en sandlekeplass.

Boligfelt for frittliggende hus på mellomstore tomter (500 m²), felt A5:

- §20 Ikke på noen tomt kan det bygges med grunnflate større enn 20 % av netto tomt. I tillegg kommer garasje med inntil 40 m² grunnflate.
- §21 I feltet skal det opparbeides to sandlekeplasser.

Boligfelt for frittliggende hus på små/mellomstore tomter (400-450 m²), felt A 2-1 og A 2-2:

- §22 Ikke på noen tomt kan det bygges med grunnflate større enn 25 % av netto tomt. I tillegg kommer garasje med inntil 40 m² grunnflate.
- §23 I hver av feltene skal det opparbeides en sandlekeplass.
- §24 Kvartalslekeplasser tilhørende feltene skal anlegges i hhv. klimavernsone nord for felt A 2-1 og i friområde, sør for gate 2024, nord for felt A 2-2.

Boligfelt for tettliggende (kjede-/rekke-) hus på små tomter (250 m²), felt A 4:

- §25 Av de krevde parkeringsplasser for feltet skal 0,5 parkeringsplass pr. boenhet avsettes i felles anlegg.
- §26 I feltet skal det opparbeides 4 sandlekeplasser og en kvartalslekeplass.

Boligfelt for tettliggende (kjede-/rekke-) hus og terrasseblokk på små tomter (<250 m²), felt B 4-2:

- §27 Av de krevde parkeringsplasser for feltet skal 1,0 parkeringsplass pr. boenhet avsettes i felles anlegg.
- §28 I feltet skal det opparbeides 4 sandlekeplasser og en kvartalslekeplass.

Bygeområde for offentlige formål - skoler, barnehage og idrett, felt A 1-1, A 1-2, A 1-3, A 3 og B 4-1:

- §29 Bygging skal tilpasses terrenget med tilhørende vegetasjon.
- §30 I forbindelse med bygging av vei og bygning nær inntil offentlig friområde og klimavernsone skal skogbelte vernes og sikres særskilt.
- §31 I feltene kan Sandnes Energi innpasse nødvendig trafo.

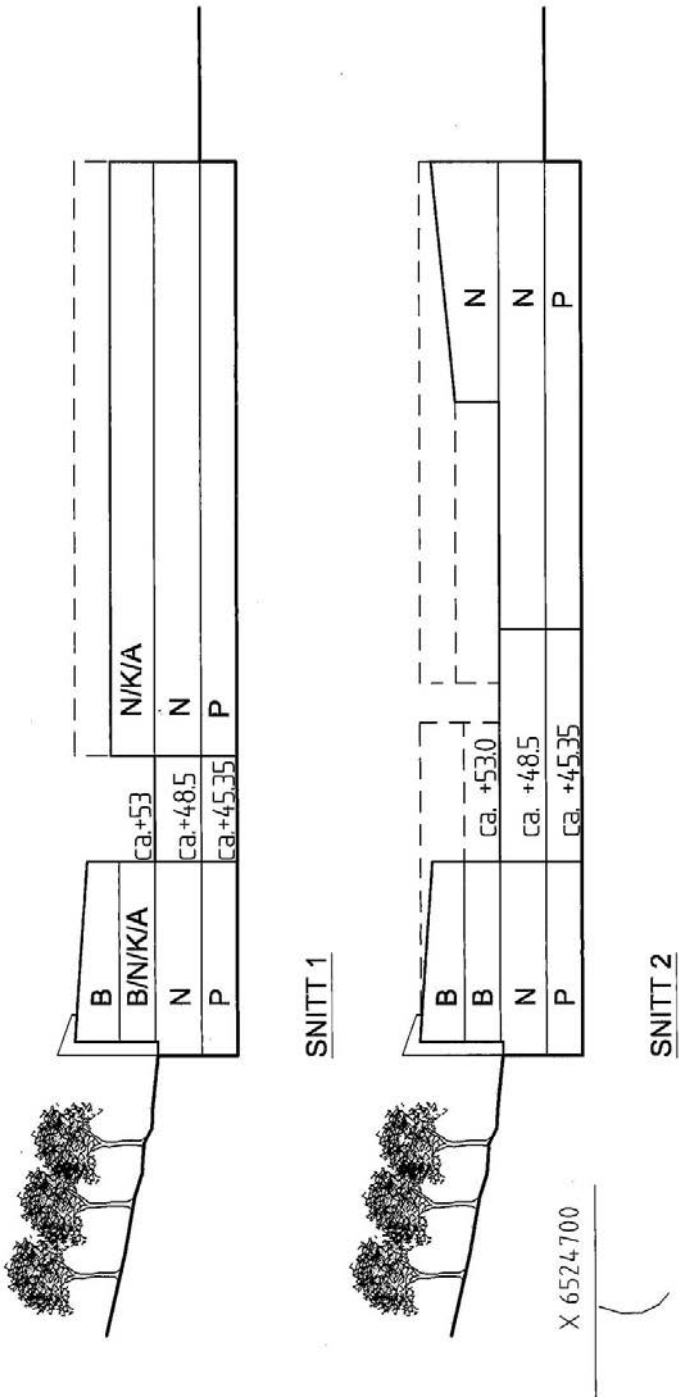
Bygeområde for næringsformål, bydelssenter, felt F:

- §32 Feltet kan nyttes til ervervsvirksomhet som har naturlig tilknytning til bydelens servicebehov; forretning, kontorer, lettere næringsvirksomhet, offentlig service og administrasjon og trafo.
- §33 I feltet kan det, under forutsetning av gode miljømessige betingelser så som gode, støyskjermede uteplasser med sollys, bygges boliger som har naturlig tilknytning til det øvrige innhold i feltet.
- §34 Bebyggelse skal tilpasse seg terrenget med direkte atkomster fra de tre nivåene:
- underetasje: fra rundkjøring i øst til parkering, lagerrom etc. i underetasje,

- 1.etasje: fra felt B4 via gangbro over gate 2020, til senteret og
- 2. etasje: til gang-/sykkelvei på feltets vestsiden.

Friområder:

- §35 Masselagring i friområdene er ikke tillatt, bortsett fra i området nord for gate 2026.
- §36 Eksisterende skog skal vernes.
- §37 Det kan tillates mindre bygninger og anlegg oppført i friområde der disse har en naturlig tilknytning til bruken av området.
- §38 Lekeplass og friområde langs gate 2024 skal opparbeides samtidig med bygging av veien.
- §39 Trafo kan bygges i friområde, slik det er anvist i planen. Trafo skal legges inn i terrenget. Denne skal være en del av veiskjæringens konstruksjon og utformes i samråd med teknisk etat i Sandnes kommune.
- §40 Innenfor et belte på 5 meter langs østsiden og 7 meter på vestsiden av den interkommunale vannledningen som løper sør/nord gjennom Bogafjell er det ikke tillatt å føre opp bygninger eller noe slags anlegg. Terrenget innenfor dette beltet skal ikke senkes eller fylles opp, uten at det på forhånd er godkjent av I.V.A.R. Utenfor byggeforbudsbeltet må det heller ikke foretas sprengning eller fjerning av stein, røtter o.l. på en slik måte at det kan oppstå skade på ledningen eller signalkabelen og deres utstyr.



Detaljregulering for E39 Ålgård - Hove, delstrekning Osli - Hove

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2016101-01

Saksnummer 15/18376

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av eksisterende E39 som er 2-feltsveg, til 4-felts motorveg mellom Osli og Hove, knyttet opp til eksisterende 4-feltsveg på Hove og kryss med Rv 13.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Avgrensing av planområdet

Reguleringsplanen består av 2 plankart i 3 nivåer med underliggende tegninger, samt disse reguleringsbestemmelsene.

Regulert område er vist med planbegrensning på plankartene. Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for arealet som ligger innenfor plangrensene.

2.2 Byggegrenser langs offentlig veg

Byggegrenser til offentlig veg er ikke vist på plankartet. Likevel gjelder veglovens bestemmelser, bl.a. 50 meter fra ny E39, regnet fra senter kjørefelt i nærmeste kjørebane langs E39, 50 m fra senterlinje på riksveger og fylkesveger, og 15 fra senterlinje av kommunale veier.

2.3 Massedisponeringsplan

Før anleggsarbeidene kan starte skal det utarbeides massedisponeringsplan og rigg- og marksikringsplan for alle aktuelle riggområder på basis av grunnundersøkelser. Av planene skal det fremgå hvilken virksomhet som kan tillates på det enkelte område, samt eventuelle restriksjoner på byggetid og aktuelle skjermingstiltak for å skjerme sårbare arter (planter og fugler), istandsetting av arealene og andre forhold av betydning for bruk og oppfylling av de enkelte områder. Rigg- og marksikringsplan skal forelegges kommunene til orientering og eventuelle kommentarer før anlegg settes i gang.

Massedisponeringsplanen skal ha som utgangspunkt at masser er en ressurs som skal sikres en god samfunnsmessig utnyttelse, og at nødvendige miljøhensyn tas. Planen skal redegjøre for hvilke transportveier som skal anvendes. Massedisponeringsplanen skal forelegges Sandnes kommune og Fylkesmannen i Rogaland til orientering og eventuelle kommentarer. Størst mulig del av massene skal håndteres og gjenbrukes på anlegget. Overskudd av matjord skal tas vare på og brukes til jordforbedring/dyrkingstiltak i jordbruksområder lokalt.

Bruken av massene skal ses i sammenheng med regional plan / strategi for massehåndtering.

For overskuddsmasser som må gå til utfylling skal det utarbeides egne reguleringsplaner og eventuelt konsekvensutredning der det er krav om dette.

2.4 Flytting av matjord

Statens vegvesen skal i forbindelse med byggeplan utarbeide særskilt plan for flytting av matjord og avbøtende tiltak mot spredning av ugress og plantesykdommer. Slik plan skal oppfylle gjeldende forskrift om floghavre og forskrift om planter og tiltak mot planteskadegjørere. Planen skal også omfatte tiltak mot spredning av fremmede arter.

2.5 Overvannshåndtering

Omlagte elver og bekker, samt stikkrenner og dreneringstiltak knyttet til elver og bekker skal dimensjoneres for 200-års flomnivå med klimapåslag på 30%. Systemer for overvannshåndtering skal utformes med sikte på at avrenningshastighet fra vegområdet ikke økes vesentlig ift situasjonen før anlegget settes i gang. Byggeplan skal også omfatte håndtering av overflatevann som sikrer god nok drenering både av nyetablerte og tilgrensende jordbruksarealer.

2.6 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med utbyggingen oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Det er viktig at de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

For nyere tids kulturminner skal det ved detaljprosjektering og gjennomføring legges vekt på å ivareta og eventuelt tilbakeføre eller reetablere kulturlandskapselementer.

2.7 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i areal-planlegging, T-1442:2016, skal legges til grunn for gjennomføringen av reguleringsplanen, inklusiv anleggsfasen. Dette innebærer at planleggingsmålet (ambisjonsnivået) for utendørs støyforhold på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk er 55 dBA. Planleggingsmålet (ambisjonsnivået) for maks lydnivå (L5AF) om natten (kl.23-07) er 70 dBA. Støynivået innendørs bør tilfredsstille kravene i byggeteknisk forskrift/NS8175 klasse C.

For innendørs støynivå er planleggingsmålet 30 dBA. For offentlige friområder og felles lekeareal for barn, er planleggingsmålet for støy-nivået at dette ikke skal overskride 55 dBA Leq24. Innen det første året etter åpning skal det, dersom det er behov for det, foretas kontrollmåling på inntil 10% av eiendommene for å vurdere effekten av støyskjermingstiltakene.

Det tillates mindre justeringer av regulerte støyskjermer.

2.8 Støv

Det skal sikres at utslipp av støv ikke overskrider grenseverdiene i forurensningsforskriften.

Det skal i anleggsfasen iverksettes tiltak for å redusere støvutslipp fra transport, knusing og annen virksomhet i anleggsområdet. Tiltakshaver skal påse at pukk, jord m.m. ikke spres ut på offentlig vei.

2.9 Tiltak mot forurensning i vassdrag

Det skal etableres sedimenteringsanlegg innenfor regulert område for E39.

Transport av overflatevann fra områdene skal utformes slik at miljøtilstanden i berørte vassdrag ikke forringes, jf krav til vannkvalitet i Vannforskriften.

Alt sivevann og overflatevann som fører med seg støv og løsmasser fra veganlegget under bygging skal fanges opp og sedimenteres før utslipp. Prinsippene for rensing av vann utarbeides i

prosjekteringsfasen og skal godkjennes av rett myndighet. Anlegget kan utformes slik at det etter avslutning av vegbyggingen kan bli en naturlig del av vassdraget

2.10 Måleprogram

Tiltakshaver skal utarbeide måleprogram for utslipp til luft og vann, støv og støv.

Måleprogram vannkvalitet

Det skal utarbeides en samlet plan for hele reguleringsområdet, med forslag til måleprogram for de planlagte sedimenteringsanleggene i anleggsfasen.

Rett myndighet skal godkjenne plan og måleprogram for utslipp til vann.

Grenseverdier for innhold av suspendert stoff settes til 50 mg/liter. Avløpet skal ikke medføre nedslamming av Storåna..

Måleprogram støv og støv

Måleprogrammet skal definere «støvfluktepisoder» som skal rapporteres. Avvikshendelser skal registreres og rapporteres i årsrapport. Kommuneoverlegen skal godkjenne måleprogram for støv og støv, utførende institusjon og eventuell bedriftsintern oppfølging og dokumentasjon.

Det skal utarbeides prosedyrer for miljøkontroll av de massene som skal deponeres.

Det skal utarbeides tiltaksplan mot støvforurensning.

Tiltaksplanen skal også omfatte tiltak for å unngå tilskitning av offentlig veg ved massetransport.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Bygninger for antennestasjon og tekniske installasjoner knyttet til drift av veganlegget, skal ha en estetisk utforming som er tilpasset de stedlige forhold mht. høyde, materialbruk, o.l.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Områdene skal benyttes til offentlig eller privat kjøreveg. Innenfor områdene regulert til nedenstående underformål kan det anlegges kjøreveger med nødvendig annet trafikkareal til fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, drenggrøfter, murer, stabiliserende tiltak, støyskjermer og støyvoller, belyningsanlegg, trafikkskilt og andre installasjoner knyttet til driften av veganlegget.

Kjøreveg

Områdene merket **KV** skal benyttes til kjøreveg. Ved regulering under grunnen omfatter formålet tunnelrommet med vegbane, skuldre, vegger og tak, samt nisjer og tekniske rom som tilhører veganlegget. Det tillates tekniske installasjoner som belyningsanlegg, ventilasjonsanlegg, kommunikasjonssystemer og annet som er nødvendig for drift av tunnelene.

KV1 er privat kjøreveg og skal benyttes som kjøreveg i forbindelse med tømmertransport. Vegen kan også benyttes til turveg

Gang/sykkelveg

Områder merket **GS** skal benyttes til gang- og sykkelveg.

Tekniske installasjoner

Områder merket **VT** skal benyttes til nødvendig annet trafikkareal for tekniske installasjoner som transformatorer, tekniske bygg for tunneler, rensedamper for overvann fra veganlegg/tunnel og andre installasjoner som er nødvendige for driften av veganlegget. Formålet omfatter også adkomstveger til slike anlegg. Slike adkomstveger er til bruk kun for Statens vegvesen eller vegvesenets entreprenører og kan stenges med bom eller annet hensiktsmessig stengsel.

Eiendommer med adkomst til offentlig veg skal ha mulighet for å snu kjøretøy på egen eiendom.

Sidearealer

Områder merket **VG** skal benyttes til nødvendig annet trafikkareal med fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer. Innenfor områdene tillates også busslommer, stopplommer og andre lommer for tekniske anlegg, drengrofter, murer, stabiliserende tiltak, støyskjermer og støyvoller, belyningsanlegg, trafikkskilt og andre installasjoner knyttet til driften av veganlegget.

Det tillates oppført nødvendige bygninger for antennestasjoner og tekniske installasjoner knyttet til drift av veganlegget inklusive tunneler, samt rensedamper / oppsamlingsdamper for vaske- og drengsvann fra tunneler / veganlegget.

Innenfor området tillates det viltgjerder dersom Statens vegvesen finner behov for det.

Områdene skal som hovedregel utformes på en tiltalende måte som grøntområder og tilsås eller settes i stand med beplantning på annen måte.

Arealer som grenser mot Storånavassdraget skal utformes og beplantes med stedegen vegetasjon, eventuelt tilrettelegges for innvandring av stedegen vegetasjon. Eventuell nødvendig plastring mot vann skal utformes på en slik måte at vegetasjon kan etableres helt ned til vannspeil ved normalvannstand.

Anleggsperioden

I anleggsperioden for ny Ev. 39 og omlegging av adkomstveger kan alle områdene regulert til hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur nyttes til riggplass, anleggsveger, mellomlagring av masser, knusing og sortering av masser, parkering av anleggsmaskiner, samt annen aktivitet knyttet til anleggsdriften.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Turveg

Områder merket **GT** skal brukes til turveg tilgjengelig for offentligheten. Turveg kan også brukes som traktorveg i landbruket og kan opparbeides iht dette. Det tillates nødvendige omlegginger og stenging av turveger i anleggsperioden.

Offentlige friområder

Områder merket **GF** skal brukes til offentlig friområde.

Vegtasjonsskjerm langs vassdrag

Områder merket **GV** gjelder vegetasjonsskjerm langs vassdrag. Formålet omfatter både kantsoner langs eksisterende vassdrag og kantsoner der vassdrag skal flyttes eller etableres i forbindelse med veganlegget. Tiltak og inngrep som er nødvendige for å få etablert ny E39 som vist i reguleringsplanen er tillatt. Vegetasjon skal søkes beholdt i størst mulig grad. Det tillates

vedlikehold av vannstreng og kantsoner som fjerning av masser/ slam som bygger seg opp, opprensning av drivgods og lignende, forsterkning og plastring av bredder, vedlikehold av stikkrenner, kulverter og bruer, forsiktig skjøtsel og tynning av vegetasjon og lignende.

3.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

Jord- og skogbruk

Områder merket **L** skal nyttes til jord- og skogbruksformål i tråd med de bestemmelser som er gitt for LNF-områder i gjeldende kommuneplaner.

Friluftsområder i LNF-områder

Områder merket **LF** skal brukes til friluftsmål.

3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§12-5 nr. 6)

Friluftsområder i vassdrag

Områder merket **VFV** gjelder Friluftsområde i vassdrag. Det tillates vedlikehold av vannstreng og kantsoner som utgraving/ tømning av masser/ slam som bygger seg opp, opprensning av drivgods og lignende, forsterkning og plastring av bredder, vedlikehold av stikkrenner, kulverter og bruer og lignende.

Ny kulvert over o_VFV1 ved Bjønnbåsen skal utformes slik at den ikke utgjør et vandringshinder for stedeagne fiskearter i ulike livsstadier ved normal vannføring

Omlegging av elver og bekker

Eksisterende bygninger skal ikke påføres økt flomfare som følge av vegtiltaket med omlegging av elver og bekker. Det tillates at en delstrekning av hovedvegen på 600 meter dimensjoneres for å tåle minimum 20års flomnivå med klimapåslag og sikkerhetspåslag i henhold til Statens vegvesen sin veileder.

Det skal i forbindelse med omlegging av bekk og andre naturinngrep benyttes personell med elveøkologisk kompetanse. Formålet med dette vil være at arbeidet planlegges, detaljprosjektertes og gjennomføres iht. de teknikker og metoder som skal benyttes og for at krav og vilkår fra tillatelser følges opp.

Overvannshåndtering

Systemer for overvannshåndtering skal utformes med sikte på at avrenningshastighet fra vegområdet ikke økes vesentlig ift situasjonen før anlegget settes i gang. Arealer til fordryningsbassenger mv er satt av innenfor områder regulert til Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, annet trafikkareal **VG**.

Transporten av overflatevann fra områdene skal utformes slik at miljøtilstanden i berørt vassdrag ikke forringes, jf. krav til vannkvalitet i Vannforskriften.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140)

Områder merket H140 gjelder frisiktsoner i kryss og avkjørsler. Områdene skal holdes frie for objekter høyere enn 0,5 m ift planet mellom de tilliggende kjørevegene. Parkering og snøopplag i sonene tillates ikke.

Faresoner merket H370 gjelder høyspentlinjer. Regulerte støyskjermer innenfor sone H370 tillates å avvike fra regulerte høyder på skjerm for å kunne ivareta krav til frihøyde under høyspent. Ingen tiltak tillates innenfor sonene uten etter godkjenning av linjeeieren.

4.2 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnsstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone H540, H560)

Hensyn grønnsstruktur (vassdrag, H540_1)

I området merket H540_1 skal vegetasjonssone langs vassdrag reetableres etter at anleggsarbeidet er ferdig. Vegetasjonssonen skal etableres med naturlig kantvegetasjon jf. Vannressurslovens § 11. Etter at dette er etablert tillates ikke tiltak som påvirker vassdraget eller vegetasjonssonen ut over sikring av vassdraget. Unntatt er vedlikehold av vannstreng og kantsoner ved fjerning av masser/slam som bygger seg opp, opprensning av drivgods og kvist, samt evt. nødvendig forsterkning og reparasjon av plastring og lignende.

4.3 Krav vedørende infrastruktur (H410_1)

Alle typer arbeider som medfører risiko for skade på vannledningssystemet innenfor hensynssonen kan ikke igangsettes uten tillatelse fra IVAR.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #x)

Midlertidige anleggs- og riggområder er skravert og merket med #. Områdene kan nyttes til riggplass med lokaler for midlertidig opphold, lagerplass for materialer, anleggsveg og anleggsområde, midlertidig fylling med mellomagring av matjord og stedlige jordmasser som fjernes i forbindelse med etablering av fylling, sortering av masser, samt parkering av anleggsmaskiner.

Innenfor områdene tillates også nødvendige tiltak for å hindre tilførsel av partikkelforurensning fra veganlegget til vassdrag / ledningsnett, midlertidig skjerming mot anleggsstøy / støv mv.

Anleggsfasen må gjennomføres uten overskridelser av grensene for støy (T-1442) og forurensning. Ved behov må det etableres midlertidige fangdammer i anleggsperioden for å unngå økt partikkelførsel til vassdragene. Midlertidige riggplasser skal også utformes med oppsamlingsmuligheter for forurensende stoffer.

Etter avsluttet anlegg opphører midlertidig reguleringsformål, og alle områder merket med # skal ryddes og istandsettes og tilbakeføres til det formål og med minimum den samme kvalitet de hadde før anlegget ble satt i gang.

5.2 Bestemmelser til kulturminner (område #x)

Ikke kjente automatisk fredete kulturminner

Dersom det i forbindelse med utbyggingen oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Det er viktig at de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

Nyere tids kulturminner

For nyere tids kulturminner skal det ved detaljprosjektering og gjennomføring legges vekt på å vareta og eventuelt tilbakeføre eller reetablere kulturlandskapselementer.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Støyskjermingstiltak

Støyskjermer og støyvoller som inngår i planen er vist på plankartene, innenfor formålet **VG**.

Innen det første året etter åpning skal det, dersom det er behov for det, foretas kontrollmåling på inntil 10% av eiendommene for å vurdere effekten av støyskjermingstiltakene.

Støyskjermer og voller:

Støyskjermer og voller som skal bygges framgår av plantegning, plankart, beskrivelse og støyrapport. Høyde og utstrekning framgår av plankartet. Totalhøyden av skjerm pluss voll skal være som vist på plankartet. Støyskjermer med høyde mer enn 1,2 m skal ha støyabsorberende side mot veg. I byggeplanen kan det vurderes om høyden av støyskjermer kan reduseres ved at vollhøyden økes. Detaljert utforming av voller og støyskjermer, herunder materialvalg avklares gjennom byggesaksbehandling. Støyskjermerne og -vollene skal være ferdigstilt før veganlegget åpnes for trafikk.

Skjerm mot Håbafjellveien: Lengde og høyde på skjerm kan optimaliseres i byggeplanfase. Planleggingsmål for dimensjonering av skjerm er at boliger ikke får økt støynivå i ny situasjon sammenlignet med eksisterende situasjon. Sammenligning gjøres for samme prognoseår.

Skjerm mot idrettsplass ved Bogafjell ungdomsskole: Lengde og høyde på skjerm kan optimaliseres i byggeplanfase. Planleggingsmål er at støynivå på idrettsbane og området mellom banen og ungdomsskolen får støynivå Lden 55 dB eller lavere.

Høyde og plassering av skjermingstiltak mot Grasdalen må detaljeres i byggeplanfase. Planleggingsmål for dimensjonering av skjermingstiltak er at boliger ikke får økt støynivå i ny situasjon sammenlignet med eksisterende situasjon. Sammenligning gjøres for samme prognoseår.

Fasadetiltak og lokale skjermer:

For eiendommer som etter de fastlagte tiltakene likevel får et støynivå som overskrider de anbefalte støygrensene i rundskriv T-1442:2016, skal det gis tilbud om lokal skjerm og/eller fasadetiltak i forbindelse med gjennomføring av reguleringsplanen, dersom dette er nødvendig for å tilfredsstille planleggingsmålene til støynivå på uteplass (55 dBA Lden) eller til innendørs støynivå (30 dBA LpAeq24t). Der de stedlige forhold gjør det mulig, bør minst 50% av arealet på den støyskjermede uteplassen ha soleksponering kl. 1500 ved vårjevndøgn. Dersom støynivå utenfor soveromsfasade/vindu overstiger Lden 60 dBA vil det gis tilbud om balansert (mekanisk) ventilasjon for hele boligen. Konkret utforming og utførelse av de lokale støytiltakene avklares etter samråd med den aktuelle grunneier og eventuelt gjennom byggesaksbehandling dersom tiltaket er søknadspliktig. Eventuelle avvik fra planleggingsmålet skal oversendes Fylkesmannen. De lokale støyskjermerne og nødvendige fasadetiltak skal være ferdigstilt før veganlegget åpnes for trafikk.

Endringer i støytiltak

Innenfor rammen av ovennevnte kan det foretas endringer av støytiltakene innenfor kravene i veileder T-1442, dokumentert ved nærmere støyberegninger i forbindelse med byggeplan.

6.2 Kulturminner

Det må foretas avbøtende tiltak under bygge- og anleggsperioden for å sikre at kulturminnet som ligger utenfor regulert område i søndre ende av veganlegget, med id 223209, som skal bevares, ikke utilsiktet skades under anleggsarbeidet. Dette innebærer blant annet at utførende entreprenør må underrettes om at arbeidet foregår nært kulturminner som ikke må skades. I samråd med Rogaland fylkeskommune må det settes opp et midlertidig anleggsgjerde i stål mot de delene av kulturminnene som skal bevares.

6.3 Ytre miljøplan (YM-plan)

Det skal utarbeides en egen Ytre Miljøplan (YM-plan) i byggeplanfasen som sikrer at man har etablert prosedyrer for bl.a. rensing av avløpsvann fra anleggsdriften, håndtering av avløpsvann fra anlegget, samt ivaretar naturverdier på en forsvarlig måte under gjennomføring av anlegget samt gir føringer for utforming av vegarealer som grenser mot vann. YM-planen skal godkjennes av rett myndighet før anlegget settes i gang.

Plan for avrenning og sedimenteringsanlegg med måleprogram for vannkvalitet, godkjent av rett myndighet. Tiltak må være på plass før driftsstart.

Måleprogram for måling av støv og støy. Programmet skal godkjennes av kommuneoverlegen. Støy- og støvreduserende tiltak må være på plass før driftsstart.

6.4 Rigg- og marksikringsplan

Før tiltak i rigg- og deponiområder kan starte skal det utarbeides massedeponeringsplan og rigg- og marksikringsplan for alle aktuelle riggområder på basis av grunnundersøkelser.

6.5 Øvrige avbøtende tiltak

Øvrige avbøtende tiltak som har sammenheng med anleggsvirksomhet og bygging av tiltaket må være klarlagt og iverksatt innen anleggsstart.

6.6 Faseplaner

Det skal utarbeides faseplaner som sikrer vegnettet er åpent til enhver tid, bortsett fra at enkeltveger kan være stengt i korte perioder grunnet trafikkomlegging, sprengning og annet anleggsarbeid som krever kortvarig stengning. Planer som berører kommunalt vegnett skal forelegges Sandnes kommune til godkjenning.

Faseplanen for midlertidig kobling mellom ny og eksisterende E39 på Osli foreligger som en prinsippløsning i forbindelse med gjennomføring av reguleringsplanen. Innenfor denne prinsippløsningen vil den praktiske gjennomføring av byggearbeidene kunne innebære justeringer og/eller oppdeling i flere faser.

Det skal etableres midlertidige holdeplasser for kollektivtrafikk på omlagt eksisterende E 39 nord for midlertidig rundkjøring på Osli.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Teknisk grunnlag for reguleringsplan tekniske tegninger C115 - 118, D412, D412-1, 412-2, D511-1 og 511-2, datert 18.02.2019.

Endringer etter vedtak:

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
10.01.2023	PLAN-22/00331	Endring i §§ 3.2, 3.5, 4.1, 4.3 og 6.1
20.12.2024		Endring i §§ 2.7 og 3.5

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Det kan forekomme feil, mangler og avvik i kartet. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler. Usikre eiendomsgrenser er markert stipt.





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

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	33	Bnr:	708	Fnr:	Snr:	2
Adresse:	Bogafjellveien 65, 4324 SANDNES					

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann:

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:

☒ Ja ☐ Nei

Privat avløpsledning er separert:

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

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: ☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: ☒ Ja ☐ Nei

Mangler informasjon om det er felles private vann og avløpsledninger med andre eiendommer ☐

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg:

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen har privat vannkilde:

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: ☐ Ja ☐ Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: ☐ Ja ☐ Nei

Mangler informasjon om det er felles private vann og avløpsledninger med andre eiendommer ☐

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:

☐ Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:

☐ Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes

Merknader



Skatteetaten

Dato
12.03.2026

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

NORKART AS
Hoffsveien 4
0275 OSLO

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

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1108 SANDNES

Organisasjonsnr 984 448 856 Andelsnr 202

Eiendommens adresse:

Bogafjellveien 65, 4324 SANDNES

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 837 504 Som sekundærbolig: kr 3 350 017
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjørt: 12.03.26 Side 1 av 2

Bogafjellsenteret Borettslag	Vår ref.:	373/202
Bogafjellveien 65	Type:	Borettslag
4324 SANDNES	Eiere:	Else Ringseth
Organisasjonsnr:	984 448 856	Andelsnr: 202

1: Felleskostnader**Tot. innev. måned:** 8 750

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	A konto renter	465
	Felleskostnader	3 982
	A konto avdrag	4 303

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	133 082	Gjeld siste årsoppg.:	133 082
Klient ajourf. lån:	3 998 181,18	Klient gj. s. årsoppg.:	2 653 265

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 1353123110, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 12.03.2026: 4.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 5

Saldo per 12.03.2026: 1 891 336

Andel av saldo: 133 082

Første termin/første avdrag: 30.12.2002 (siste termin 30.06.2028)

Forfall juni og desember

Dette er et IN-lån, som gir andelseier mulighet til å betale ned hele eller deler av sin andel opptil to ganger i året. Kontakt Bate for mer informasjon.

Lånenummer: 96887207590, Handelsbanken Sandnes

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.03.2026: 6.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 68

Saldo per 12.03.2026: 761 930

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.03.2020 (siste termin 30.12.2042)

Ikke IN-lån - Lån prosjekt uteområde

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Ellen Marie Fleischer

Adresse: Bogafjellveien 65, HO312

Postnr/-sted: 4324 SANDNES

Telefon: Mob.: 92621482

E-post: bogafjellsenteret@outlook.com

5: Restanse felleskostnader pr. 12.03.2026**Utestående saldo:** 8 595

Felleskostnader:	8 595	Restanse:	8 595
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

Annen formue:	8 584	Gjeld:	133 082	Andre inntekter:	812
		Utgifter:	8 204		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	490 000
Andelsnr:	202	Partialobligasjonsnr:	

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjørt: 12.03.26 Side 2 av 2

Bogafjellsenteret Borettslag	Vår ref.:	373/202
Bogafjellveien 65	Type:	Borettslag
4324 SANDNES	Eiere:	Else Ringseth
Organisasjonsnr: 984 448 856		

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2002
Gårds/bruksnr: 33/708
Bygningstype: Lavblokk

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 86358030

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	3	Første innflytting:	16.08.2002	SSBnr:	H0302
Heis:	Ja	Oppvarmingstype:	Strøm		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()	BRA	78		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 4		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Medlem i Storby 2 - Medlem i Bate				

Fasiliteter:

- Borettslaget består av 24 andeler.
- Borettslaget er tilknyttet Sameiet Bogafjellsenteret.
- Borettslaget har vaktmesteravtale.
- Utgifter til drift av fellesområde fordeles mellom borettslaget og Bogafjellsenteret A/S iht. fastsatt brøk.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.
- Kommunale avgifter inngår i felleskostnadene.
- Det er tilrettelagt for el-bil lading (Rønning Elektro). Styret må kontaktes for bestilling og informasjon.
- Byggeprosjekt (terrasser) ferdigstilt. Kostnad ca kr. 1.500.000.-. Kostnaden for de andelene dette gjelder utgjør ca kr. 85.000.-, Lånet betales via felleskostnaden på de andelene dette gjelder.
- Borettslaget har kollektiv avtale vedr. TV-pakke. Kontakt selger for mer informasjon.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

ORDENSREGLER FOR BOGAFJELLSENTERET BORETTSLAG

1. Alle oppmerkede parkeringsplasser kan benyttes til gjesteparkering. Unntatt er indre parkeringshus som har nummererte plasser for beboerne. Alle garasjeporter skal holdes lukket for best mulig sikring av anlegget.
2. Dyrehold tillates så sant det ikke er til ulempe for borettslaget eller dets beboere. Hunder skal holdes i bånd hele året. Styret kan når som helst vedta særskilte pålegg.
3. Alle fellesareal skal holdes ryddige og fri for private gjenstander. Sykler skal settes i dertil egnede stativ og ikke parkeres slik at de hindrer allmenn ferdsel.
4. Mellom kl. 23.00 og 06.00 skal det være ro. Planlagte aktiviteter som en antar vil være til sjenanse skal varsles naboer.
5. Grilling på terrasse og balkong er tillatt hvis det ikke er til sjenanse for naboene.
6. Alle beboere kan søke om å leie fellesleilighet. Nøkkel kan lånes hos styret. Leiligheten skal rengjøres etter bruk og nøkkel leveres tilbake snarest mulig.
7. Risting av tepper og lignende skal foregå fra 1. etg.

DISSE REGLENE ER UTGITT FOR Å SIKRE ET GODT BOMILJØ FOR ALLE

BOGAFJELL, 4. JUNI 2003

STYRET

Vedtekter

For Bogafjellsenteret borettslag org nr 984448856
tilknyttet Bate boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 30.03.2004.
Endret per 09.04.2015
Sist endret på generalforsamling 19.05.2025

Innhold

1.	Innledende bestemmelser	3
1-1	Formål	3
1-2	Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold	3
2.	Andeler og andelseiere	3
2-1	Andeler og andelseiere	3
(1)	Andelene skal være på kroner 100,-	3
2-2	Sameie i andel	3
3.	Forkjøpsrett	4
3-1	Hovedregel for forkjøpsrett	4
3-2	Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende	4
3-3	Nærmere om forkjøpsretten	4
4.	Boret og bruksoverlating	5
4-1	Boretten	5
4-2	Bruksoverlating	5
5.	Parkering	6
5-1	Organisering	6
5-2	Ladepunkt for el-bil o.l.	6
5-3	Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne	7
5-4	Omsetning av parkeringsplasser i indre garasje	7
6.	Vedlikehold	8
6-1	Andelseiernes vedlikeholdsplikt	8
6-2	Borettslagets vedlikeholdsplikt	8
7.	Varmepumpe	9
8.	Innglassing	Feil! Bokmerke er ikke definert.
9.	Pålegg om salg og fravikelse	10
8-1	Mislighold	10
8-2	Pålegg om salg	10
8-3	Fravikelse	10
10.	Felleskostnader og pantessikkerhet	10
9-1	Felleskostnader	10
9-2	Borettslagets pantessikkerhet	11
11.	Styret og dets vedtak	11
10-1	Styret	11
10-2	Styrets oppgaver	11
10-3	Styrets vedtak	11
10-4	Representasjon og fullmakt	12
12.	Generalforsamlingen	12

side 1

11-1 Myndighet.....	12
11-2 Tidspunkt for generalforsamling	12
11-3 Generalforsamlingens form.....	12
11-4 Varsel om og innkalling til generalforsamling.....	12
11-5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.....	13
11-6 Møteledelse og protokoll	13
11-7 Stemmerett og fullmakt	13
11-8 Vedtak på generalforsamlingen.....	13
13. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern.....	13
12-1 Inhabilitet	13
12-2 Taushetsplikt	14
12-3 Mindretallsvern	14
14. Elektronisk kommunikasjon.....	14
15. Vedtektsendringer og forholdet til boretslovene.....	15
14-1 Vedtektsendringer.....	15
14-2 Forholdet til boretslovene.....	15

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Bogafjellsenteret 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) Borettslagets ligger i Sandnes kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Bate boligbyggelag 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 (enkelpersoner) 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 styret for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Styret 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) Nakter styret 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

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

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 opptil 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 husstandsfellesskapsloven.

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. Parkering

5-1 Organisering

- (1) Parkeringsplassene i garasje er organisert ved at det er fast parkeringsplass til hver bolig på anvist sted.
- (2) Parkering på borettslagets gjesteparkering er kun forbeholdt gjester av beboere i borettslaget. Feilparkerte biler etter disse bestemmelsene kan borttaues etter styrets beslutning, for eiers regning.
- (3) Beboere skal hovedsakelig benytte sin parkeringsplass i garasjen. Hvis man selv ikke har behov for sin oppstillingsplass, skal denne fortrinnsvis leies ut til andre i Borettslaget.
- (4) Beboere som har behov for parkeringsplass på felles parkeringsområde over en lengre periode (utover lasting og lossing), plikter å informere styret gjennom søknad med opplysninger om varighet, årsak, bilmerke og kjennetegn.
- (5) Parkeringsplass i garasje skal benyttes til parkering, og ikke oppbevaring, med unntak av mindre utstyr/produkter for bil. Det er ikke tillatt å overskride sin parkeringsplass, slik at parkering er til hinder for andre beboeres tilkomst.
- (6) Ved bruksoverlating til andre personer enn de i husstanden, plikter andelseier å søke styrets godkjenning. Søknad må inneholde opplysninger om varighet, årsak, bilmerke og kjennetegn.
- (7) Det er kun beboere i husstanden som skal ha tilgang til garasjeanlegget. Men ved spesielle behov, kan det søkes dispensasjon. For å gi tilgang til garasjeanlegget for personer som ikke tilhører husstanden plikter andelseier å søke styret om godkjenning med opplysninger om fullt navn, varighet og årsak for vedkommende som skal ha tilgang. Dette gjelder også for pkt 5-1(5).

5-2 Ladepunkt for el-bil o.l.

- (1) Borettslaget har etablert felles lade infrastruktur, og beboeren må kun benytte denne ved lading.

- (2) En andelseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass andelseieren disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
- (3) Kostnader til etablering og vedlikehold av ladepunkt, og strøm dekkes av den enkelte andelseier.

5-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen andelseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom beboeren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i borettslaget. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Dersom andelseieren som pålegges å bytte fra seg en parkeringsplass har anlagt lader for billading på parkeringsplassen som må byttes, og tilsvarende ikke finnes på den plass han mottar, er den rettighetshaveren som utløser byttet ansvarlig for å besørge og bekoste at anlegg for billading også klargjøres på denne. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige andelseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5-4 Omsetning av parkeringsplasser i indre garasje

- 1) Alle leiligheter skal ha minst en parkeringsplass knyttet til leiligheten. Det er ikke tillat å avhende denne. Dette kapittelet gjelder omsetning av ekstra parkeringsplasser i indre garasje. Det er borettslaget som eier alle parkeringsplasser i indre garasje, og omsetning av garasjeplass skal forstås som salg av eksklusiv bruksrett av parkeringsplass. Det kan maksimalt være tilknyttet en ekstra parkeringsplass til hver leilighet.
- 2) Garasjeplassen knyttes til en konkret leilighet, ikke en juridisk person. Den ekstra parkeringsplassen anses som et tillegg til bruksretten av leiligheten.
- 3) Ved salg skal styret informeres i forkant, med opplysninger om ny eier, overtakelsestidspunkt og omsetningspris. Dersom en ekstra parkeringsplass skifter eier, skal styret i borettslaget sørge for at øvrige andelseiere i borettslaget får anledning å gjøre forkjøpsrett gjeldende, ved at salget annonseres til alle eksisterende andelseiere. Fristen for å gjøre forkjøpsrett gjeldende, er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier. Andelseier som gjør forkjøpsrett gjeldende, trer inn i de identisk like vilkår som den opprinnelige avtalen. Borettslaget har forkjøpsrett som overgår alle.
- 4) Ny eier skal godkjennes av styret, og en forutsetning er at ny bruker allerede innehar bruksrett av en leilighet i borettslaget.
- 5) Ved salg av leilighet følger ekstra parkeringsplass med leiligheten.
- 6) Forretningsfører må informeres om salg, og registrering av ny eier for faktura for vedlikeholdskostnader.

- 7) Ny eier overtar alt ansvar, plikter og rettigheter knyttet til parkeringsplassen
- 8) Ved eventuelle salgskostnader f.eks. til forretningsfører, dekkes dette som et utgangspunkt av kjøper.

6. Vedlikehold

6-1 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, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder 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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
- (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.
- (8) Boenhetene på 1. plan får bygge terrasse på ca. 4 meter ut fra ytterste vegg. Terrassene bygges etter felles plan besluttet av styret i borettslaget. Boenhetene får full disposisjonsrett til sine nye terrasser. Boenhetene som dette gjelder dekker alle kostnader knyttet til egen terrasse.
- (9) Terrassen må vedlikeholdes og fremstå i henhold til Borettslagets retningslinjer for terrassene. Retningslinjene utferdiges og oppdateres av Styret.

6-2 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. 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.

7. Varmepumpe

- (1) Det er tillatt å installere varmepumpe. Skriftlig søknad, i hht søknadsskjema, må sendes til styre.
- (2) De til enhver tid gjeldene "retningslinjer for varmepumpe" må være oppfylt før søknad kan godkjennes av styret. Styret har suveren rett til å fastsette retningslinjene.
- (3) Demontering og montering av utedelen i forbindelse med rehabilitering/oppussing av fasader bekostes av andelseier.
- (4) Varmepumpen må ha regelmessig ettersyn. Andelseier er selv ansvarlig for eventuelle skader. Styret anbefaler en serviceavtale.
- (5) Andelseieren er ansvarlig for at gjennomføring gjennom yttervegg gjøres tett slik at fuktskader etc. ikke oppstår.
- (6) Alle kostnader til utbedringer og skader eller ekstra vedlikehold som kan tilskrives varmepumpen eller installasjonen av denne må dekkes av andelseier. Dette gjelder også skader eller lignende som oppstår etter at varmepumpen er fjernet.
- (7) Ved salg av leilighet med varmepumpe forplikter selger seg til å gjøre ny eier kjent med vilkårene for varmepumpe installasjonen. Det er en forutsetning at ny eier aksepterer det ansvar som følger med varmepumpe installasjonen.
- (8) Varmepumper som blir montert i strid med disse reglene, vil bli demontert på andelseiers bekostning

8. Innglassing

- (1) Leiligheter i 3. etasje har anledning til å etablere vinterhage/ innglassing på balkong.
- (2) Design og materialvalg må være tilsvarende det som er benyttet på balkonger ut mot E39, som er etablert av Statens vegvesen.
- (3) Tiltaket bekostes av den enkelte andelseier.
- (4) Vedlikehold og reparasjonskostnader bæres av den enkelte andelseier.
- (5) Det må søkes, og styret må godkjenne tiltaket i hvert enkelt tilfelle.

9. Pålegg om salg og fravikelse

9-1 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.

9-2 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.

9-3 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.

10. Felleskostnader og pantesikkerhet

10-1 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 enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

10-2 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 besluttet gjennomført.

11. Styret og dets vedtak

11-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer samt 2 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.

11-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styreleder avgjør hvorvidt styremøtene avholdes fysisk eller digitalt. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.
- (4) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal signeres av de deltagende styremedlemmene.

11-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene deltar. 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.

11-4 Representasjon og fullmakt

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

12. Generalforsamlingen

12-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

12-2 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.

12-3 Generalforsamlingens form

- (1) Styret beslutter hvorvidt generalforsamlingen skal gjennomføres ved digitalt eller fysisk møte.
- (2) Minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene kan kreve at generalforsamlingen skal gjennomføres fysisk. Styret kan sette frist for å fremme krav om fysisk møte.

12-4 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 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 10-4 (1).

12-5 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

12-6 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.

12-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte med fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

12-8 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-5 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) Stemmelijkheid avgjøres ved loddtrekning.

13. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

13-1 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.

13-2 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.

13-3 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.

14. Elektronisk kommunikasjon

(1) Styret benytter elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til andelseierne fra styret og forretningsfører. Andelseierne skal henvende seg til styret elektronisk,

(2) Alle seksjonseierne er ansvarlig for å oppdatere styret på sin e-postadresse og har dermed samtykket at denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i sameiet.

(3) Andelseiere må oppdatere kontakinformasjon i forretningsførers egen systemer, typisk gjennom «Mine Sider»

(3) Styret har egen styree-post

(4) Borettslaget skal ha egen gruppe eller annen plattform for felles kommunikasjon på Facebook, evnt andre sosiale medier.

(5) Krav om at meldinger og lignende skal være skriftlige, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

(6) Andelseiere som uttrykkelig reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon vil motta informasjon per post. Andelseier må selv bære kostnaden for dette

15. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

15-1 Vedtektsendringer

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet 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

15-2 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.

Bogafjellsenteret

Borettslag



Innkalling til generalforsamling 2025

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Bogafjellsenteret Borettslag.

Innkallingen inneholder borettslagets årsregnskap for 2024, og informasjon om de sakene som skal behandles på generalforsamlingen.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligene har også andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

Du har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt.

Mandag 19.05.2025, kl. 17:30

Garasje /festplass

Saksliste

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder og sekretær
 - 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
 - 1.3 Registrering av møtedeltakere
 - 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste
- 2 Årsregnskapet for 2024
- 3 Orienteringssak: Informasjon fra styret
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Vedtektsendring i forbindelse med lokale støytiltak
- 6 Vedtektsendring - innglassing
- 7 Valg
 - 7.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år
 - 7.2 Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
 - 7.3 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling
 - 7.4 Orienteringssak: Etter valget består styret av

Styret
Bogafjellsenteret Borettslag

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2024.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at godtgjørelse holdes uendret.

Styrets innstilling: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 110.000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Vedtektsendring i forbindelse med lokale støytiltak

I forbindelse utbygging av E39 må det etableres lokale støytiltak for alle leiligheter i 3. etasje mot veien. Dette innebærer bygging av støy isolerende innglassing på balkonger. Statens vegvesen vil levere design og bygging, samt bekoste tiltaket. Se vedlagt støyrapport for design.

Vedtektsendring krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Forslag til vedtak: Forslag til ny § 8:

1. Som et vedtak gis leiligheter i 3. etasje anledning til å etablere vinterhage/innglassing på balkonger.
2. Design og materialvalg må være det som er etablert i avtale med Statens vegvesen.
3. Vedlikehold og reparasjonskostnader bæres av den enkelte andelseier.

6. Vedtektsendring - innglassing

Styret mener det vil være en god anledning til å gi andre leiligheter i 3 etasje mulighet til å etablere innglassing. Det samme designet må benyttes, se sak 5 Kostnaden må dekkes av den enkelte leilighet.

Derfor foreslår styret en generell vedtektsendring med et prinsippvedtak som åpner for dette.

Vedtektsendring krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Forslag til vedtak: Forslag til ny § 8:

1. Som et prinsippvedtak gis leiligheter i 3. etasje anledning til å etablere vinterhage/innglassing på balkonger.
2. Design og materialvalg må være tilsvarende det som er benyttet på balkonger ut mot E39, som er etablert av Statens vegvesen.
3. Tiltaket bekostes av den enkelte andelseier.
4. Vedlikehold og reparasjonskostnader bæres av den enkelte andelseier.
5. Det må søkes, og styret må godkjenne tiltaket i hvert enkelt tilfelle.

7. Valg

7.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Forslag til vedtak: Melissa Storesund velges til styremedlem for 2 år

7.2 Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Forslag til vedtak: Marion Knutsen velges til varamedlem for 1 år

7.3 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Forslag til vedtak: Ellen Marie Fleischer velges til delegat

373 Bogafjellsenteret Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		975 827	882 418	1 064 540
Innbetalt til felles lån - avdrag		1 140 994	1 126 840	0
Innbetalt til felles lån - renter		227 589	207 508	72 186
Tillegg felleskostnader		5 280	2 860	30 000
Sum inntekter		2 349 690	2 219 625	1 166 726
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	125 510	114 100	125 510
Avskrivninger	5	8 725	8 725	0
Forretningsførerhonorar		56 796	54 192	59 748
Tilleggstjenester forretningsfører		19 238	19 238	19 238
Revisjonshonorar	2	17 415	8 640	8 250
Vaktmestertjenester		65 910	56 196	67 600
Drift og vedlikehold	3	138 245	1 024 888	193 000
TV og/eller internett		143 069	114 489	143 700
Forsikringer		126 604	91 390	139 000
Kommunale avgifter		241 594	193 218	250 000
Energi/strøm		96 052	30 000	50 000
Kontingent Boligbyggelag		7 200	7 200	8 400
Administrasjonskostnader		13 226	-2 547	14 000
Sum kostnader		1 059 584	1 719 728	1 078 446
Driftsresultat		1 290 106	499 897	88 280
Finansielle poster				
Renteinntekter		18 776	32 062	15 000
Kundeutbytte		0	6 471	6 500
Rentekostnader		204 197	183 557	46 831
Netto finanskostnader		185 421	145 023	25 331
Resultat	4	1 104 685	354 874	62 949

373 Bogafjellsenteret Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Bygninger	5	30 430 400	30 430 400
Andre driftsmidler	5	30 538	39 263
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		30 460 938	30 469 663
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		2 476	0
Forskuddsbetalte kostnader		59 238	34 031
Forskuddsbetalt strøm		0	396 918
Andre fordringer		0	65 782
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		51 947	600 080
Sum omløpsmidler		113 661	1 096 811
SUM EIENDELER		30 574 599	31 566 474

373 Bogafjellsenteret Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
<u>Egenkapital</u>			
Innskutt andelskapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital		15 492 688	14 388 003
Sum egenkapital	6	15 495 088	14 390 403
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	7	2 591 352	3 591 653
Pant- og gjeldsbrev lån	7	786 975	810 741
IN ordning(individuell nedbetaling)	7	1 842 692	1 983 555
Borettsinnskudd		9 830 000	9 830 000
Sum langsiktig gjeld		15 051 019	16 215 949
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 711	23 804
Innbetalt strøm		0	362 518
Leverandørgjeld		14 234	470 424
Påløpne renter		260	258
Annen kortsiktig gjeld		8 287	103 117
Sum kortsiktig gjeld		28 492	960 122
Sum gjeld		15 079 511	17 176 070
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 574 599	31 566 474

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Ellen Marie Fleischer
Styreleder

Inger Grete Aksoy
Styremedlem

Melissa Storesund
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for borettslaget.. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Borettslaget har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette innebærer at den enkelte andelseier kan innfri deler, eller hele sin andel av fellesgjeld. Innfrielsen vil redusere boligselskapets gjeld til finansinstitusjon og øke gjeld til andelseier tilsvarende.

Foretatte innfrielser er pantsikret på lik linje som opprinnelig lån, og bokføres som langsiktig gjeld i balansen. Innfrielsen trappes ned i takt med ordinære avdrag på resterende fellesgjeld. IN-avtalen kan ikke benyttes dersom borettslaget har inngått avtale om fastrente.

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

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

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

- A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i disponible midler
- C. Disponible midler årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	110 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	15 510	14 100
Sum personalkostnader	125 510	114 100

Borettslaget har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	92 665	931 853
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	25 000	37 500
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	707	26 949
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	19 873	25 931
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	0	2 655
Sum	138 245	1 024 888

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>DISPONIBLE MIDLER</u>		
Resultat	1 104 685	354 874
Avdrag på lån	-1 164 930	-1 153 712
Tilbakeføring av avskrivning	8 725	8 725
Endring disponible midler	-51 520	-790 113
 Omløpsmidler	 113 661	 1 096 811
 Kortsiktig gjeld	 28 492	 960 122
 Disponible midler	 85 169	 136 689

Note 5 - Varige driftsmidler

	El-bil ladeanlegg	Bygning og tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	87 250	30 430 400
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	87 250	30 430 400
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	56 712	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	30 538	30 430 400
Årets avskrivninger :	8 725	0
Anskaffelsesår :	2018	2002
Antatt levetid i år :	10	

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	2 400	0	2 400
Egenkapital	15 492 688	1 104 685	14 388 003
Sum Egenkapital	15 495 088	1 104 685	14 390 403

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken Sandnes	Husbanken
Lånenummer:	96887207590	1353123110
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2002
Rentesats:	6.04 %	4.705 %
Betingelser:	Brev 07.07.23	
Beregnet innfridd:	30.12.2042	30.06.2028
Opprinnelig lånebeløp:	935 000	20 670 000
Lånesaldo 01.01:	810 741	3 591 653
Avdrag i perioden:	23 766	1 000 301
Lånesaldo 31.12:	786 975	2 591 352
Saldo 5 år frem i tid:	645 200	0
Andelssaldo 01.01:	0	1 983 555
Innbetalt IN i perioden:	0	265 142
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	406 005
Andelssaldo 31.12:	0	1 842 692
Sum pantegjeld for lån:	786 975	4 434 044

Pantstillelse

Av anleggets bokførte gjeld er kr 15 051 019 sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi på kr 30 460 938.

Resultat og balanse med noter for Bogafjellsenteret Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bogafjellsenteret Borettslag

Styreleder	Ellen Marie Fleischer (sign.)	05.05.2025
Styremedlem	Melissa Storesund (sign.)	05.05.2025
Styremedlem	Inger Grete Aksoy (sign.)	05.05.2025



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Bogaffellsenteret Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bogaffellsenteret Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall 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 ansvarlige 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.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansund	Straume	

Penneo Dokumentnøkkel: 4ASRC-0QOGX-5TOWK-96HM5-LXO4W-YJT78



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. 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.

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 intern 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, 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 modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4ASRC-0QGX-5TOWK-96HM5-LXO4W-YJT78

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."

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-05-06 12:24:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4ASRC-0QQGX-5TOWK-96HM5-LXO4W-YJT78

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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 signatørenes 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.

Informasjon fra styret

Om Bogafjellsenteret Borettslag

Bogafjellsenteret Borettslag ligger i Sandnes kommune og består av 24 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 984448856.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Ellen Marie Fleischer
Styremedlem, Melissa Storesund
Styremedlem, Inger Grete Aksoy
Varamedlem, Marion Knutsen

Styrets arbeid i perioden

Styret har registret behovet for mer informasjon rundt styrets arbeid, utover det man naturlig kan forvente at et styrearbeid innebærer. Derfor har vi i år forsøkt å lage en fyllestgjørende oversikt her i årsmeldingen, uten at den nødvendigvis omfatter alle aktiviteter og tid som er medgått.

Økonomi

Styret har god kontroll på økonomien. Likviditeten er i ferd med å styrkes igjen etter en periode med lav likviditet etter fjorårets store investeringer. Styret utarbeidet et likviditetsbudsjett i 2024 for å sikre at vi kunne gjennomføre de store investeringene i forbindelse med både varmepumper til alle, og nye strømskap slik at alle fikk individuelle strømmålere. Vi lykkedes med å gjennomføre dette uten at beboere måtte betale egenandel. Det som kom noe overraskende på oss, var den voldsomme økningen i kommunale avgifter og forsikringspremie. Økningen i forsikringspremie kommer som følge av at flere i borettslaget har måttet benytte forsikringen i forbindelse med skader. Styret må nok vurdere tiltak som har til hensikt å få ned skadeomfanget, til beste for alle beboere. Dette kan for eksempel være at beboere gjennomfører en boligsjekk med jevne mellomrom. Det har hjulpet å få omgjort fakturaen til månedlig, istedenfor årlig betaling av forsikringen

Disponible midler er p.t. 440.336

Drift og vedlikehold

- Anskaffet og skiftet to nye låsekasser. Dette ville normalt kostet opp mot kr 15.000 hvis fagfolk skulle kjøpt inn og montert dette.
- Rask besørging av reparasjon av port i garasje ved flere anledninger
- Tilstedeværelse og tilrettelegging for service og andre henvendelser i forbindelse med garasjeport
- Befaring, forhandling og administrasjon rundt problematikk med lekkasje i tak.
- Befaring med fagfolk angående dugg, mugg og fukt hos beboer
- Lavere kostnader ved å redusere med en dunk restavfall og en dunk papir
- Organisert «hent avfall» for henting av grovavfall

- Gjødset plen
- Ryddet festplassen for løv og barnåler etter vinter. Renset/høytrykkspytt og oljet terrasse på festplass.
- Innkjøp av ny høytrykkspyler og hekksaks
- Innkjøp av olje til vegg og terrasse
- Reparasjon av grill
- Generell drift og vedlikehold
- Innkalt og gjennomført minidugnad
- Innkalt til hoved dugnad
- Arbeidet med vaktmesterleveranser, som inkluderer forhandlingsprosess med eksisterende vaktmester. Flere befaringer og gjennomganger av tilbud fra andre leverandører av vaktmestertjenester. Hensikten er å få ned kostnadene, samt å undersøke mulighetene for at vi kan gjøre deler av arbeidet selv på dugnadsoppdrag gjennom året, hvis ønskelig.
- Flere møter med Bogafjellsenteret og Klinikk Proaktiv, i den hensikt å komme frem til avtale som ikke er til sjenanse for våre beboere, samtidig som vi legger press på å få imøtekommelse på våre krav som er fremmet overfor Bogafjellsenteret
- Forberedelser til, og gjennomføring av Ekstraordinær generalforsamling
- Underskriftskampanje
- Håndtert klage om støy fra Everybody
- Utarbeide tilbud til beboere om å kunne leie ekstra parekringsplass. Innhentet tilbud for oppmerking og skilting.
- Forhandlinger med næring i forhold til utarbeidet krav liste
- Forarbeid til diverse vedtektsendringer
- Dialog med Europris angående el avfall
- Informasjon til beboere om etablering av elbillader
- Møte om støydemping i forbindelse med utbygging av E39, og avtaleinngåelse
- Generell håndtering av forespørsler fra beboere
- Koordinering av reparasjonsarbeid av skader oppstått som følge av lekkasje på tak
- Brannøvelse
- HMS arbeid med Risikoanalyse av hele Borettslaget som inkluderer sårbarhets- og konsekvensanalyse
- Sikre verdier for borettslaget i forbindelse med en tvist om en parkeringsplass
- Følge opp og godkjenne fakturaer
- Håndtere mail

- Kommunikasjon med Bate

Som det ganske riktig er blitt påpekt, så er ikke alt det styret gjør, som er styrearbeid. Men det vår oppfatning at det er en positiv ressurs for borettslaget å ha et engasjert styre, med variert kompetanse, som kan utføre oppdrag som både haster og krever kompetent innsats. Alternativt måtte styret engasjert fagfolk i mange tilfeller, noe som kan være svært kostbart. Vi ser at fagfolk ofte fakturerer 3-5.000 bare for å møte opp. I tillegg kommer tiden som går med til å reise ut for å gjøre nødvendig innkjøp av deler og utstyr. Det er heller ikke alltid hensiktsmessig å vente med utbedringer til dugnader, da saker ofte krever hurtig løsning.

Styret har stort fokus på kostnadseffektivitet. Og hvis beboerne ønsker å bidra til dette, kan styret vurdere å lage et årshjul for dugnader, slik at alle kan være med å bidra gjennom året. På denne måten kan vi få kostnadene til vaktmestertjenester ytterligere ned.

Miljø

Gjennom de siste årene har vi alle bidratt til oppgradering og utvikling av vår eiendom. Dette har gjort at Bogafjell Borettslag har blitt et mye mer attraktivt sted å bo. Dette gjenspeiler seg i de kraftige økningene vi ser i omsetningsprisene.

Styret opplever at det er godt samhold i borettslaget, og at konfliktnivået mellom beboere er lavt. Det viktig å huske på at styret arbeider for alle, og selv om ikke alle alltid får medhold i sine saker, håper vi at terskelen for å ta opp saker med styret er lav.

Tilslutt minner vi om dugnad lørdag 31.05, og samtidig benytter vi anledningen til å ønske alle en god sommer!

Forsikringsavtale

Bogafjellsenteret Borettslag er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 86358030.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret.



Bogafjellveien 65

Enr 22925

Gnr/Bnr	45/98	Byggnr	19400220	Byggtype	Annen forretningsbygning	Tiltak
Eier(e)	Adresse	Tlf	Merknad	Leil.n	☒ Skjermet uteplass	
BOGAFJELLSENTERET	Bogafjellveien 65		Borettslag			
BORETTSLAG						

Grunnlag for innendørsberegning er plantegninger fra byggesak i 2003. Boligene er ikke befart. Det antas vanlig byggeskikk fra byggeår, balansert ventilasjon og ingen vesentlige endringer på fasade eller romløsning. Rapporten viser beregnede innendørsnivåer for de mest støyutsatte leilighetene.



Rapport

Lokale støytiltak

Bogafjellveien 65

Annen forretningsbygning

Skjermet uteplass

Rapport - Lokale støytiltak

E39 Hove-Osli

Pnr: U147



Statens vegvesen

Bogafjellveien 65

Enr 22925

Gnr/Bnr	45/98	Byggnr	19400220	Byggtype	Annen forretningsbygning	Tiltak
Eier(e)	BOGAFJELLSENTERET	Adresse	Bogafjellveien 65	Merknad	Borettslag	☒ Skjermet uteplass
BORETTSLAG						

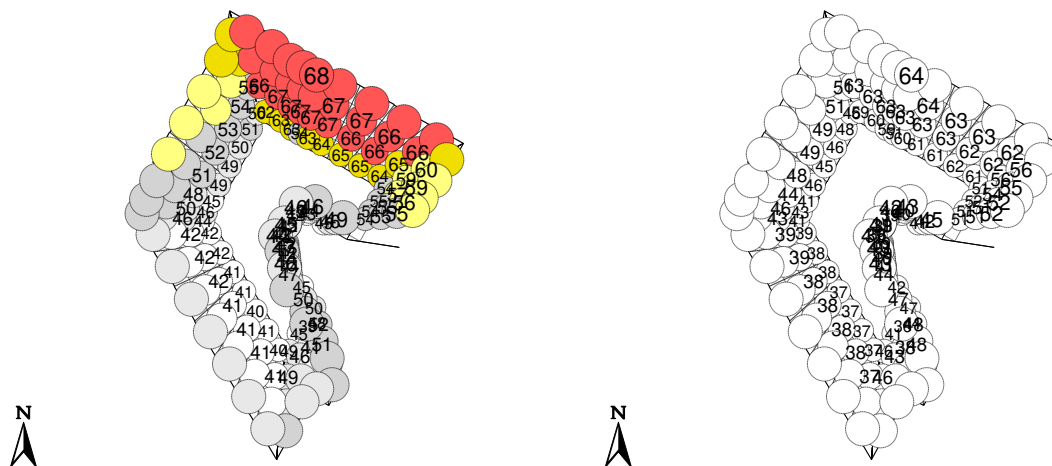
Grunnlag for innendørsberegning er plantegninger fra byggesak i 2003. Boligene er ikke befar. Det antas vanlig byggeskikk fra byggeår, balansert ventilasjon og ingen vesentlige endringer på fasade eller romløsning. Rapporten viser beregnede innendørsnivåer for de mest støyutsatte leilighetene.

Utendørs lydnivå på fasader

Støy fra Veg

Indikator Lden [dB]

Indikator Lekv,24t [dB]

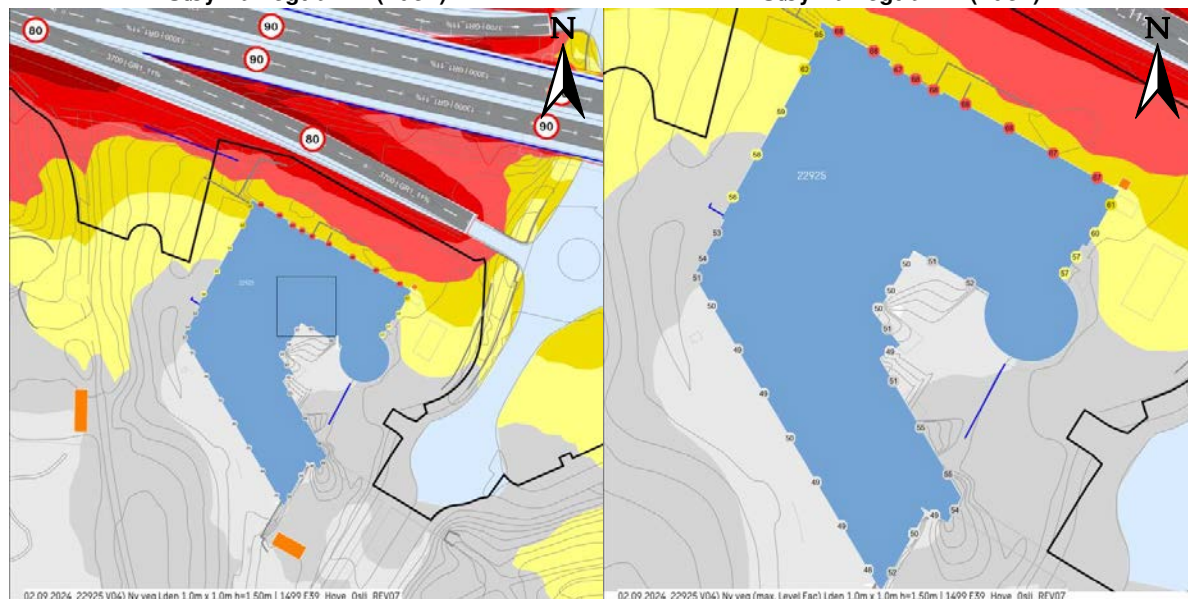


Figuren viser beregningspunkter på fasade i ulike høyder. Øverste punkter ligger 2 m under møne.

Utendørs lydnivå på terreng/ uteplass

Støy fra vegtrafikk (Lden)

Støy fra vegtrafikk (Lden)



Nordisk beregningsmetode. Fremtidig situasjon. Støysoner gjelder i høyde 1,5m over terreng. Indikator: Lden frittfelt.

C:\Users\No1A3Q\Desktop\Aktive prosjekter\39 test\rapport\X_509_39_v055.mdb

Støybyggdatabase: C:\Users\No1A3Q\Desktop\Aktive prosjekter\39 test\Støybygg NO1A3Q E39 v03.mdb

04.12.2024 10:54:26

Side 2 av 7
Side 20 av 25





Bogafjellveien 65

Enr 22925

Gnr/Bnr	45/98	Byggnr	19400220	Byggtype	Annen forretningsbygning	Tiltak
Eier(e)	Adresse	Tlf	Merknad	Leil.n	☒ Skjermet uteplass	
BOGAFJELLSENTERET	Bogafjellveien 65		Borettslag			
BORETTSLAG						

Grunnlag for innendørsberegning er plantegninger fra byggesak i 2003. Boligene er ikke befart. Det antas vanlig byggeskikk fra byggeår, balansert ventilasjon og ingen vesentlige endringer på fasade eller romløsning. Rapporten viser beregnede innendørsnivåer for de mest støyutsatte leilighetene.

Uteplass

Skjermede uteplasser for boenhetene i 3. etasje etableres ved innglassing av balkonger. Lave eksisterende glasskjermer fjernes.

Tett brystning beholdes, og forsterkes ved behov. Faste glassfelter monteres på kortsider mot nord og sør (lengde ca. 1,2m) og skyvefelter på langsider mot vest (lengde ca. 4,2m). Pulttak i glass ut fra hussvegg.

Terrassedekkene må isoleres og bygges som tett konstruksjon med brannmotstand REI30.

Grunneiere må selv sørge for eventuell solavskjerming. Dette leveres ikke som en del av støytiltaket.

Illustrasjon av tiltak:

Illustrasjon skjerming [2]



Bogafjellveien 65

Enr 22925

Gnr/Bnr	45/98	Byggnr	19400220	Byggtype	Annen forretningsbygning	Tiltak
Eier(e)	BOGAFJELLSENTERET	Adresse	Bogafjellveien 65	Tlf	Merknad	Leil.n
	BORETTSLAG				Borettslag	

Grunnlag for innendørsberegning er plantegninger fra byggesak i 2003. Boligene er ikke befart. Det antas vanlig byggeskikk fra byggeår, balansert ventilasjon og ingen vesentlige endringer på fasade eller romløsning. Rapporten viser beregnede innendørsnivåer for de mest støyutsatte leilighetene.

Innendørs støyforhold 2. etasje

Beregning av innendørs støy nivå fra utendørs kilder etter NBI-håndbok 47

Plantegning og beregnet innendørs lydnivå 2. etasje

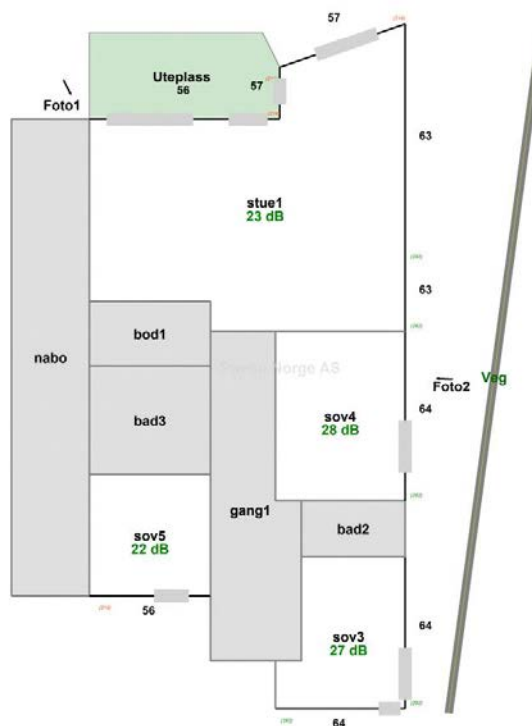
Utendørs støy nivå: Sort skrift = Lydnivå fra ny vei i dB (Lekv24). Blå skrift = Lydnivå fra annen vei (hvis aktuelt)

Innendørs støy nivå: Lydnivå i dB (Lekv24). I parentes: Lydnivå før tiltak (hvis aktuelt)

Tegnforklaring

- tiltak**
- Vindu skiftes
 - Dør skiftes
 - Ny/skift ventil
 - Ventil stenges
 - Tiltak vegg
 - Tiltak himling
 - Tiltak skråtak
 - Balansert ventilasjon

Nordpil



Fremtidig situasjon

sov4 (2. etasje)			Beregnet $L_{ekvA,24t}$:		28 dB	28 dB
Type	Fasade	Eksisterende konstruksjon	Rw+C2	Areal	Tiltak	Rw+C2
Vegg	NE	Tunge fasader, isolert	44	7,6		44
Vindu	NE	V3 [B x H = 120cm x 150cm]	30	1,8		30

sov5 (2. etasje)			Beregnet $L_{ekvA,24t}$:		22 dB	22 dB
Type	Fasade	Eksisterende konstruksjon	Rw+C2	Areal	Tiltak	Rw+C2
Vegg	SE	Isolert bindingsverk	37	5,5		37
Vindu	SE	V3 [B x H = 80cm x 150cm]	30	1,2		30

Rapport - Lokale støytiltak

E39 Hove-Osli

Pnr: U147



Statens vegvesen

Bogafjellveien 65

Enr 22925

Gnr/Bnr	45/98	Byggnr	19400220	Byggtype	Annen forretningsbygni	Tiltak
Eier(e)	Adresse	Tlf	Merknad	Leil.n	☒ Skjermet uteplass	
BOGAFJELLSENTERET	Bogafjellveien 65		Borettslag			
BORETTSLAG						

Grunnlag for innendørsberegning er plantegninger fra byggesak i 2003. Boligene er ikke befart. Det antas vanlig byggeskikk fra byggeår, balansert ventilasjon og ingen vesentlige endringer på fasade eller romløsning. Rapporten viser beregnede innendørsnivåer for de mest støyutsatte leilighetene.

Fremtidig situasjon

stue1 (2. etasje)				Beregnet $L_{\text{ekvA},24\text{t}}$: 23 dB		-
Type	Fasade	Eksisterende konstruksjon	Rw+C2 Areal	Tiltak	Rw+C2	
Vegg	NW	Isolert bindingsverk	37 5,7			
Vegg	W	Isolert bindingsverk	37 5,1			
Vegg	W	Isolert bindingsverk	37 2,0			
Vegg	NE	Tunge fasader, isolert	44 13,2			
Vegg	NE	Tunge fasader, isolert	44 3,8			
Vindu	NW	V7 [B x H = 200cm x 150cm]	31 3,0			
Vindu	W	V4 [B x H = 150cm x 150cm]	31 2,3			
Vindu	W	V5 [B x H = 60cm x 150cm]	31 0,9			
Vindu	NW	V6 [B x H = 90cm x 210cm]	32 1,9			
sov3 (2. etasje)				Beregnet $L_{\text{ekvA},24\text{t}}$: 27 dB		-
Type	Fasade	Eksisterende konstruksjon	Rw+C2 Areal	Tiltak	Rw+C2	
Vegg	NE	Tunge fasader, isolert	44 7,8			
Vegg	NE	Tunge fasader, isolert	44 7,0			
Vindu	NE	V2 [B x H = 120cm x 50cm]	32 0,6			
Vindu	NE	V1 [B x H = 50cm x 50cm]	32 0,3			

Bogafjellveien 65

Enr 22925

Gnr/Bnr	45/98	Byggnr	19400220	Byggtype	Annen forretningsbygning	Tiltak
Eier(e)	BOGAFJELLSENTERET	Adresse	Bogafjellveien 65	Tlf		☒ Skjermet uteplass
	BORETTSLAG			Merknad	Borettslag	

Grunnlag for innendørsberegning er plantegninger fra byggesak i 2003. Boligene er ikke befar. Det antas vanlig byggeskikk fra byggeår, balansert ventilasjon og ingen vesentlige endringer på fasade eller romløsning. Rapporten viser beregnede innendørsnivåer for de mest støyutsatte leilighetene.

Innendørs støyforhold 3. etasje

Beregning av innendørs støy nivå fra utendørs kilder etter NBI-håndbok 47

Plantegning og beregnet innendørs lydnivå 3. etasje

Utendørs støy nivå: Sort skrift = Lydnivå fra ny vei i dB (Lekv24). Blå skrift = Lydnivå fra annen vei (hvis aktuelt)

Innendørs støy nivå: Lydnivå i dB (Lekv24). I parentes: Lydnivå før tiltak (hvis aktuelt)

Tegnforklaring

- tiltak**
- Vindu skiftes
 - Dør skiftes
 - Ny/skift ventil
 - Ventil stenges
 - Tiltak vegg
 - Tiltak himling
 - Tiltak skråtak
 - Balansert ventilasjon

Nordpil



Fremtidig situasjon

stue (3. etasje)			Beregnet $L_{ekvA,24t}$: 28 dB		-	
Type	Fasade	Eksisterende konstruksjon	Rw+C2	Areal	Tiltak	Rw+C2
Tak	W	Isolert skråtak	39	39,2		
Vegg	W	Isolert bindingsverk	37	3,1		
Vegg	W	Isolert bindingsverk	37	8,3		
Vegg	NE	Isolert bindingsverk	37	18,2		
Vegg	NE	Isolert bindingsverk	37	4,6		
Vegg	NW	Isolert bindingsverk	37	9,6		
Vindu	NW	V6 [B x H = 200cm x 150cm]	31	3,0		
Vindu	W	V4 [B x H = 150cm x 150cm]	31	2,3		
Vindu	W	V5 [B x H = 60cm x 150cm]	31	0,9		
Vindu	NW	V7 [B x H = 90cm x 210cm]	30	1,9		

Rapport - Lokale støytiltak

E39 Hove-Osli

Pnr: U147



Statens vegvesen

Bogafjellveien 65

Enr 22925

Gnr/Bnr	45/98	Byggnr	19400220	Byggtype	Annen forretningsbygning	Tiltak
Eier(e)	Adresse	Tlf	Merknad	Leil.n	☒ Skjermet uteplass	
BOGAFJELLSENTERET	Bogafjellveien 65		Borettslag			
BORETTSLAG						

Grunnlag for innendørsberegning er plantegninger fra byggesak i 2003. Boligene er ikke befart. Det antas vanlig byggeskikk fra byggeår, balansert ventilasjon og ingen vesentlige endringer på fasade eller romløsning. Rapporten viser beregnede innendørsnivåer for de mest støyutsatte leilighetene.

Fremtidig situasjon

sov1 (3. etasje)			Beregnet $L_{ekvA,24t}$: 30 dB		30 dB
Type	Fasade	Eksisterende konstruksjon	Rw+C2	Areal	Tiltak
Tak	NE	Isolert skråtak	39	11,7	
Vegg	NE	Isolert bindingsverk	37	8,4	
Vindu	NE	V3 [B x H = 120cm x 150cm]	33	1,8	
Rw+C2			39		
sov2 (3. etasje)			Beregnet $L_{ekvA,24t}$: 29 dB		29 dB
Type	Fasade	Eksisterende konstruksjon	Rw+C2	Areal	Tiltak
Tak	NE	Isolert skråtak	39	9,1	
Vegg	NE	Tunge fasader, isolert	44	7,9	
Vegg	NE	Tunge fasader, isolert	44	6,8	
Vindu	NE	V2 [B x H = 120cm x 50cm]	33	0,6	
Vindu	NE	V1 [B x H = 50cm x 50cm]	29	0,3	
Rw+C2			39		
sov (3. etasje)			Beregnet $L_{ekvA,24t}$: 26 dB		26 dB
Type	Fasade	Eksisterende konstruksjon	Rw+C2	Areal	Tiltak
Tak	NE	Isolert skråtak	39	7,9	
Vegg	SE	Isolert bindingsverk	37	5,5	
Vindu	SE	V3 [B x H = 80cm x 150cm]	33	1,2	
Rw+C2			39		

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamlingen den.....2025.

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Borettslagets navn:

Dato: 2025

.....
(andelseiers underskrift)

Stemmerett har andelseier eller person med fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt.

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for medlemmet må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av andelseier.

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 66 000 medlemmer:

Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.

Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.

I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bogafjellsenteret Borettslag mandag 19.05.2025 kl. 17:30 - Garasje /festplass.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Melissa Storesund ble valgt til møteleder og Kari Frimanslund Sørum til sekretær.

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Ellen Marie Fleischer ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 15 andelseiere og 4 godkjente fullmakter representert. Totalt 19 stemmeberettigede. Dessuten møtte Kari F. Sørum fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2024. De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at godtgjørelse holdes uendret.

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 110 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Vedtektsendring i forbindelse med lokale støytiltak

I forbindelse utbygging av E39 må det etableres lokale støytiltak for alle leiligheter i 3. etasje mot veien. Dette innebærer bygging av støy isolerende innglassing på balkonger. Statens vegvesen vil levere design og bygging, samt bekoste tiltaket. Se vedlagt støyrapport for design.

Vedtak:

Forslag til ny tekst i vedtektene.

1. Som et vedtak gis leiligheter i 3. etasje anledning til å etablere vinterhage/innglassing på balkonger.
2. Design og materialvalg må være det som er etablert i avtale med Statens vegvesen.
3. Vedlikehold og reparasjonskostnader bæres av den enkelte andelseier.

- Enstemmig vedtatt

6. Vedtektsendring - innglassing

Styret mener det vil være en god anledning til å gi andre leiligheter i 3 etasje mulighet til å etablere innglassing. Det samme designet må benyttes, se sak 5 Kostnaden må dekkes av den enkelte leilighet.

Derfor foreslår styret en generell vedtektsendring med et prinsippvedtak som åpner for dette.

Vedtak:

Forslag til ny tekst i vedtektene.

1. Som et prinsippvedtak gis leiligheter i 3. etasje anledning til å etablere vinterhage/innglassing på balkonger.
2. Design og materialvalg må være tilsvarende det som er benyttet på balkonger ut mot E39, som er etablert av Statens vegvesen.
3. Tiltaket bekostes av den enkelte andelseier.
4. Vedlikehold og reparasjonskostnader bæres av den enkelte andelseier.
5. Det må søkes, og styret må godkjenne tiltaket i hvert enkelt tilfelle.

- Enstemmig vedtatt

7. Valg

7.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:

Melissa Storesund ble valgt til styremedlem for 2 år.

7.2 Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Det kom benkeforslag på ett varamedlem til og at styret da består av 2 varamedlemmer.

Vedtak:

Marion Knutsen og Kjerand Gundersen ble valgt til varamedlem for 1 år.

7.3 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Vedtak:

Melissa Storesund velges til delegat.

7.4 Orienteringssak: Etter valget består styret av

- Styreleder: Ellen Marie Fleischer valgt for 2 år i 2024
- Styremedlem: Inger Grete Aksoy valgt for 2 år i 2024
- Styremedlem: Melissa Storesund valgt for 2 år i 2025
- Varamedlem: Marion Knutsen valgt for 1 år i 2025
- Varamedlem: Kjerand Gundersen valgt for 1 år i 2025

Bogafjell 19.05.25

Vedtak:

Til orientering

Protokoll for Bogafjellsenteret Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Melissa Storesund (sign.)	20.05.2025
Sekretær	Kari Frimanslund Sørum (sign.)	21.05.2025
Protokollvitne	Ellen Marie Fleischer (sign.)	20.05.2025

Nabolagsprofil

Bogafjellveien 65 - Nabolaget Bogafjell/Koppåsen - vurdert av 131 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Bogafjellveien sør Linje 27, X39, N95	2 min 0.2 km
Skeiane stasjon Linje L5	6 min 4.1 km
Stavanger Sola	18 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	18 min 18.7 km

Skoler

Bogafjell skole (1-7 kl.) 403 elever, 28 klasser	2 min 0.2 km
Buggeland skole (1-7 kl.) 460 elever, 43 klasser	14 min 0.9 km
Kleivane skole (1-7 kl.) 331 elever, 30 klasser	7 min 2.9 km
Bogafjell ungdomsskole (8-10 kl.) 399 elever, 26 klasser	8 min 0.7 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	7 min 4.5 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	7 min 4.5 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Bogafjell senter Sandnes	2 min
--------------------------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

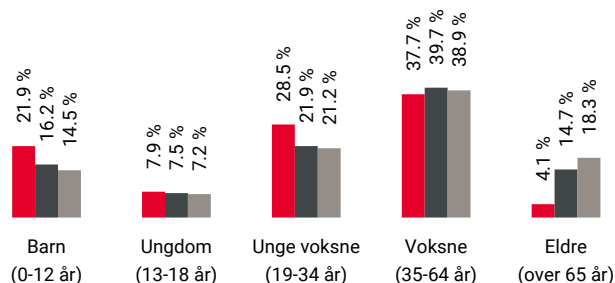
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bogafjell/Koppåsen	2 236	1 005
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bogafjellbakken naturbarnehage (0-5 år) 76 barn	6 min 0.5 km
Håbet Fus barnehage (1-5 år) 55 barn	8 min 0.6 km
Håbafjell idrettsbarnehage (0-5 år) 76 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Helgø Meny Bogafjell PostNord	0 min 0 km
Rema 1000 Håbafjell PostNord	9 min 0.8 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



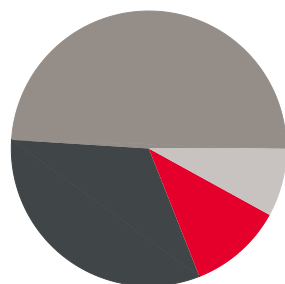
Støynivået

Lite støynivå 84/100

Sport

	Bogafjell skole	2 min
	Ballspill	0.2 km
	Håbet aktivitetsanlegg	5 min
	Ballspill	0.4 km
	Everybody Gym & Fitness	0 min
	Ganddal Terapi & Trening	5 min

Boligmasse



- 11% enebolig
- 32% rekkehus
- 49% blokk
- 8% annet

«Det er gjennomført og fint»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Brulandsenteret

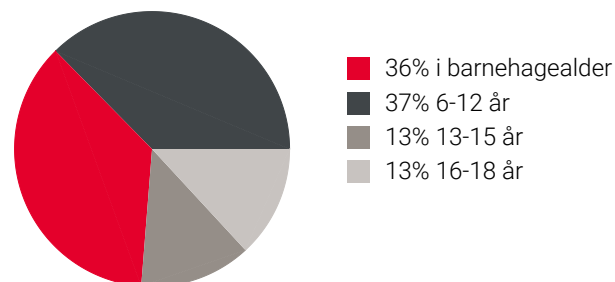
6 min



Vitusapotek Bogafjell

0 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



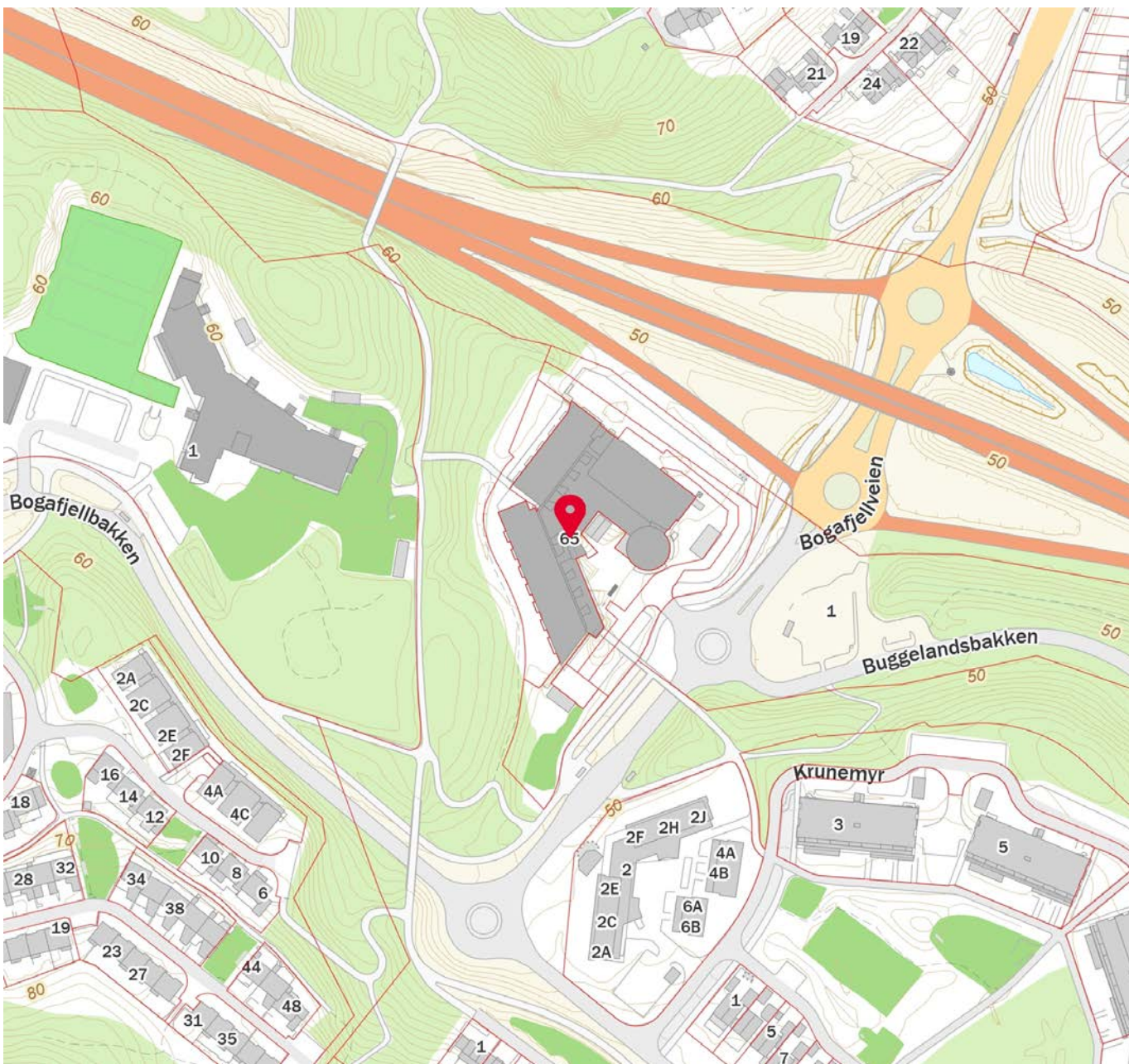
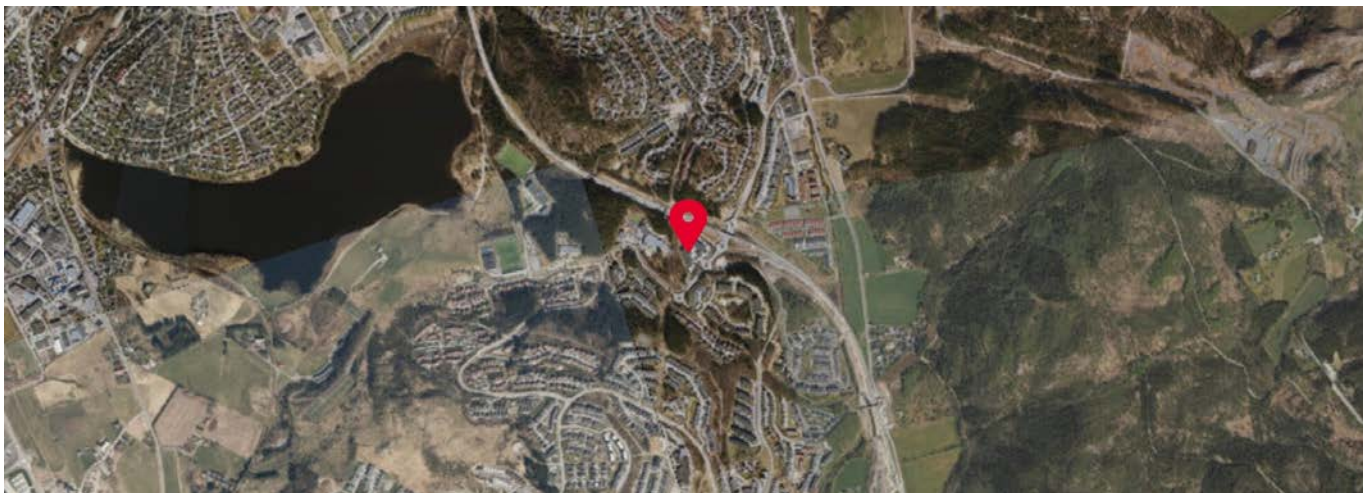
0%

44%

- Bogafjell/Koppåsen
- Stavanger/Sandnes
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Bogafjellveien 65
4324 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Joveig Junge

Telefon: 932 11 920
E-post: joveig.junge@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre