

The image shows a two-story wooden house with a large, covered terrace on the ground floor. The terrace has a wooden deck and is furnished with a square table and four wicker chairs. A vase of yellow flowers sits on the table. Large windows and a glass door provide a view into the interior, which appears to be a living area with a sofa. A balcony with a metal railing is visible on the upper floor. A large green plant is in the foreground on the right. The overall atmosphere is warm and modern.

aktiv.

Bogafjellveien 65, 4324 SANDNES

**Lækker andelsleilighet med stor og solrik terrasse på 23 kvm -
Parkering i anlegg med el-bil lader**



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 3 190 000,-
Fellesgjeld: Kr 228 426,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 3 427 989,-
Felleskostn.: Kr 8 875,-
Selger: Sindre Steinsvik

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2002
BRA-i/BRA Total 82/87 kvm
Tomtstr.: 5373 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 33, bnr. 708
Andelsnr.: 103
Oppdragsnr.: 1412250162

Lækker andelsleilighet med stor og solrik terrasse på 23 kvm - Parkering i anlegg

Innhold: Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og vaskerom.
Utvendig bod like ved inngangsdør.

Lækker andelsleilighet med beliggenhet over Bogafjellsenteret. Her har man dagligvarebutikk i underetasjen og kort vei til bussholdeplass og E-39. Leiligheten holder en gjennomgående god standard med lyse vegger og enstavs parkett på gulv. Stor terrasse som grenser til friområde gir minimalt med innsyn. Parkering med el-bil lader i lukket anlegg og heis.

I området rundt er det flotte turområder bl.a. rundt Stokkalandsvatnet. 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.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	56
Nabolagsprofil	160
Budskjema	167

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 82 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 87 m²

TBA: 34 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 82 m² Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og vaskerom

BRA-e: 5 m² Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

34 m² Terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5373 m²

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. Her stopper linjene 27, X39 og N95.

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.

Skolekrets

Konferer Sandnes kommune

Offentlig kommunikasjon

God offentlig kommunikasjon

Bygningssakkyndig

Asbjørn Frafjord

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tre og mur, se forøvrig tilstandsrapport utført av takstmann Asbjørn Frafjord

Innhold

Innhold: Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og vaskerom.

Utvendig bod like ved inngangsdør.

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 ihht 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

1. etasje > Bad

Overflater vegger og himling, TG2

Veggene har fliser på nedre del og i dusjhjørnet, våtromstapet over fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

- Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut uegnede materialer i våtsonen for å redusere risikoen for fuktskader, råte og soppdannelse. Manglende tiltak kan føre til redusert levetid på konstruksjonen og økte vedlikeholdskostnader.

1. etasje > Bad

Overflater Gulv, TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall til sluk er målt til 10 mm internt i dusj, 5 mm målt fra gulv ved terskel til sluk under badekar. Høydeforskjell fra toppen av sluket under badekaret til toppen av fugemasse/membranen ved dørterskelen er 10 mm.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

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

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

1. 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.

Tiltak

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

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- Det bør innhentes dokumentasjon på utført tettesjikt/membran. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som gir økt risiko for lekkasje og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Usikkerhet rundt utførelsen kan medføre at membranens funksjon er svekket.

1. etasje > Vaskerom

Overflater Gulv,TG2

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Gulvet er etablert uten fall til sluk. Belegg er avsluttet under vinkellist ved dørterskel og er ikke synlig for kontrollmåling.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

1. etasje > Vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå lavere tilstandsgrad må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for lekkasje og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

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.
- Varmtvannstanken bør tilkobles strømmettet i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere risikoen for brann og elektriske feil. På grunn av tankens alder bør det vurderes utskifting, da eldre tanker har økt risiko for plutselige skader og lekkasjer, noe som kan føre til vannskader på bygningen.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har kollektiv avtale vedr. TV-pakke via Telia

Parkering

En parkeringsplass i lukket anlegg med el-bil lader

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

86358030

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne

balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Elektrisk. Ny varmepumpe innstallert i 2024

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 190 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 825 780

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 303 121

Formuesverdi sekundær år

2023

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 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

Bygningsforsikring, kommunale avgifter, Nedbetaling og renter av andel fellesgjeld, lån prosjekt uteområde, forretningsførerhonorar og diverse vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 875

Andel Fellesgjeld

Kr 228 426

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

16.09.2025

Andel fellesformue

Kr 4 877

Andel fellesformue dato

16.09.2025

Forkjøpsfrist

2025-10-01T22:00:00Z

Borettslaget

Borettslagsnavn

Bogafjellsenteret borettslag

Organisasjonsnummer

984448856

Andelsnummer

103

Om borettslaget

- 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) ferdigstillt. 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.
- Pliktig medlemskap i Bate
- Styreleder: Ellen Marie Fleischer, Telefon: Mob.: 92621482, E-post: bogafjellsenteret@outlook.com

Lånebetingelser fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 278 650,-. Gjeld siste årsoppg.: 302 969,-.
Klient ajourf. lån: 5 808 840,50. Klient gj. s. årsoppg.: 4 402 394,-.

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 1353123110, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 07.08.2024: 4.68% pa.

Antall terminer til innfrielse: 8

Saldo per 07.08.2024: kr 3 227 471,-

Andel av saldo: kr 206 019,-

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.

Lånummer: 96887207590, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 07.08.2024: 6.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 74
Saldo per 07.08.2024: kr 798 941,-
Andel av saldo: kr 72 631,-
Første termin/første avdrag: 30.03.2020 (siste termin 30.12.2042)
Ikke IN-lån - Lån prosjekt uteområde

Sikringsordning fellesgjeld

Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd med meldefrist 02.10.25 og det er 3 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

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

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

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.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 33, bruksnummer 708 i Sandnes kommune. Andelsnr. 103 i
Bogafjellsenteret borettslag med orgnr. 984448856

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 17.08.2005.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

17.08.2005.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål jmf. Kommuneplaner Id 202005
Navn Kommuneplan for Sandnes 2023-2038 Plantype 20 - Kommuneplanens arealplan
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan Ikrafttredelse 05/15/2023, Reguleringsplaner Id
95106 Navn Reguleringsplan for Bogafjell, delplan 2, (området sør for motorveien -
E-18) Plantype 30 - Eldre reguleringsplan Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 03/12/1996 og Reguleringsplan Id 95106 Navn Reguleringsplan for
Bogafjell, delplan 2, (området sør for motorveien - E-18) Plantype 30 - Eldre
reguleringsplan Status 3 - Endelig vedtatt arealplan Ikrafttredelse 03/12/1996

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

Salgs- og betalingsvilkår

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 190 000 (Prisantydning)

228 426 (Andel av fellesgjeld)

3 418 426 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 563 (Omkostninger totalt)

17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 427 989 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 435 889 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 438 689 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 563

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,65 % inklusiv mva. av oppnådd totalpris, inkludert eventuell fellesgjeld av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgavet. Minimumsprovisjonen er kr 39 900 inklusiv mva. 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

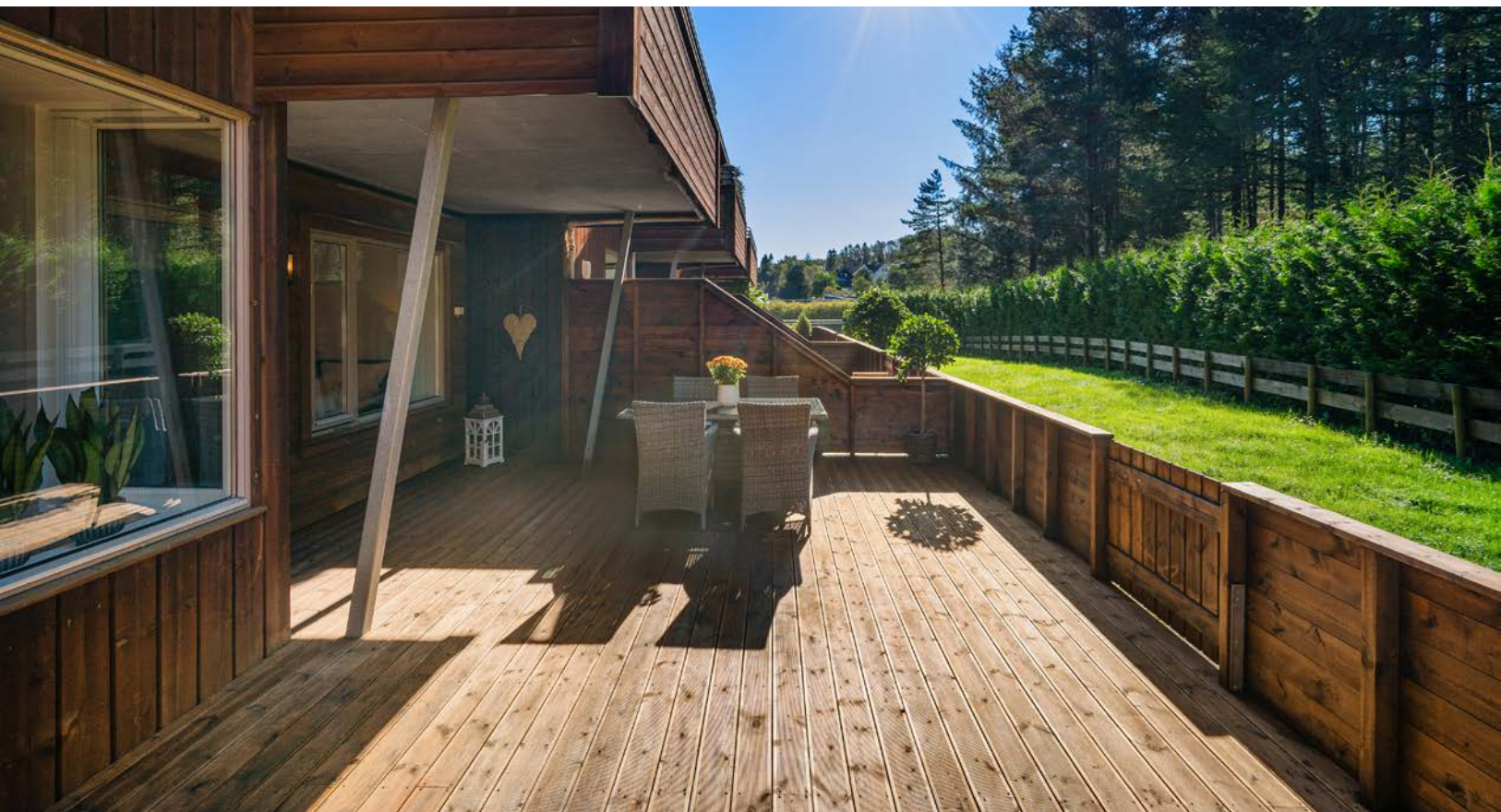
Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sandnes, organisasjonsnummer 987031204
Rådhusgata 3, 4306 SANDNES

Salgsoppgavedato

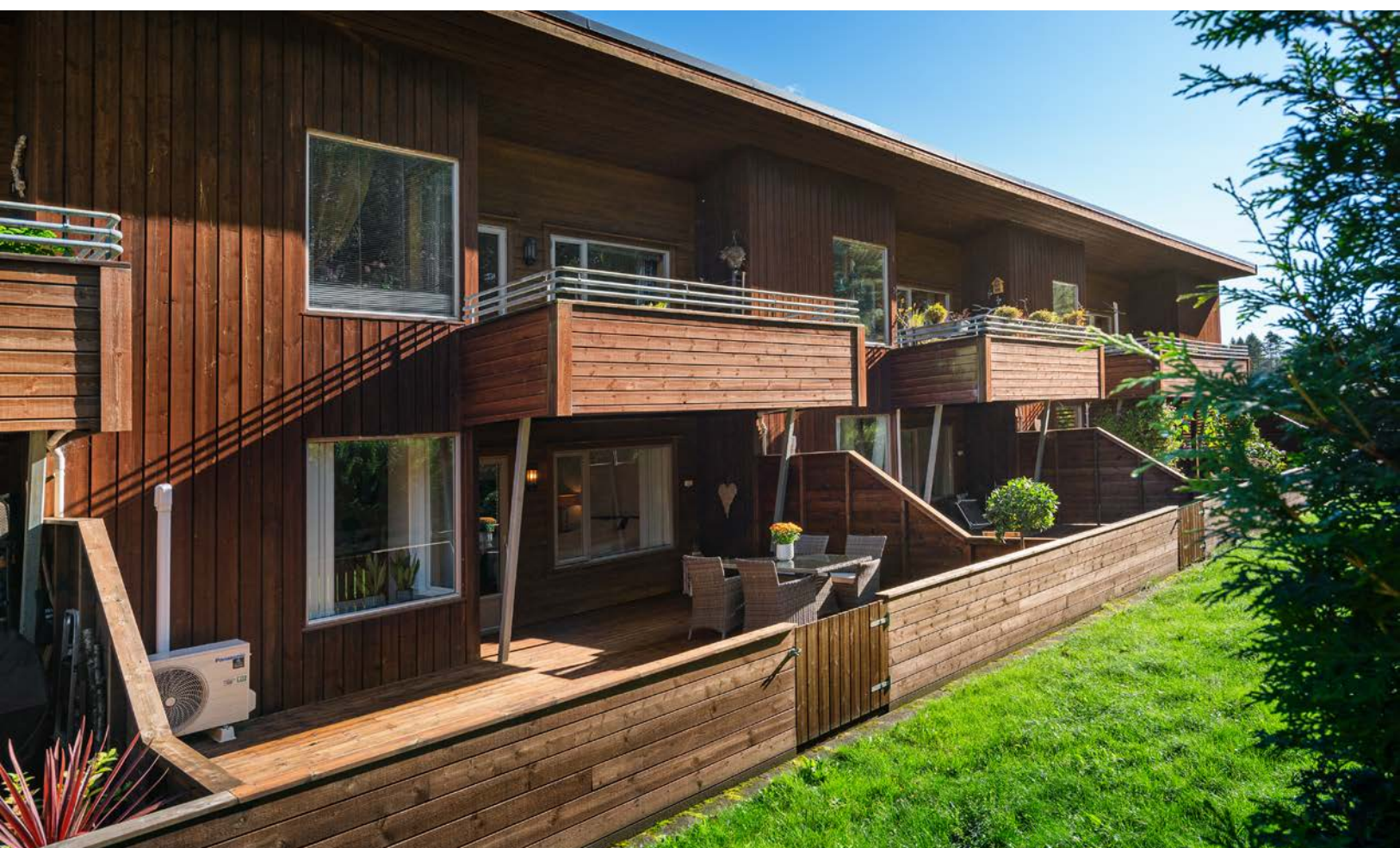
02.10.2025



Velkommen til visning i Bogafjellveien 65



Leiligheten har en romslig terrasse som grenser til friområder og har gode solforhold





Leiligheten holder en gjennomgående god standard med enstavs parkett på gulv, lyse vegger og spotter i tak



Store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys.



Leiligheten grenser til friareal og gir dermed minimalt med innsyn







Åpen løsning fra stuen til kjøkkenet er praktisk og gir en god romfølelse.



Naturlig plass til stort spisebord.





God skap- og benkeplass for
praktisk hverdagsbruk.



Velkommen inn i en lys og praktisk entré. God plass til oppbevaring av yttertøy og sko.





Romslig hovedsoverom med god plass til dobbelseng.



Lyst rom med stor garderobeløsning og vindu mot rolige omgivelser.



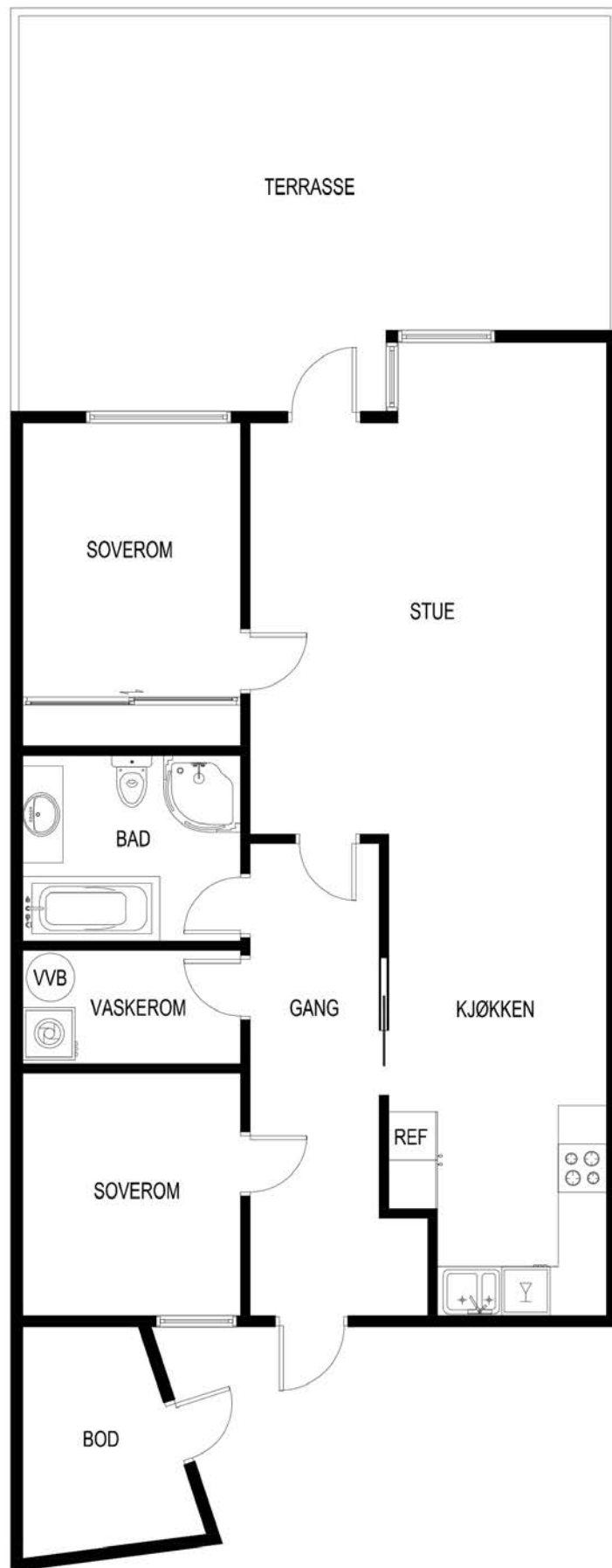
Romslig bad med både
badekar og dusj.

Praktisk innredning med god
oppbevaringsplass og
tilhørende speil.



Praktisk med eget rom for vaskemaskin.







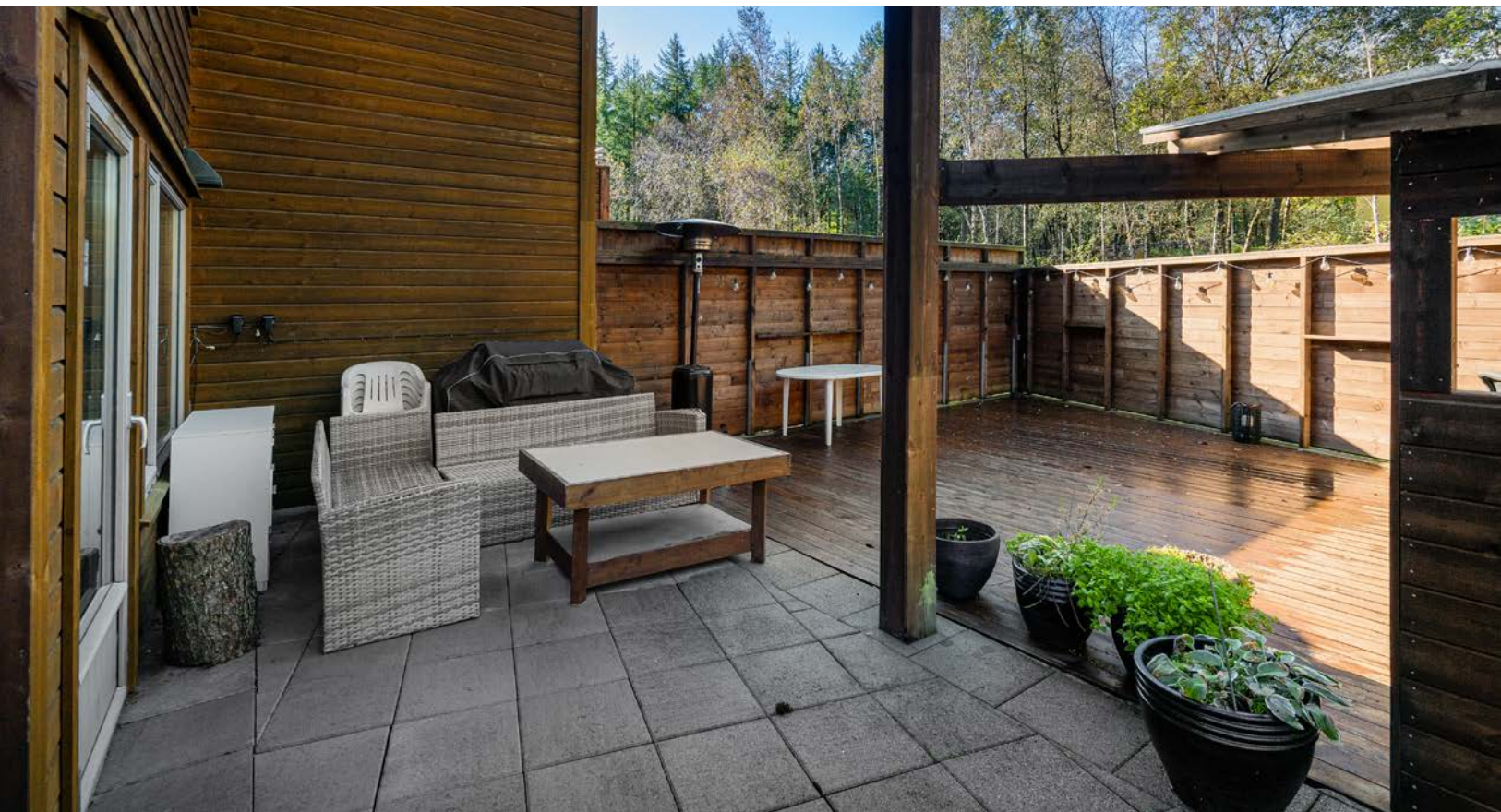
Terrasse med takoverbygg – perfekt til grilling og sosiale sammenkomster uansett vær.



God plass til både spisegruppe og loungemøbler.



Borettslaget har en felles leilighet som beboerne i borettslaget kan leie med tilhørende terrasse og pergola



Felles uteområde for beboerne i borettslaget



Under leilighetene er Europris og dagligvarebutikken Meny

Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Bogafjellveien 65, 4324 SANDNES



SANDNES kommune



gnr. 33, bnr. 708



Andelsnummer 103

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 18.09.2025

Rapportdato: 23.09.2025

Oppdragsnr.: 12162-1743

Referansenummer: KS7083

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Asbjørn Frafjord

Vår ref: 8745



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

Norsk takst

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



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

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

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

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

Ekstern Takstingeniør

asbjorn@takst-team.no

924 05 207



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

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 - Byggeår: 2002

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malte ytterdører.

Terrasse ut fra stue.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Bygget er oppført med betongdekke mellom etasjene og ventilerte næringsarealer i underetasjen.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Gulvet er etablert uten fall til sluk. Belegg er avsluttet under vinkellist ved dørterskelen og ikke synlig for kontrollmåling.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har opplegg for vaskemaskin og bereder.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot vaskerom.

Bad:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser på nedre del og i dusjhjørnet, våtromstapet over fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm internt i dusj, 5 mm målt fra gulv ved terskel til sluk under badekar. Høydeforskjell fra toppen av sluket under badekaret til toppen av fugemasse/membranen ved dørterskelen er 10 mm.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue mot bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, 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.

6-kilos brannslukkingsapparat og røykvarslere i boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

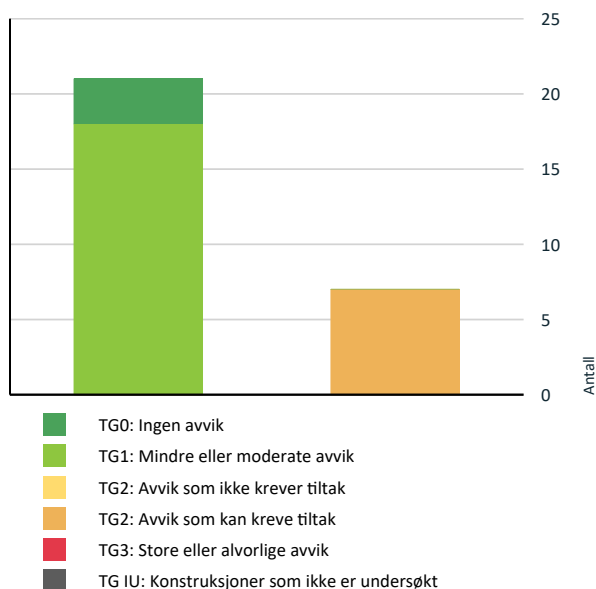
Leilighet

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

Tegninger mottatt, de er ikke stemplet fra kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Etasjeskille:

Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fra yttervegg til yttervegg, eller kun det største rommet per etasje.

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, sprekke i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2002

Kommentar
EDR

Anvendelse
Helårsbolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ut fra stue.

UTVENDIG

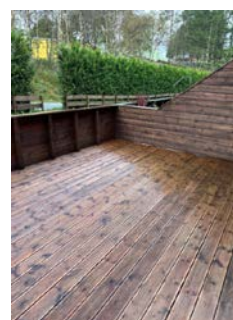
TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



TG 1 Dører

Bygningen har malte ytterdører.



TG 2 Andre utvendige forhold

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

INNSENDIG

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater

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

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

1 TG 1 Radon

Bygget er oppført med betongdekke mellom etasjene og ventilerte næringsarealer i underetasjen. Radonproblematikken ansees som å være i varetatt.

1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser på nedre del og i dusjhjørnet, våtromstapet over fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut uegnede materialer i våtsonen for å redusere risikoen for fuktskader, råte og soppdannelse. Manglende tiltak kan føre til redusert levetid på konstruksjonen og økte vedlikeholdskostnader.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall til sluk er målt til 10 mm internt i dusj, 5 mm målt fra gulv ved terskel til sluk under badekar. Høydeforskjell fra toppen av sluket under badekaret til toppen av fugemasse/membranen ved dørterskelen er 10 mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

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

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

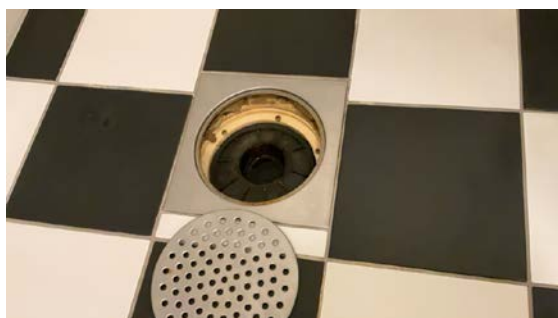
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør innhentes dokumentasjon på utført tettesjikt/membran. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som gir økt risiko for lekkasje og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Usikkerhet rundt utførelsen kan medføre at membranens funksjon er svekket.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue mot bad.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

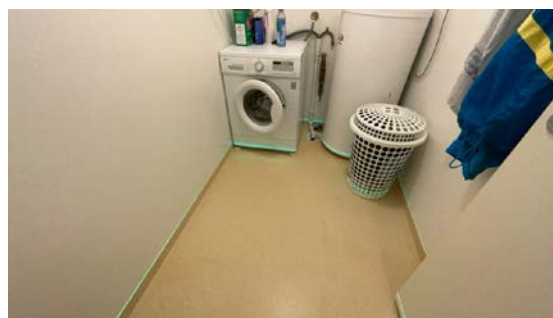
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Gulvet er etablert uten fall til sluk. Belegg er avsluttet under vinkellist ved dørterskel og er ikke synlig for kontrollmåling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

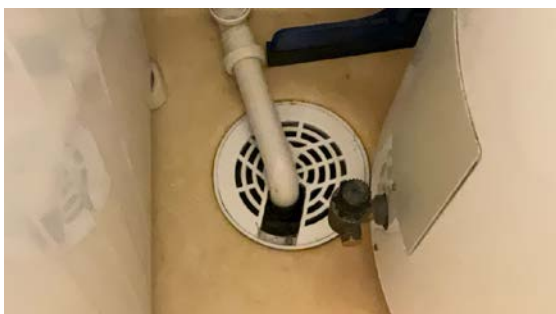
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå lavere tilstandsgrad må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå.

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



1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og bereder.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot vaskerom.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

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



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

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



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.



TG 2 Varmtvannstank

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.

Varmtvannstanken bør tilkobles strømmettet i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere risikoen for brann og elektriske feil.

På grunn av tankens alder bør det vurderes utskifting, da eldre tanker har økt risiko for plutselige skader og lekkasjer, noe som kan føre til vannskader på bygningen.



TG 1 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.

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

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 Det er ikke kjent at arbeid er utført på anlegget etter byggeår utover montering av el-bil lader.
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

Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Eier har installert el-bil lader og ved overtakelse i 2013 så byttet han alt av kontakter/brytere, la opp ekstra dimmere i sone kjøkken/stue og installerte downlights i kjøkken/stue., Det foreligger samsvarserklæring på dette arbeidet (selger har elektrikerutdannelse).

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? 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

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?

Nei



TO 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

6-kilos brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen.

1. Er det skader på røykvarslere?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei



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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	82	5		87	34
SUM	82	5			34
SUM BRA	87				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger mottatt, de er ikke stemplet fra kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	82	0

Kommentar

Leilighet

Utvendig bod på ca. 5,4 kvm medtas ikke i gammelt arealoppsett.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2025	Asbjørn Frafjord	Takstingeniør
	Sindre Steinsvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	33	708		0	5373.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bogafjellveien 65

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
103/BOGAFJELLSENTERET BORETTSLAG	984448856	103		Steinsvik Sindre

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

103

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt på Bogafjell.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
1	2003

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	23.09.2025		Fremvist		Nei
Tegninger	23.09.2025		Innhentet		Nei
Ferdigattest		Ferdigattest er ikke registrert på nett for denne boligen. Tatt i bruk (GAB)15/08-2002 er registrert på nett.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KS7083>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes	
Oppdragsnr.	
1412250162	

Selger 1 navn
Sindre Steinsvik

Gateadresse	
Bogafjellveien 65	

Poststed	Postnr
SANDNES	4324

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1412250162

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: SS

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble observert skjeggkre for ca 6 måneder siden, satte da ut gift i noen uker. Har ikke sett tegn til skjeggkre siden.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Satt inn belysning, ekstra dimmere og byttet kontakter ved overtakelse i 2013. Elbillader satt opp i 2025. Arbeid utført av eier som er elektriker. Dokumentasjon er lastet opp til boligmappe.

Arbeid utført av

Sindre Steinsvik

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Zaptec lader satt opp ved parkeringsplass i garasjeanlegg.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1412250162

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1412250162

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sindre Steinsvik	bcf2934fa97489c5a1bddc 141d6763c6d1a9db29	23.09.2025 08:44:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1412250162

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

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:

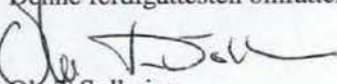
Kruse Betong AS c/o Kruse Smith AS, postboks 8088, 4068 Stav.

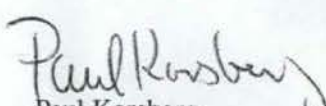
Søknad datert: 25.08.99, 23.11.00,
07.11.01, 03.09.02

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

Ikrafttredelsesdato: 17.2.1999

62

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 veger.

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 transportveger 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 sigevann og overflatevann som fører med seg støv og løsmasser fra vassdraget 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 drengvann 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 **GTD** 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 støyskjermeren 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

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 avgrensning 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 allmennyttig 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.

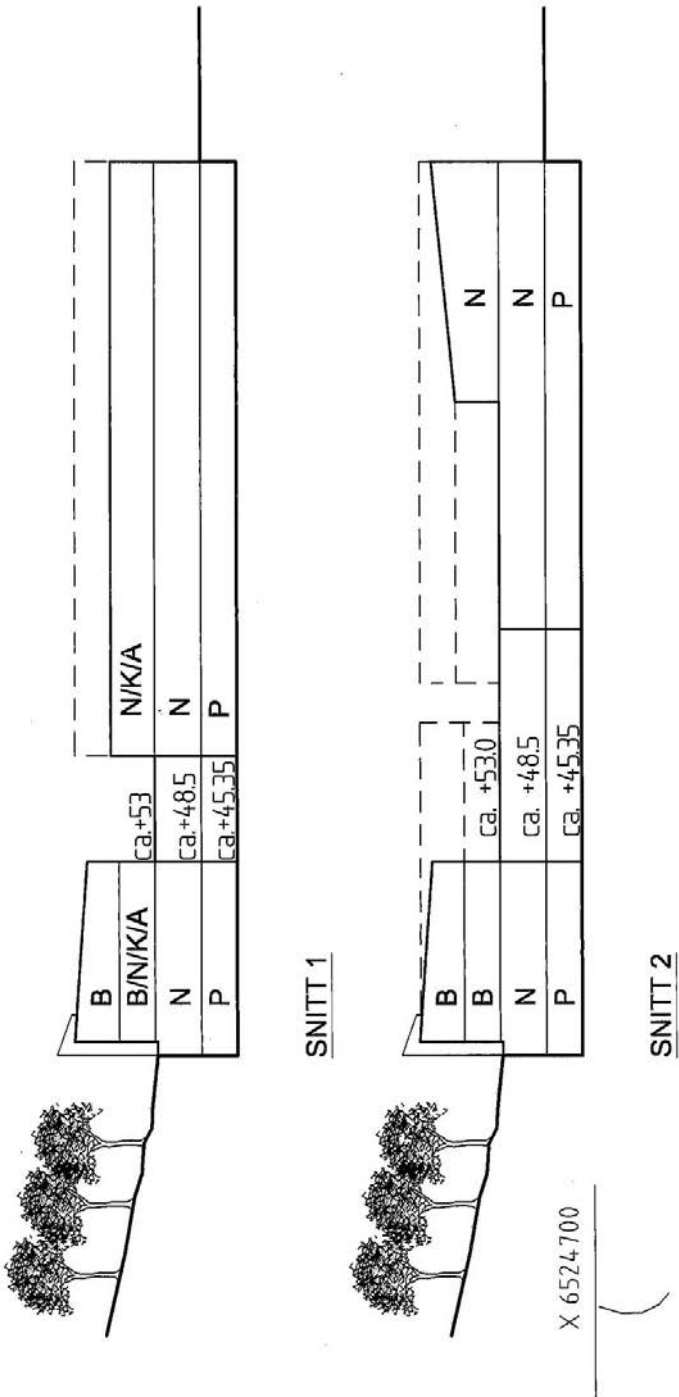
Bygeområde for næringsformål, bydelssenter, felt F:

- §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.

Frrområder:

- §35 Masselagring i frrområdene 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 frrområde der disse har en naturlig tilknytning til bruken av området.
- §38 Lekeplass og frrområde langs gate 2024 skal opparbeides samtidig med bygging av veien.
- §39 Trafo kan bygges i frrområde, 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.



Grunnkart

Adresse: Bogafjellveien 65, 4324 SANDNES

Gnr/Bnr: 33/708/0/2

Dato: 2025-09-16

Målestokk: 1:1,000



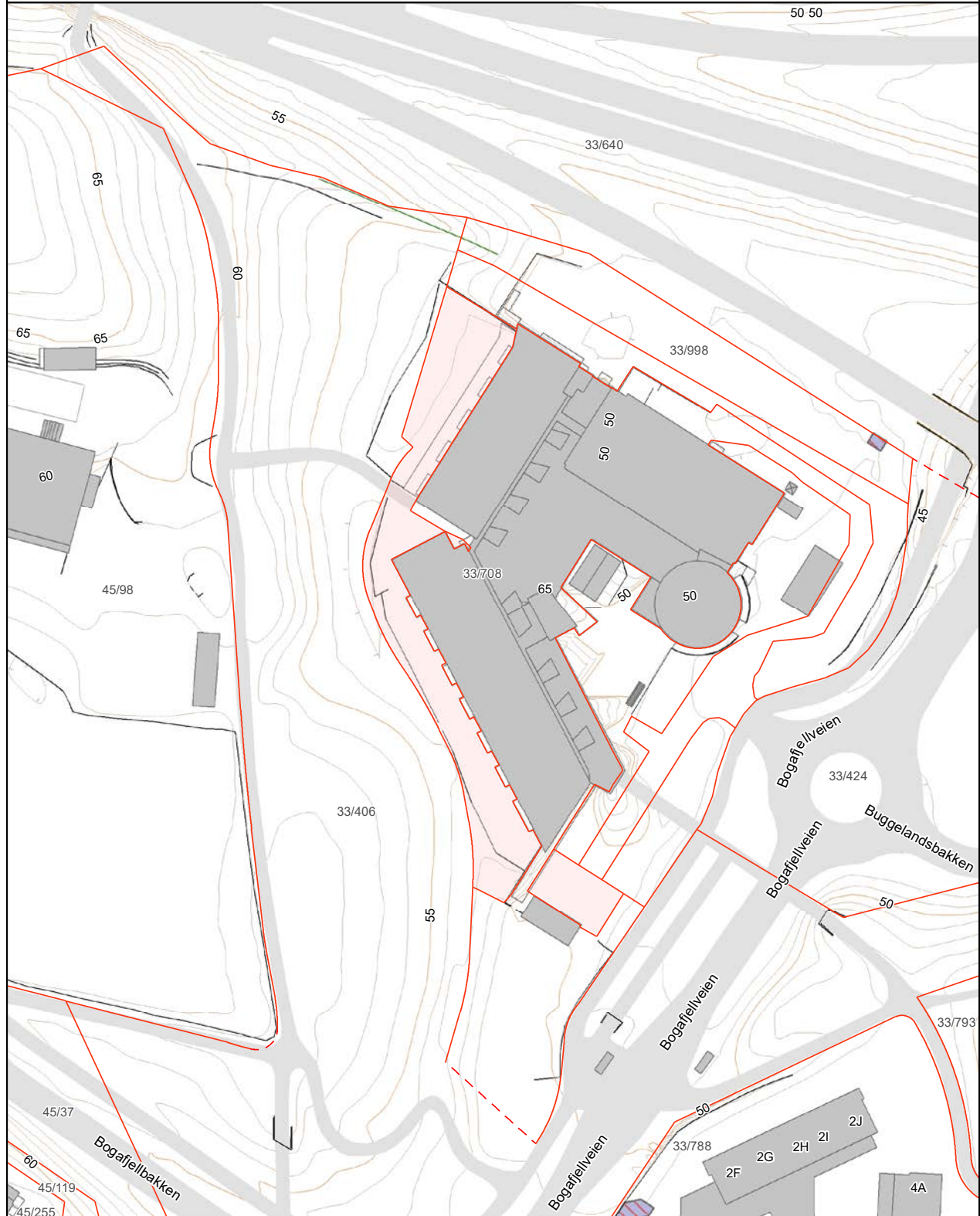
SANDNES
KOMMUNE



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)



Grunnkart

Adresse: Bogafjellveien 65, 4324 SANDNES

Gnr/Bnr: 33/708/0/2

Dato: 2025-09-16

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)



Kartverket, Geovekst, kommuner og Avinor - Geodata AS

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjrt: 16.09.25 Side 1 av 2

Bogafjellsenteret Borettslag	V ³ r ref.:	373/103
Bogafjellveien 65	Type:	Borettslag
4324 SANDNES	Eiere:	Sindre Steinsvik
Organisasjonsnr: 984 448 856	Andelsnr:	103

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 8 875

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	L ³ n prosjekt uteomr ³ de	546
	A konto renter	587
	Felleskostnader	3 620
	A konto avdrag	4 122

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	228 426	Gjeld siste ³ rsoppg.:	253 881
Klient ajourf. l ³ n:	4 617 022,55	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	3 378 327

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 1353123110, HusbankenAnnuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 16.09.2025: 4.47% pa.

Antall terminer til innfrielse: 6

Saldo per 16.09.2025: 2 245 611

Andel av saldo: 158 011

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

Forfall juni og desember

Dette er et IN-l³ n, som gir andelseier mulighet til ³ betale ned hele eller deler av sin andel opptil to ganger i ³ ret. Kontakt Bate for mer informasjon.L³ nenummer: 96887207590, Handelsbanken SandnesAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 16.09.2025: 6.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 70

Saldo per 16.09.2025: 774 574

Andel av saldo: 70 416

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

Ikke IN-l³ n - L³ n prosjekt uteomr³ de

4: Sørskilte 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. 16.09.2025

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	4 877	Gjeld:	253 881	Andre inntekter:	766
		Utgifter:	14 839		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	Opprinnelig innskudd:	379 000
-------------------------	-----------------------	---------

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjrt: 16.09.25 Side 2 av 2

Bogafjellsenteret Borettslag	V³ r ref.:	373/103
Bogafjellveien 65	Type:	Borettslag
4324 SANDNES	Eiere:	Sindre Steinsvik
Organisasjonsnr: 984 448 856		

7: P³ lydende

Andelsnr:	103	Partialobligasjonsnr:
-----------	-----	-----------------------

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2002
G³ rds/bruksnr: 33/708
Bygningstype: Lavblokk

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	86358030
--------------	---------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	2	F³ rste innflytting:	16.08.2002	SS Bnr:	H0203
Heis:	J a	Oppvarmingstype:	Str³ m		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()	BRA	78		
System³ s:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livs³ pp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 4		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Medlem i Storb³ y				
	2 - Medlem i Bate				

Fasiliteter:

- Borettslaget best³ r av 24 andeler.
- Borettslaget er tilknyttet Sameiet Bogafjellsenteret.
- Borettslaget har vaktmesteravtale.
- Utgifter til drift av fellesomr³ de fordeles mellom borettslaget og Bogafjellsenteret A/S iht. fastsatt br³ k.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.
- Kommunale avgifter inng³ r i felleskostnadene.
- Det er tilrettelagt for el-bil lading (R³ nning Elektro). Styret m³ kontaktes for bestilling og informasjon.
- Byggeprosjekt (terrasser) ferdigstillt. Kostnad ca kr. 1.500.000.-. Kostnaden for de andelene dette gjelder utg³ r ca kr. 85.000.-, L³ net betales via felleskostnaden p³ de andelene dette gjelder.
- Borettslaget har kollektiv avtale vedr. TV-pakke. Kontakt selger for mer informasjon.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og k³ pper ved eierskifter. K³ pper 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 pantesikkerhet	10
9-1	Felleskostnader	10
9-2	Borettslagets pantesikkerhet	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 borettslovene.....	15
14-1 Vedtektsendringer.....	15
14-2 Forholdet til borettslovene.....	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 remontering 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) Stemmeliikhet 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.

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

Innkalling til Ekstraordinær Generalforsamling i Bogafjellsenteret Borettslag Tirsdag 03.12.24 kl 19.00

Styret innkaller til ekstraordinær generalforsamling i Bogafjellsenteret Borettslag, jfr. vedtektene §10-3 (2). Fristen skal være minst 3 dager, jfr vedtektene § 10-4-(2).

Innkallingen inneholder informasjon om de sakene som skal behandles på den ekstraordinære generalforsamlingen. Styret ber om at du leser nøye igjennom innkallingen og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp.

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. Fullmaktsskjema er vedlagt.

Tidspunkt: 03.12.24 kl. 19:00

Sted: Indre garasje eller festplass – uansett: kle dere godt

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 Håndheving av § 5-1 pkt 5

Som en av mange tiltak for å redusere uønskede hendelser i garasje og fellesområder, foreslår styret en strengere håndhevelse av denne paragrafen, som sier:

Parkeringsplass i garasje skal benyttes til parkering, og ikke oppbevaring, med unntak av mindre utstyr/produkter for bil.

For å gjøre det mindre interessant for kriminelle elementer å bryte seg inn i indre garasje, pålegges alle beboere å innrette seg etter denne vedtekten innen tre uker fra dags dato. Dette er også viktig i forhold til å minimere brannrisiko. Hvis tidsfristen ikke overholdes, vil styret engasjere vaktmesteren til fjerne ulovlige eiendeler for beboerens regning og kast.

Forsalg til vedtak (simpelt flertall): Alle beboere gjennomfører etterlevelse av § -1 pkt innen tre uker fra dd. Hvis tidsfristen ikke overholdes, vil styret engasjere vaktmesteren til å fjerne og kaste ulovlige eiendeler for beboerens regning.

3 Forslag til vedtektsendring: Etablering av kameraovervåkning i fellesarealer

Styret har mottatt flere hendelsesrapporter fra beboere som gjelder tyveri, skadeverk og overfall. Se vedlagt Hendelseshistorikk.

På bakgrunn av bekymringsmeldinger som viser at vi ikke lenger føler oss trygge på vårt eget område, fremmer styret sak om kameraovervåkning

Styret foreslår å innføre kameraovervåkning i borettslagets fellesområder i gangen ved postkassene og i den lukkede garasjen. For å tillate dette foreslås det å vedta følgende nytt punkt i borettslagets vedtekter:

Nytt punkt 14: Kameraovervåkning av fellesareal

14-1 Formål

For å øke tryggheten for beboere og redusere kriminalitet, vedtas kameraovervåkning i følgende fellesarealer: gang ved postkassene og i indre garasje.

14-2 Omfang av kameraovervåkning

Kameraovervåkningen skal begrenses til nødvendige tiltak for å oppnå formålet. Kun styret eller en av styret oppnevnt person/leverandør har adgang til opptakene, og opptakene lagres kun i inntil 7 dager, med mindre lengre lagring er påkrevd for å oppklare straffbare handlinger.

14-3 Varsling og informasjon

Beboerne skal informeres om overvåkningen gjennom tydelig skilting på stedene som overvåkes, samt i et eget informasjonsskriv. Informasjonen skal inneholde kontaktinformasjon til den ansvarlige, formål med overvåkningen, og varighet av lagring.

14-4 Krav til behandling av personopplysninger

Overvåkningen skal oppfylle kravene i personvernforordningen, samt Datatilsynets retningslinjer for overvåkning i boligselskaper. Styret er ansvarlig for å sikre at tiltakene etterleves i tråd med lovkravene.

14-5 Revisjon av overvåkningsbehovet

Styret skal årlig vurdere behovet for fortsatt overvåkning og justere tiltakene dersom det er hensiktsmessig.

Styret har innhentet 4 tilbud som er i området kr 12.000-60.000. se vedlagt

Vedtaksform: For å vedta denne vedtektsendringen kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Forslag til vedtak: forslag til vedtektsendring vedtas, og kostnadsrammen settes til kr 60.000

4 Forslag om formell henvendelse til Bogafjellsenteret AS med kravspesifikasjon

Styret foreslår at borettslaget sender et brev til Bogafjellsenteret AS. Brevet vil inneholde krav om sikkerhetstiltak, vedlikehold og andre tiltak som berører samarbeidsfelter Borettslaget deler med Bogafjellsenteret.

Denne henvendelsen baserer seg på en rekke sikkerhets- og vedlikeholdsmessige forhold som har påvirket borettslagets beboere (se vedlagte kravspesifikasjon).

Det vil i denne forbindelse bli gjennomført en underskriftskampanje

Vedtaksform: Beslutningen om å sende brevet krever simpelt flertall.

5 Forslag til endring av § 5 -1 pkt 2 i vedtektene

Forslag: Parkering på borettslagets gjesteparkering er kun forbeholdt gjester av beboere i borettslaget. Feilparkerte biler etter disse bestemmelsene kan i legges kontrollsanksjon, og eller borttaues for eiers regning. Denne vedtekten gir grunnlag for håndheving av parkeringsrestriksjoner og mulighet for å ilegge bøter

til kjøretøy som står ulovlig, med henvisning til borettslagsloven,
parkeringsforskriftene og vegtrafikkloven

Forslag til vedtak: Forslag vedtas med 2/3 flertall

6 Eventuelt

Styret ber alle andelseiere om å møte, eller sende en fullmakt dersom de er forhindret fra å delta.

Styret i Bogafjellsenteret Borettslag

Vedlegg:

1. Brev til Bogafjellsenteret, med dokumentasjon av skade- og innbrudds historikk

Fullmakt

Jeg gir herved fullmakt til :.....

(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på ekstraordinær generalforsamling den.....2024.

Navn:.....

(bruk blokkbokstave)

Adresse:

Borettslagets navn:

Dato: 2022

.....

(andelseiers underskrift)

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 andelseier må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av andelseier.



Securitas

Tilbud til Bogafjellsenteret Borettslag - 984448856

Tilbud sikkerhetsløsninger

12.11.2024, Thomas Aanestad.



Kameraløsning

Viser til hyggelig dialog, og oversender vårt forslag på kameraløsning og generelle sikkerhetsløsninger for deres borettslag.

Forslag til sikkerhetsløsninger

Kamera

Vi foreslår at det monteres 1 stk. multisensor kamera i garasjen. Dette kamera har 4 stk. linser, som dekker store deler av garasjen.

I tillegg monteres det 1 stk. kamera i gangen, som vist på skisse – dette gjør at vi har god sikt mot postkasser og mot trappegang.

Kameraene kobles til internett i teknisk rom. Dere vil ha mulighet til å administrere kameraene gjennom app eller via nettleser på hvilken som helst PC.

Skisse:



Bomiljø og mobilt vakthold

Bomiljø:

Uønskede hendelser og skader oppstår ofte på ugunstige tider, da de aller fleste beboere sover, styreleder eller styremedlemmer er borteist, eller vaktmester har gått hjem for dagen.

Med en bomiljøavtale vil alle beboere få et telefonnummer som kan benyttes ved hendelser som er vanskelige for beboerne å løse selv. Alt i fra festbråk til innlåsing.

Om en beboer føler seg utrygg eller observerer noe mistenkelig, ringes det inn til oss og vi sender en vakter for å kontrollere at alt er ok på stedet. Ved mistenkelig aktivitet vil vakter få klarhet i hva som skjer, bortvise personer fra stedet, eller varsle nødetater.

Vi har også mulighet til å oppbevare masternøkkel til alle leiligheter som kan benyttes om noen har låst seg selv ute, eller trenger at vi låser oss inn for å skru av komfyr eller lignende.

Mobilt vakthold:

En meget preventiv løsning er at uniformert vakter utfører en inspeksjon i fellesarealer og garasje hver kveld/natt etter kl. 23:00, eventuelt i kun i helger og helligdager, for å sørge for at garasjeanlegg er slått til ro for natten, og at alle felles dører og porter er forsvarlig lukket og låst. Samtidig vil vakter lytte etter sjenerende festbråk, og ta kontakt med aktuell leilighet for å dempe festbråk.

Påtreffer vakter uvedkommende eller mistenkelige personer vil vi be om en ID-kontroll. Uvedkommende vil bli bortvist.

Dere vil motta daglige rapporter på eventuelle avvik, og hva vi har gjort for å utbedre disse.



Priser

Pris pr mnd.	36 mnd. avtaletid	60 mnd. avtaletid
Kamera som beskrevet	Kr. 4 032,-	Kr. 2 891,-
Bomiljø	Kr. 790,-	Kr. 790
Mobilt vakthold, alle dager	Kr. 6 389,-	Kr. 5 169,-
Mobilt vakthold, helg og helligdager	Kr. 2 490,-	Kr. 1 908,-

Alle priser er oppgitt eks. mva.

Tilbud er gyldig i 30 dager fra 13.11.2024

Inkludert kamera:

- 1 stk. multisensor 5MP
- 1 stk. innvendig 5MP dome-kamera
- Skilt og oblater (Securitas TV-overvåket område)
- Kabling
- Installasjon og idriftsettelse
- Opplæring
- Årlig kontroll
- Fullserviceavtale*

Switch på teknisk rom må ha tilgang til 230V stikkontakt og nettverksuttak.

Det er ikke tatt med utfordrende boring og branntetting i forbindelse med kabling – dette er sannsynligvis ikke nødvendig.

*Fullserviceavtale inkluderer utbedring av alle feil/mangler, med forbehold om feilbruk, skadevert, tyveri, brann, lynnedslag eller lignende, da dette må dekkes av kundes forsikring. Eventuelle serviceoppdrag som skyldes feilbruk/skadeverk på utstyret faktureres etter regning.

Inkludert bomiljø:

- Mulighet til å be om bistand fra Securitas.
Eventuelle utrykninger faktureres iht. Securitas til enhver tid gjeldende satser.

Inkludert mobilt vakthold:

- 1 stk. utvendig inspeksjon hver kveld/natt etter 23:00.
- Alle felles dører, vinduer og porter skal være lukket og låst.
- Inspeksjon av uteområde, fokus på fellesareal og garasje, samt at husregler følges.

Forbehold og forutsetninger tekniske anlegg:

- Elektronisk støy fra andre enheter / strømkilder som forstyrrer systemer levert av Securitas AS, er ikke Securitas AS ansvarlig for. Dette må utbedres av kunde i samråd med Securitas AS.
- Fasefeil som oppstår i forbindelse med flere strømkurser eller mellom flere system, er ikke Securitas AS ansvarlig for. Dette må utbedres av kunde i samråd med Securitas AS.
- Det forutsettes at det er ledige 230VAC stikkontakter for primær strømforsyning av utstyr som leveres i vårt tilbud.
- Ved tilknytning til IP-nettverk er kunden ansvarlig for å legge til rette for at vi har informasjon om hvilke IT-personer vi skal kommunisere med hos kunde. All relevant informasjon om IP-adresser, porter, åpning av brannmur etc., må Securitas få av kundes IT-leverandør før installasjonen starter.
- Ved behov for lift er liftleie og henting/levering av lift, ikke inkludert i tilbudet og vil faktureres. Montør skal sjekke med kunde, om kunde har lokale avtaler med utleiefirma eller egen lift som kan benyttes.
- Om montør må gå gjennom brannskilledekk, er kunden ansvarlig for at branntetting utføres av godkjent firma Securitas AS utfører ikke dette arbeidet.
- Arbeidet er forutsatt utført innenfor normal arbeidstid 8-16. Arbeid etter kl. 1600 vil utløse overtid etter egne satser og vil bli tilleggsfakturert. Eventuelt overtidsarbeid må avtales.
- Dersom det oppstår forsinkelse i fremdrift forårsaket av andre leverandører, vil dette utløse tilleggsfakturerings. Denne tilleggsfakturerings skal dokumenteres av montør og godkjennes av kunde.
- Endringer av tegninger/lokaler etter aksept av tilbud og som kan få konsekvenser for prisene i tilbudet, skal meldes Securitas AS før installasjon iverksettes.
- Endringer av lokaler etter påbegynt installasjon, som får konsekvens for priser i tilbudet, skal meldes umiddelbart av kunde til Securitas AS.
- Alt arbeid som utløser tilleggsfakturerings skal godkjennes av kunde før arbeidet påbegynnes.
- Det tas forbehold om at eventuelt eksisterende utstyr som skal gjenbrukes og som eventuelt ikke er funksjonelt, og derfor må eller bør erstattes med nytt materiell, vil faktureres.
- Dersom ansvarlig bruker(e) ikke møter opp til avtalt opplæring, eller opplæring av annen årsak må gjennomføres senere, blir opplæringen fakturert.
- Tilbudet er gitt i henhold til dagens nivå på materialpriser, lønn og sosiale kostnader med forbehold om lovlig regulering ved eventuelle endringer i disse.
- Alle priser er nevnt eksklusive merverdiavgift.
- Securitas AS ordinære salgs- og leveringsbetingelser gjøres gjeldene for avtalen.

Håper tilbud er av interesse.
Ikke nøl med å ta kontakt ved spørsmål eller innspill

Ser frem til å høre fra dere!



We help make
your world
a safer place



Med vennlig hilsen

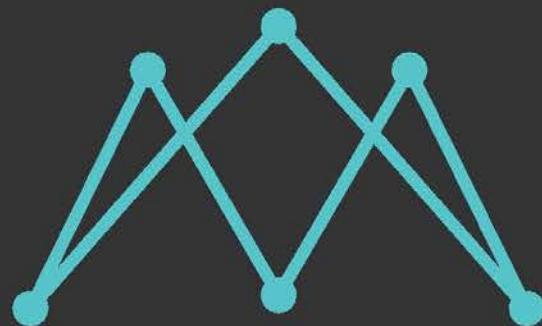
Thomas Aanestad
Sikkerhetsrådgiver

Securitas AS
Forusparken 22, 4031 STAVANGER
Besøksadresse: Forusparken 22, 4031 STAVANGER

Mobiltelefon: +4745268341
Email: thomas.aanestad@securitas.no

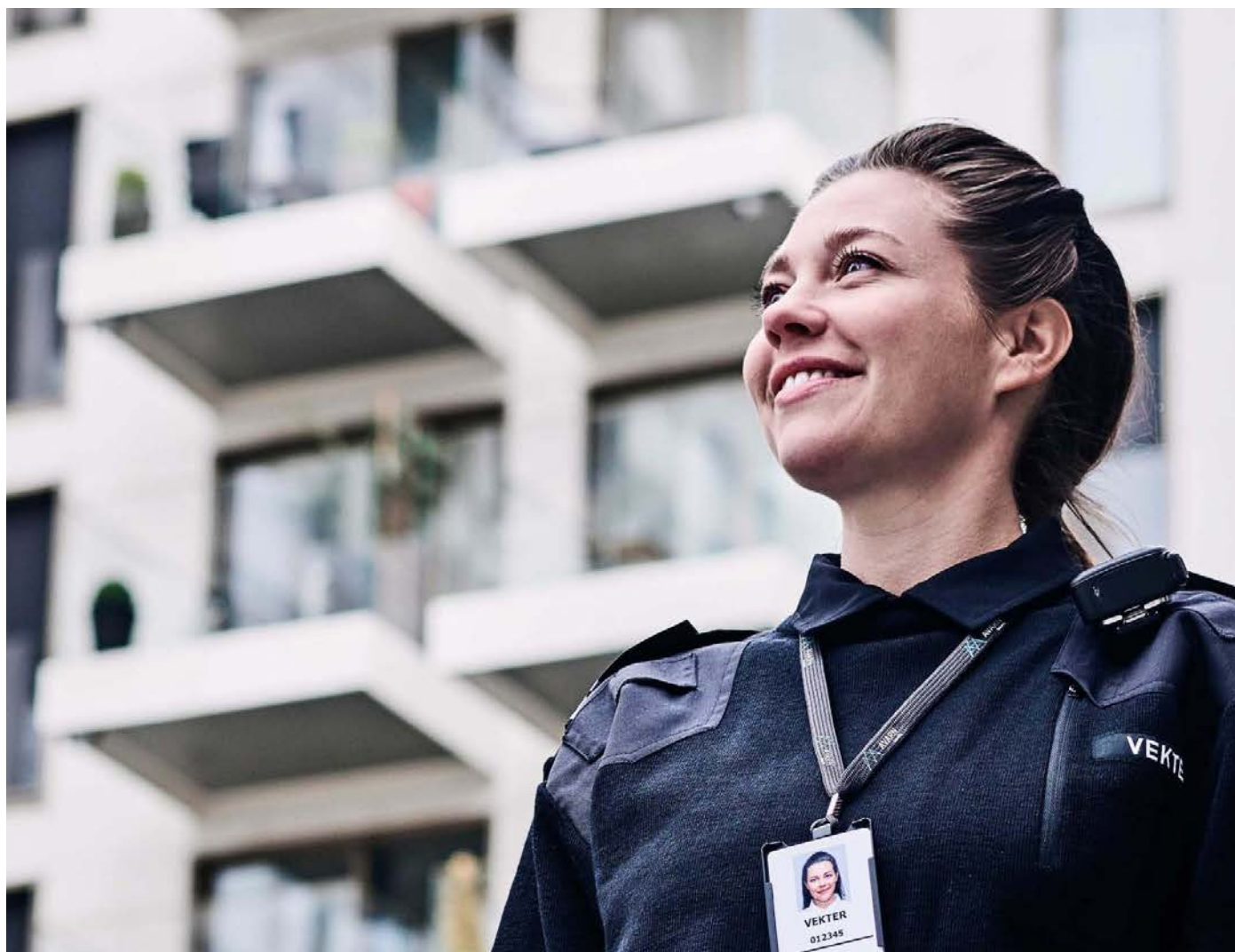
Vi tilbyr alt av sikkerhet til din bedrift. Les mer på: www.securitas.no





AVARN
Security

SIKKERHETSLØSNING
BOMILJØVAKTHOLD



Trygghet og sikkerhet for våre kunder står alltid i fokus – vi trygger mennesker og verdier

Avarn Security er en ledende nordisk sikkerhetsleverandør til offentlige og private virksomheter samt til privatmarkedet.

Som totalleverandør spenner våre leveranser seg fra vaktjenester, alarm- og tekniske sikkerhetsløsninger, industrivern og sikkerhetsberedskap til kontroll- og rådgivningstjenester.

Vi beskytter dine verdier

Avarn Security beskytter din virksomhets materielle og immaterielle verdier. Det gjør vi gjennom korte reaksjonstider, profesjonelle vektere, høyteknologiske løsninger og en god sammensetning mellom menneskelig kompetanse og unike overvåkningssystemer. Samspillet mellom komplekse totalløsninger og enkel overvåkning gir oss muligheten til å skape dedikert trygghet – for alt fra store konsern til små virksomheter.

Vi er alltid til stede

Med våre avdelinger i ulike deler av landet, alarmstasjon og biler på veiene døgnet rundt, har vi beredskap som skaper trygghet. Våre løsninger har sikret oss en posisjon som markedsledende i bransjen. Vi er alltid til stede for å beskytte dine verdier – i dag, i natt og i morgen.

Kunde: Bogafjellsenteret Borettslag

Att: Grethe Askøy

Vi viser til hyggelig dialog og takker for anledningen til å levere tilbud på sikkerhetsløsning fra Avarn Security.

Tilbudet leveres av Avarn Security AS – org.nr. 943 184 097

Avarn Security tilbyr profesjonelle service- og sikkerhetsløsninger i det nordiske markedet. Vi ønsker å tilby skreddersydde optimale løsninger både med hensyn til nytenkning, fleksibilitet og kvalitet på tjenesteleveransen.

Kontaktperson i Avarn Security:

Navn: Frode Østbø
Tlf.: 99271250
E-post: FO@avarnsecurity.com

Forretnings-/driftshemmelighet:

De opplysninger vi har oppgitt i dette tilbud, kan ved innsyn fra offentligheten/3.dje part, påvirke vår konkurransesituasjon i fremtidige konkurranser i Norge. Offentliggjøring av tilbudets innhold muliggjør en kartlegging av vår profil og pris- og kostnadsnivåer til konkurrerende foretak. I tillegg kan det være skadelig i forhold til de sikkerhetsrutiner Avarn Security AS opererer med i Norge. Vi ber derfor om at opplysningene Dere får kjennskap til gjennom dette tilbudet, behandles konfidensielt.

Avarn Security AS håper at vårt tilbud er iht. Deres forventninger, og at dette vil føre frem til et samarbeid i fremtiden.

Med vennlig hilsen



Frode Østbø

Løsningsforslag

Vektertjeneste

Vi tilbyr bomiljøpakke som inneholder nøkkeloppbevaring sammen med tilkallingstjeneste hvor dere kan kontakte våre vektere med alt i fra støy/fest i borettslaget eller om dere lurer på om dere skrudde av kaffetrakteren.

Huk av for det som skal være med i tilbudet

Bomiljø tjenesteinnhold og generelle rapporteringspunkter	
☐	Påse at fri ferdsel i rømningsveier og oppstillingsplass 110 er ivaretatt
☐	Kontroll av byggets inngangsdører og garasjeporter
☐	Kontrollere at det ikke har vært innbrudd
☐	Kontrollere at det ikke er feil på brannalarmsentral
☐	Forebygging av hærværk og hærværksforsøk
☐	Bortvise uvedkommende personer
☐	Kontroll av at brannfarlig avfall ikke er hensatt på eiendomsområdet
☐	Kontroll av utvendige felles grillplasser
☐	Visuell kontroll av utvendige parkeringsplasser
☒	Tilkalling av vekter ved ordensforstyrrelser eller innlåsing
☐	Visuell kontroll av utvendige fellesområder (farlig avfall, glass og nåler)
Tilleggstjenester	
☐	Kontrollere at det ikke har oppstått vannlekkasje ved avtalte kontrollpunkter
☐	Lukking av åpne vinduer i fellesområder
☐	Slukke lys på avtalte kontrollpunkter
☐	Alarmpåslag på avtalte inspeksjonspunkter
☐	Teknisk kontroll på avtalte inspeksjonspunkter
☐	Periodisk test av alarmtilknytninger etter avtale
☐	Provisorisk sikring av vinduer, porter og ytterdører etter avtale med kunde
☐	Årlig lekeplasskontroll
☐	Krise og beredskapstjeneste (Support ved krisehendelser – se mer avsnitt; <i>Opsjoner</i>)
☐	Brannsikkerhet

Kameraovervåkning

Vi tilbyr kameraovervåkning fra Hanwha og en digital opptaker som kan tilkobles inntil 8 stk kamera.

Kamera blir montert for å dekke innkjøring garasjeport, utgang bakdør, samt kamera for generell dekning i garasje og spesielt sykkelbod.

Live bilder og opptak lagres direkte på den innebygde harddisken. Opptak blir lagret i 7 dager ihht datatilsynets regelverk. For å se på bilder trenger du enten en pc eller mobiltelefon/nettbrett tilkoblet den digitale opptakeren via WIFI eller LAN. Det er muligheter for tilkobling av internett og app funksjon på ipad/iphone om ønskelig. Det er ingen ekstrakostnader forbundet til dette. (Internettlinje er ikke inkludert i leveransen og vi bruker normalt eksisterende linje på bygget)



Utstyr:

- 1 stk Hanwha 830S digital opptaker med mulighet for tilkobling av inntil 8 stk kamera
- 1 stk Skjerm
- 3 stk Hanwha Dome nettverkskamera
- Kabling er inkludert i tilbudet
- Levering, montering, test, idriftsetting og opplæring

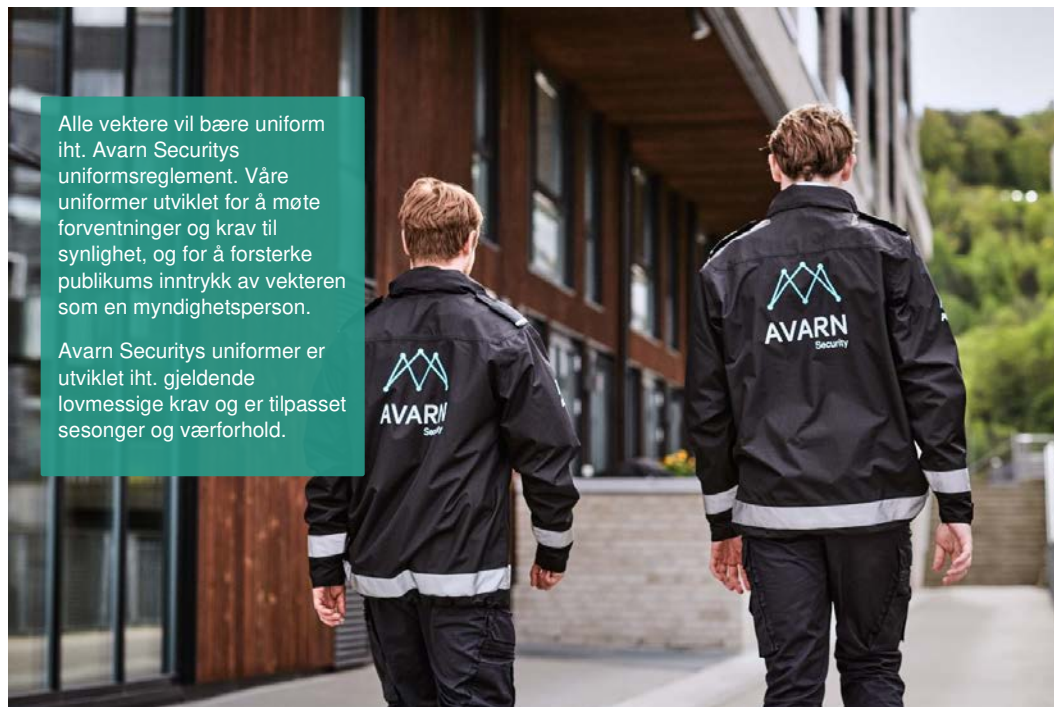
Pristilbud

Tjenesteleveranse	Beskrivelse	Pris per mnd.
Bomiljøtjeneste	Tilkalling av vakter ved ordensforstyrrelser eller innlåsing tjeneste. Skilt/ Oblater er inkludert.	200,-
Tilkalling av vakter	Tilkalling ved behov. Faktureres sameiet eller direkte til den som trenger hjelp via Vipps	1 450,- pr gang
Nøkkeloppbevaring	Oppbevaring av masternøkkel	200,-
Alarmoverføring Brann	Alarmoverføring til Avarn Security sin Alarmstasjon med utrykningsberedskap	
Alarmoverføring Heis	Alarmoverføring til Avarn Security sin Alarmstasjon med utrykningsberedskap	
Kameraovervåkning	Leie av kameraovervåkning inkl Serviceavtale «all inclusive»	1050,-
Kameraovervåkning	Kjøp av utstyr og installasjon	40 600,-
	Serviceavtale	300,-
TOTALT		

Alle priser er oppgitt eks. mva.

Prisen forutsettes av avtaleperiode på minimum 60 mnd. (Kan tilpasses)

Ved inngåelse av avtale vil det gjennomføres et oppstartsmøte hvor det avtales detaljert oppdragsinstruks og rapporteringspunkter. Området vil bli merket med skilt og merker med «Sikret område». Det vil settes opp infoskriv i oppgangene, med relevant informasjon for beboerne.



Bomiljøtjeneste fra Avarn Security



Bomiljøtjeneste er en fleksibel tjeneste som tilpasses kundens behov. Tjenesten skal virke forebyggende mot hendelser som husbråk, støy, hæverk, biltyveri, brann, ran/overfall, innbrudd og andre uønskede hendelser. Vekters tilstedeværelse har en sterk preventiv effekt på uønskede hendelser.

Vektene fra Avarn Security bidrar til å sikre et trygt og godt bomiljø. Vi er tilgjengelige døgnet rundt, 365 dager i året.

Alle har behov for å føle trygghet og trivsel på hjemmearenaen. Bomiljøtjenesten skal sørge for nettopp dette – økt trygghet og trivsel i ditt bomiljø.

Tjenesten leveres basert på risikovurdering mellom kunde og vår sikkerhetsrådgiver. Avarn Security starter opp bomiljøtjenesten med et mønster for når vekterrunden skal utføres, hvor vekterrunden skal utføres, hva vekter skal fokusere på aksjonering ved eventuelle hendelser. I praksis innebærer dette at en bomiljøvekt ankommer i uniformert kjøretøy og utfører tjenesten med fysisk tilstedeværelse på borettslaget/ sameie og nærområde.

Det er mulig for alle beboere å tilkalle vekter ved for eksempel uro i borettslaget, som festbråk, støy eller uønskede aktiviteter som bryter med reglementet til borettslaget. Tilkalling av vekter er normalt inkludert abonnementet (les mer på neste side).

Uvedkommende personer bortvises. Ved behov blir Politiet varslet. Ved forhold som krever øyeblikkelig varsling, gjøres dette til oppsatt kontaktperson. Nøyaktig instruks for vaktoppdraget blir utarbeidet før oppstart, i samarbeid med Oppdrags giver. Instruksen tilpasses og justeres etter behov.

Våre bomiljøvektene er serviceinnstilte, imøtekommende og løsningsorienterte. Vektene har en profil som er tilpasset til å håndtere krevende situasjoner og konflikter som kan oppstå. Dette for å kunne utføre en profesjonell servicetjeneste som ivaretar både beboere og besøkende.

Avarn Security er din støtte når uønskede hendelser oppstår.

Målet er å forebygge og avdekke uønskede hendelser, men også å redusere skadeomfanget dersom det skulle oppstå brann, vannlekkasje eller annen skade.

Dermed kan du være trygg på at eventuelle avvik blir avdekket raskt.

Tilkalling

Mange opplever det som ubehagelig eller skremmende å be en nabo om å dempe seg ved for eksempel festbråk. Avarn Security tilbyr derfor tilkalling av vekter ved slike hendelser. Avarn Security tar personvern på alvor og vil ikke opplyse om hvem som har klaget.

I Bomiljøtjenesten til Avarn Security vil vekter kunne tilkalles, og gi hurtig assistanse ved uhell eller uønskede situasjoner som kan være til skade eller verdiforringelse av eiendomsmasse og bomiljøet. Eksempler kan være støy, uønskede personer som oppholder seg i området, tyveri, hærverk, trusler, vannlekkasjer, teknisk informasjon, feilmeldinger, problemer med dører eller porter m.m. Avtalen kan også inkludere enkel teknisk kontroll, samt rekvirering av håndverkstjenester etter forhåndsdefinert avtale.

Avarn Security har en egen beredskapslinje med fast telefonnummer. All kommunikasjon relatert til avtalen vil loggføres for dokumentasjon.



Opsjoner

Årlig lekeplasskontroll

Har du kontroll på at borettslagets lekeplass til enhver tid er i god stand?

Det er eierens ansvar å sørge for at lekeplassen er et trygt sted å være for barna. Dersom forskriftene ikke følges, kan dette føre til utrygge lekeplasser. Eieren kan risikere både dagbøter, straff og erstatningsansvar.

Vi gjennomfører årlig ettersyn for å fastslå det generelle sikkerhetsnivået på lekeplassen. Det innebærer å vurdere både utstyr, fundamenter og underlag, og hvorvidt dette er i tråd med gjeldende forskrifter. Vi går grundig til verks for å gi deg et best mulig bilde av sikkerheten på din lekeplass. Vi merker lekeplassen etter utført kontroll, slik at brukerne kan være trygge på at du som eier har tatt ansvar for å tilby dem en trygg og sikker lekeplass.

Ta kontakt med vår sikkerhetsrådgiver for å inkludere lekeplasskontroll inn i din Bomiljøavtale.



- NS-EN 1176 og 1177
- Unngå ulykker
- Årlig ettersyn
- Tydelig merking etter utført kontroll
- Skan-kontroll er uavhengig kontrollør

Krise og beredskapstjeneste

Krise- og beredskapstjeneste er en rask bistand fra en profesjonell part dersom det oppstår en krisesituasjon i ditt borettslag. Tjenesten leveres av vårt datterselskap Semac og kan enkelt knyttes til din Bomiljøavtale.

Semac sin bemannede beredskapssentral er tilgjengelig 24/7 for å gi dere prioritert og tidskritisk støtte i håndtering av alvorlige uønskede hendelser. Avtalen kan benyttes i alle typer akutte sikkerhet- og beredskapsrelaterte hendelser.

Ved behov vil Semac kunne bistå med ressurser på stedet, eller fra beredskapssentralen i Oslo. Bistandsgraden avtales etter behov og vil avhenge av alvorlighetsgraden på hendelsen, praktiske forhold, ressursbehov og ressursituasjon.

Prosess ved benyttelse av Krise og beredskapstjeneste:

1. Kunden varsler Semac sin beredskapssentral ved å benytte Semac sitt beredskapsnummer som går direkte til en prioritert linje til beredskapssentralen
2. Beredskapssentralen tar imot alle henvendelser uten opphold og sørger for at vakthavende beredskapsrådgiver blir varslet
3. Responstid fra beredskapsrådgiver er varslet av beredskapssentralen til rådgiveren tar kontakt med kunden er normalt 5-15 minutter
4. Kunde mottar tjeneste

Semac har også eksterne fagressurser gjennom samarbeidspartnere som benyttes ved behov. Eksempler på slike fagressurser kan være døgnbemannet psykolog, vektertjenester, sentralbordfunksjon for pårørende/publikum, juridisk rådgivning, lokaler for kriseledelse/møter/pårørendesenter og overnatting, medierådgivning og personbeskyttelse.

Dersom kunden velger å benytte tjenester fra Semac sine samarbeidspartnere er dette et avtaleforhold mellom kunden og den aktuelle partneren. Semac sin rolle er å formidle hurtig kontakt mellom partene.

Ta kontakt med vår sikkerhetsrådgiver for å inkludere Krise og beredskapstjeneste inn i din Bomiljøavtale.

Brannsikkerhet

Brannsikkerhet i borettslag og sameier er et stort ansvar. Brannvarslingsanlegg, røykvarslere og slukkeutstyr på fellesarealer er styrets ansvar og det er krav om regelmessig kontroll og vedlikehold av dette utstyret. Avarn Security kan ta hånd om dette for ditt borettslag/ sameie, gjennom vårt datterselskap Nokas Brannkonsult AS.

Vi tilbyr brannteknisk rådgivning, montasje og kontroll av brannalarmanlegg, nødlys samt kontroll og service på slukkeutstyr. Vi sørger også for dokumentasjon på at ettersyn er utført på forskriftsmessig måte.

Nedenfor beskrives noen relevante tjenester;

Årskontroll av Slukkeutstyr: For å sikre at slukkeutstyret fungerer til enhver tid er det krav til årlig kontroll utført av kvalifisert personell. Vi tilbyr årlig kontroll av slukkeutstyr, for å sikre at slukkeutstyret til enhver tid fungerer. Vi kan også tilby service og etterfylling.

Brannalarmanlegg: Vi kan bistå med lovpålagte årskontroller, nyinstallasjoner og utvidelser av eksisterende system. Vi har sentral godkjenning for prosjektering og utførelse og er godkjent bedrift i henhold til FG 760.

Nødlys: Vi kan ivareta lovpålagt årlig kontroll av elektriske nødlysanlegg og 3 årlig testing av etterlysende komponenter etter gjeldende regelverk (NS 3926, NS-EN 1838, NEK 50172). Bomiljøvekter kan bistå med deres månedlige egenkontroll av nødlys.

Rådgivning: Vi kan levere alt av rådgivningstjenester og tegnetjenester i forbindelse med tilstandsrapportering, branninstruks, byggesaker og som bistand ved lukking av avvik ved tilsyn.

Verdt å merke seg!

Årskontroll av slukkeutstyr:

- Kontroll iht. NS 3910 for brannslukkere
- Kontroll iht. NS-EN 6710-3 for brannslanger
- Godkjent verksted for service og etterfylling

Brannalarmanlegg

- Brannalarmen skal varsle lokal beredskapsstyrke og ha alarmoverføring til egnet mottak, som anvist i veiledningen til teknisk forskrift
- Krav til månedlig egenkontroll og årlig kontroll utført av kvalifisert personell i henhold til gjeldende regelverk

Nødlys

- Et nødlysanlegg har til hensikt å effektivisere rømning, hindre panikktendenser og fjerne usikkerhet ved rømning
- Nødlys skal alltid være merket til et sikkert sted
- Krav til egenkontroll og årlig kontroll utført av kvalifisert personell

Rådgivning

- God kapasitet med 20 rådgivere
- Sentral godkjenning i høyeste tiltaksklasse
- Bistår med dokumentasjon for internkontroll og oppbygning av rutiner for egenkontroll

Forbehold og presiseringer

- Avarn Security tar forbehold mot uforholdsmessig høyt bruk av tilkalling. Ved overskridelse av 1 antall tilkall per måned vil Avarn Security forbeholde seg retten til å fakturere overskytende antall rekvirerte tilkall med kr 1 450,- per stk.
- Bomiljøtjenesten er dynamisk og inneholder avtalt antall inspeksjoner per mnd. Ved benyttelse av tilkall inneværende døgn vil tilkallingen regnes som 1 stk. besøk erstatte 1 stk. regelmessig inspeksjon innenfor samme døgn.
- Avarn Security tar forbehold av at ved høyt volum av tilkall på andre lokasjoner kan det medføre at avtalt inspeksjon ikke kan utføres på inneværende døgn. I slike tilfeller vil avtalt inspeksjon gjennomføres ekstra påfølgende døgn.

Til Bogafjellsenteret AS

Emne: Krav om tiltak for trygghet og sikkerhet i fellesområder ved Bogafjellsenteret Borettslag

Etter sterkt påtrykk fra de fleste av våre beboere, ønsker vi på vegne av Bogafjellsenteret Borettslag å rette en henvendelse vedrørende flere bekymringsfulle forhold som har påvirket sikkerheten og tryggheten til våre beboere. Vi mener at senterets utvidede åpningstider kan ses i sammenheng med en rekke tilfeller av overfall, skader, hærverk og innbrudd som har funnet sted i borettslagets fellesområder. Denne henvendelsen inkluderer en rekke krav vi mener det er av avgjørende betydning å få innfridd for å redusere faren for lignende hendelser i fremtiden.

Som en nær samarbeidspartner forventer vi å bli informert om endringer som påvirker vårt felles miljø, slik vi tidligere har fremmet i forumet Sameiet Bogafjellsenteret. Dessverre har vi verken blitt informert eller rådspurt om utvidede åpningstider, noe som har medført konsekvenser vi nå opplever som sterkt urovekkende. Til tross for våre innvendinger og bekymringer, har vi opplevd flere tilfeller av innbrudd, hærverk og utrygghet i våre områder, som har påført beboerne økonomiske tap og psykisk belastning.

Vi ber om at dere vurderer de nedenstående kravene nøye, da vi er opptatt av å opprettholde et trygt og godt bomiljø for våre beboere, og tror at samarbeid med dere kan bidra til dette. En kortfattet oversikt over hendelser og skader knyttet til disse utfordringene er vedlagt dette brevet.

Våre krav til tiltak:

1. Redusert åpningstid for tilgang til heis og felles gang/trapp

Vi ber om at adgangen til heis og felles gang/trapp for allmennheten reduseres til mellom kl. 06.00 og 18.00, eller at det installeres et adgangssystem (for eksempel kortsystem) for å begrense uvedkommendes tilgang. Videre ønsker vi at åpningstidene blir tydelig skiltet ved inngangene.

2. Total stengning av port i sør

Alternativt må Bogafjellsenteret AS etablere et adgangskontrollsystem, som hindrer uautorisert tilgang til området. Denne inngangen har vist seg sårbar for uønsket adferd og hærverk.

3. Reparasjon av branndør

Vi ber om at branndøren, som har blitt utsatt for gjentatte angrep og nå trolig ikke oppfyller kravene til brannsikkerhet, blir reparert eller erstattet i henhold til sikkerhetsstandardene.

4. Kameraovervåkning i utsatte fellesområder

Vi ber om etablering av kameraovervåkning i indre garasje og ved postkassene, for å hindre hærverk og sikre beboernes trygghet.

5. Reparasjon av ytre garasjeport

Vi ber om at porten utbedres og at tiltak iverksettes for å forhindre at uvedkommende bruker ytre garasje som oppholdsplass, spesielt på kveldstid.

6. Oversikt over hovednøkler

Vi ber om at det blir fremlagt en oversikt som viser at det er kontroll på alle hovednøkler, for å sikre at de kun benyttes av autoriserte personer.

7. Vedlikehold av uteområdet på plan 1

I henhold til avtalen fra 2022 med Bogafjellsenteret, forpliktet dere dere til å holde uteområdet på plan 1 ryddig og presentabelt. Vi opplever at dette ikke har vært ivaretatt, og ber derfor om at dere tar opp dette forholdet med deres leietaker, Europris.

Vi ønsker å understreke at vårt mål er å oppnå en løsning som fungerer både for Bogafjellsenteret AS og for oss som borettslag, og vi ønsker en konstruktiv dialog om dette. Vi håper dere vil vurdere våre krav med alvor og vi ser frem til å høre fra dere med et positivt svar på våre foreslåtte tiltak innen tre uker fra dd.

Vi vedlegger også en underskriftskampanje som viser beboernes støtte til de overnevnte kravene. Vi håper dette viser alvoret i saken og beboernes forventning om forbedringer for et tryggere og mer forutsigbart bomiljø.

Vi takker for deres forståelse og samarbeid i denne saken.

Med vennlig hilsen

Styrets i Bogafjellsenteret Borettslag

Vedlegg:

1. Dokumentasjon av skade- og innbrudds historikk
2. Underskriftskampanje fra borettslagets beboere

Innbrudd/skadehistorikk

Borettslaget søker avklaring på åpningstider av dører og heis i senteret, samt stengingsrett for port i sør.

Mange føler seg utrygge, flere har lidd store økonomiske tap og vi som Borettslag opplever at vi ikke i tilstrekkelig grad blir behandlet som likeverdig samarbeidspartner av Bogafjellsenteret AS.

Her følger noen av hendelsene vi har registrert i forbindelse med at Næring tillater utvidede åpningstider:

DATO

28.03.23	Postkasser i gang forsøkt brutt opp. Hærverk. Kostbart å reparere
31.08.23	Hærverk på port i sør. Splint fjernet/knukket. Krok demontert og fjernet
10.05.23	Innbrudd i garasje. Flere beboere fikk stjålet gjenstander fra skapene sine. Saken er politianmeldt.
HØST 23	Innbrudd i arbeidsbil til en beboere. Skade og tyveri for store summer. Saken er politianmeldt
HØST 23	Beboer (69 år) overfalt i gangen i kjeller ved postkasser. Klengt oppetter veggen og utsatt for trusler. Utført av ungdommer som bruker gangen som oppholdsplass når det er kalt/regner ute. Beboer hadde ingen mulighet til å tilkalle hjelp.
11.12.23	Hærverk på heis. Knapp hamret inn, slik at heis ble satt ut av funksjon. Beboere som er dårlige til beins, satt fanget i sin egen leilighet til heisen ble fikset.
26.01.24	Innbrudd i garasje. Beboer fikk stjålet en sup. Saken er politianmeldt.
17.05.24	Angrep 1 på branndør: Branndør inn til garasje forsøkt brutt opp. Stor skade på branndør
12.07.24	Hærverk på port i sør. En mann sparket opp porten med stor kraft. Låsen deformert og ny måtte monteres. Kostnad kr 3500. Kostnaden ville vært betydelig høyere dersom vi selv ikke hadde kunnet montere den nye låsen. Mannen ble fanget på et kamera, og det var tydelig at han hadde forventninger om at denne døren vanligvis er åpen (noe som Klinik Proaktiv til stadighet sørger for).
07.08.24	Angrep 2 på branndør: Denne gangen klarte de å ødelegge døren helt, og komme seg inn i garasjen. Døren er ødelagt og tilfredsstiller sannsynligvis ikke kravene til å være branndør lenger. Kostnad for ny dør er kr 30.000,- + montering. Saken er anmeldt til politiet.
07.08.24	Ifbm brekk på branndør ble flere av beboerne sine parkeringsplasser utsatt for hærverk. En beboer fikk en nyinnkjøpt og svært kostbar el-sykkel stjålet. En handlevogn med tyvegods ble funnet av oss på parkeringsplassen dagen etterpå. Saken er politianmeldt.

Auren 34, 4363 BRUSAND, Norge
Telefon: 41532131
Mobil: 41532131
E-postadresse: johnny.wetteland@wettelandelektro.no
Foretaksregisteret: NO 995 204 584 MVA
Nettside: www.wettelandelektro.no

Senteret Borettslag
Postboks 1035 Bragernes
3001 DRAMMEN

Tilbud

Tilbudsnummer:	524	Tilbudsdato:	2024-11-09
Kundenr.:	101000	Vår kontakt:	Johnny Wetteland
Betalingsbetingelser:	14 dager	Leveransedato:	2024-11-09
Lev.sted:	Bogaffjellveien 65 4324 Sandnes, Norge		

Kameraovervåking i borrettslaget. Det plasseres 1 kamera i gangen med postkasser rettet mot heis og dør til næringsparkering. Det plasseres 3 kamera i parkering for borrettslaget, der ett rettes port, ett rettes mot sykler, ett rettes mot dør til gangen med postkasser. PC/Server plasseres i teknisk rom. Brannklasse på vegger er ukjent/ ikke oppgitt. Brannetting ut fra teknisk rom til EI60 klasse er med i tilbudet. Avvik fra dette kan medføre tillegg i pris. Tilknyttes internett for bruk av app/web/fjernsupport.

Generelt:

Selger har salgspant i alle varer frem til fullstendig betaling er mottatt, jfr. pantelovens § 3-14 flg. Ved forsinket betaling påløper renter i samsvar med Forsinkelsesrenteloven (lov om renter ved forsinket betaling med mer), i henhold til den hver tid gjeldende rentesatsen. Noen av varene kan ha leveringstid avhengig av leverandørens lagerbeholdning på bestillingstidspunkt. For varer som ikke er på eget lager er normal forventet leveringstid inn til oss 2-5 dager. Garantitid er 1 år på alt med unntak av hærverk, naturskade, overspenninger og andre tilsvarende/ytre årsaker. Utover vår standardgaranti har produsente r en produktgaranti som kan være lengre, avhengig av produkt. Eventuelt ekstra arbeid eller endringer regnes som tilleggsarbeid etter medgått tid og materiellpriser. Varer med 0 i antall er alternativer/tilbehør og er ikke tatt med i summeringen. Forbehold om endringer på valutakurs/innkjøpspris, leveringsproblemer pga uforutsatte hendelser, Force Majeure. Ved eventuell fremtidig tilknytning til internett/nettverk anbefales fast IP for enklest og billigst installasjon. Priser er oppgitt uten mva. Tilbudet gyldig i 30 dager.

Beskrivelse	Antall	Enh.pris (ekskl. mva)	Mva	Beløp (ekskl. mva)
Kamera				
Hikvision Turret, 4MP1920x1280 DS-2CD2H45FWD-IZS(2.8-12MM)(B). kamera ved port, justerbar bildevinkel/zoom	1 stk	2 796,00	25%	2 796,00
Hikvision Turret, 4MP 2688x1520, 25fps DS-2CD2343G2-I(2.8 MM). kamera parkering ved sykler og inngangsdør	2 stk	1 396,00	25%	2 792,00
Hikvision Junction Box DS-1280ZJ-DM8. boks for kamera parkering ved sykler og inngangsdør	2 stk	112,00	25%	224,00
Hanwha ANV-L7082R 4MP IR Outdoor Vandal Dome varifocal (28-95°). Gang ved postkasser, justerbar bildevinkel/zoom	1 stk	2 096,00	25%	2 096,00
Hanwha PNM-C16013RVQ, 4 Channel Mini Multi-directional AI IR camera. Alternativt kamera ved sykkelparkering som kan se i "alle" retninger, 360°		13 996,00	25%	0,00
Delsum:				7 908,00
PC				
PC mid tower, i5, Win11 Pro, mus, tastatur, ekstra nettv kort	1	10 998,00	25%	10 998,00
Harddisk 4 TB	1 stk	1 260,00	25%	1 260,00
Skjerm	1 stk	1 198,00	25%	1 198,00
Delsum:				13 456,00
Milestone XProtect lisenser, programvare				
XProtect Express+ Base License	1 stk	296,00	25%	296,00
XProtect Express+ Device License	4 stk	796,00	25%	3 184,00
XProtect Express+ Device License, 1 year Care Plus. (årlig kostnad)	4 stk	150,00	25%	600,00
XProtect Express+ Device License, 5 year Care Plus. Alternativ med 5 år om gangen, enh.pris pr kamera)		536,00	25%	0,00
Delsum:				4 080,00
Arbeid m.m.				
Timer	29 timer	836,00	25%	24 244,00
Kjøring km	50 km	5,50	25%	275,00
Bompenger nordjæren std		27,00	25%	0,00
Delsum:				24 519,00
Annet				
Switch	1	990,00	25%	990,00
kabel	150	15,00	25%	2 250,00
Skilt metall laminert A3, mrk.tape	1 stk	196,00	25%	196,00
Skilt metall laminert A4, mrk.tape	1 stk	150,00	25%	150,00
Skilt klistremerker på dører	4	30,00	25%	120,00
Diverse. strips, patchekabler branntettingsprodukter, festemateriell, kontakter, plugg, rør osv.	1 stk	1 900,00	25%	1 900,00
Domene navn. (årlig kostnad)	1 stk	296,00	25%	296,00
Sertifikat. SSL (årlig kostnad)	1 stk	250,00	25%	250,00
Delsum:				6 152,00
Sum (NOK)			14 028,75	56 115,00

Protokoll

Fra ekstraordinærordinær generalforsamling i Bogaffjellsenteret Borettslag tirsdag 03.12.2024 kl. 19:00

Sted: Festplassen

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak: vedtatt

Melissa Storesund ble valgt til møteleder.

Ingrid Johansen ble valgt til sekretær.

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

Vedtak: vedtatt

Ellen Marie S. Fleischer ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 18 andelseiere og 0 godkjente fullmakter representert. Totalt 18 stemmeberettigede.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak: vedtatt

Ekstraordinær generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2 Håndheving av § 5-1 pkt 5

Som en av mange tiltak for å redusere uønskede hendelser i garasje og fellesområder, foreslår styret en strengere håndhevelse av denne paragrafen, som sier:

Parkeringsplass i garasje skal benyttes til parkering, og ikke oppbevaring, med unntak av mindre utstyr/produkter for bil.

For å gjøre det mindre interessant for kriminelle elementer å bryte seg inn i indre garasje, pålegges alle beboere å innrette seg etter denne vedtekten innen tre uker fra dags dato. Dette er også viktig i forhold til å minimere brannrisiko. Hvis tidsfristen ikke overholdes, vil styret engasjere vaktmesteren til fjerne ulovlige eiendeler for beboerens regning og kast.

EF M/S.

Vedtak: Tatt til orientering

- Det ønskes en påminnelse når det er en uke til ulovlige oppbevaring fjernes.

3 Forslag til vedtektsendring: Etablering av kameraovervåkning i fellesarealer

Styret har mottatt flere hendelsesrapporter fra beboere som gjelder tyveri, skadeverk og overfall. Se vedlagt Hendelseshistorikk.

På bakgrunn av bekymringsmeldinger som viser at vi ikke lenger føler oss trygge på vårt eget område, fremmer styret sak om kameraovervåkning

Styret foreslår å innføre kameraovervåkning i borettslagets fellesområder i gangen ved postkassene og i den lukkede garasjen. For å tillate dette foreslås det å vedta følgende nytt punkt i borettslagets vedtekter:

Nytt punkt 14: Kameraovervåkning av fellesareal

14-1 Formål

For å øke tryggheten for beboere og redusere kriminalitet, vedtas kameraovervåkning i følgende fellesarealer: gang ved postkassene og i indre garasje.

14-2 Omfang av kameraovervåkning

Kameraovervåkningen skal begrenses til nødvendige tiltak for å oppnå formålet. Kun styret eller en av styret oppnevnt person/leverandør har adgang til opptakene, og opptakene lagres kun i inntil 7 dager, med mindre lengre lagring er påkrevd for å oppklare straffbare handlinger.

14-3 Varsling og informasjon

Beboerne skal informeres om overvåkningen gjennom tydelig skilting på stedene som overvåkes, samt i et eget informasjonsskriv. Informasjonen skal inneholde kontaktinformasjon til den ansvarlige, formål med overvåkningen, og varighet av lagring.

14-4 Krav til behandling av personopplysninger

Overvåkningen skal oppfylle kravene i personvernforordningen, samt Datatilsynets retningslinjer for overvåkning i boligselskaper. Styret er ansvarlig for å sikre at tiltakene etterleves i tråd med lovkravene.

14-5 Revisjon av overvåkningsbehovet

Styret skal årlig vurdere behovet for fortsatt overvåkning og justere tiltakene dersom det er hensiktsmessig.

Styret har innhentet 4 tilbud som er i området kr 12.000-60.000. se vedlagt

Vedtaksform: For å vedta denne vedtektsendringen kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Følgende ble vedtatt: forslag til vedtektsendring vedtas, og kostnadsrammen settes til kr 60.000

Vedtektsendringen innebærer også at kamerainstallasjon gjennomføres etter styrets vurdering.

Vedtatt med 16 stemmer for, og 2 stemmer mot

4 Forslag om formell henvendelse til Bogafjellsenteret AS med kravspesifikasjon

Styret foreslår at borettslaget sender et brev til Bogafjellsenteret AS. Brevet vil inneholde krav om sikkerhetstiltak, vedlikehold og andre tiltak som berører samarbeidsfelter Borettslaget deler med Bogafjellsenteret.

Denne henvendelsen baserer seg på en rekke sikkerhets- og vedlikeholdsmessige forhold som har påvirket borettslagets beboere (se vedlagte kravspesifikasjon).

Det vil i denne forbindelse bli gjennomført en underskriftskampanje

Forslaget ble enstemmig vedtatt

5 Forslag til endring av § 5 -1 pkt 2 i vedtektene

Forslag: Parkering på borettslagets gjesteparkering er kun forbeholdt gjester av beboere i borettslaget. Feilparkerte biler etter disse bestemmelsene kan i legges kontrollsanksjon, og eller borttaues for eiers regning. Denne vedtekten gir grunnlag for håndheving av parkeringsrestriksjoner og mulighet for å ilegge bøter til kjøretøy som står ulovlig, med henvisning til borettslagsloven, parkeringsforskriftene og vegtrafikkloven

Forslaget ble enstemmig vedtatt

6 Eventuelt

- Det ble minnet om at alle påser at porten i indre garasje lukkes ved passering.
- Ikeavogn – Denne tilhører en beboer, og ikke fellesskapet. Men det er tillatt for alle å benytte denne, under forutsetning av at vognen settes på plass umiddelbart etter bruk. Ingen ville påta seg ansvaret for og ha skrevet melding på vognen med sprittusj. Styret må derfor bestille rens av vogn.
- Ryddige fellesområder
 - o Ønske om å få en finere helhetsinntrykk og få fjernet stokker og rydde materialer fra inngangsparti fra skog. Dette er dugnadsarbeid
- El-avfall hos Europris– Europris har gitt tilbakemelding på at de ikke har til hensikt å gjøre mer med denne saken. På bakgrunn av dette, og en helhetsvurdering, vil ikke styret gå videre med denne saken på dette tidspunktet.

Ellen M. Flersch



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

Vann- og avløpskart



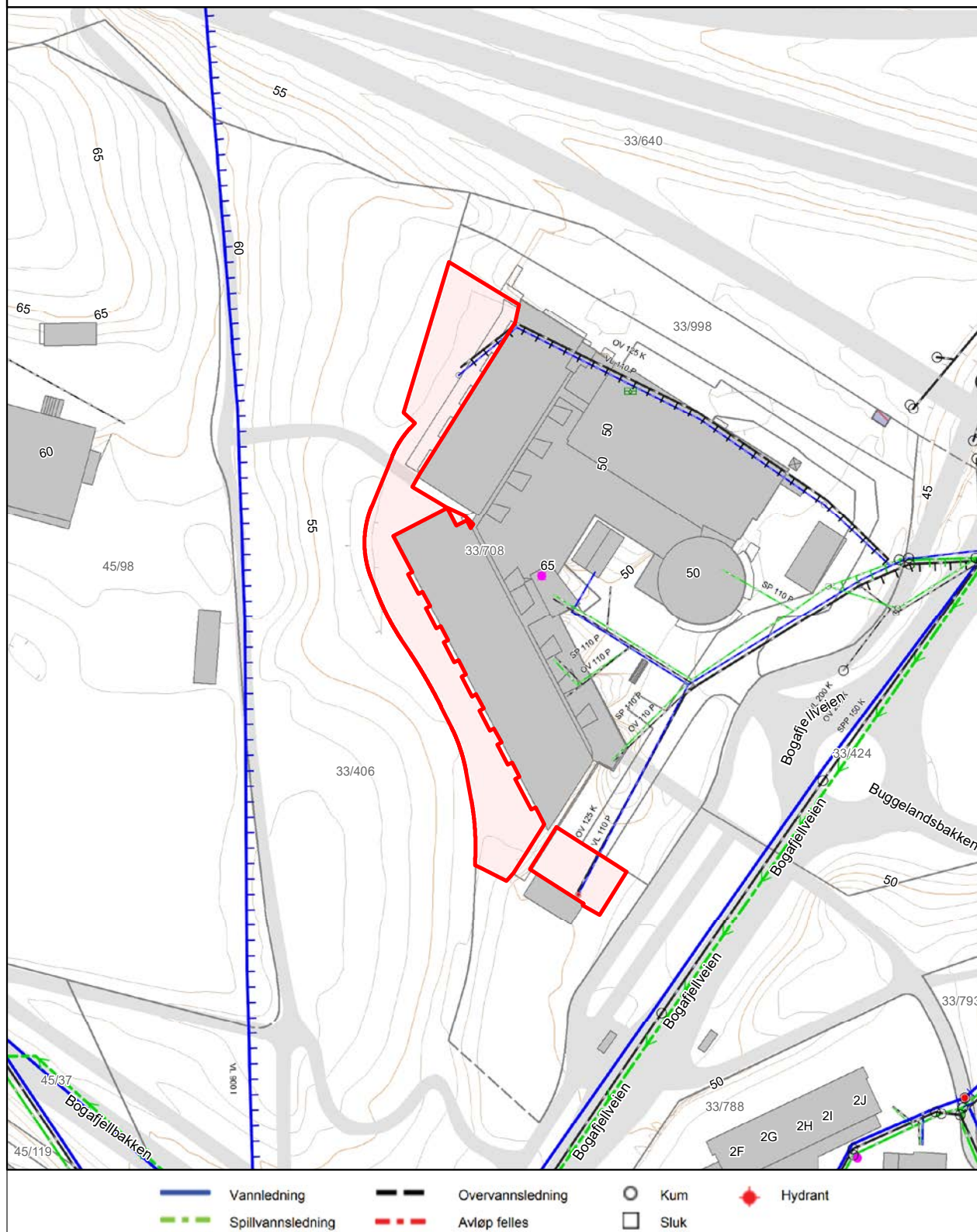
Adresse: Bogafjellveien 65, 4324 SANDNES

Gnr/Bnr: 33/708/0/2

Dato: 2025-09-16

Målestokk: 1:1,000

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 parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler. Usikre eiendomsgrenser er markert stiplet.



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.

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bogafjellveien 65	H0203	33/708/0/2	85	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
STEINSVIK SINDRE 070490*****	Eiendomsrett 1/1	Bogafjellveien 65 4324 SANDNES	Bosatt

Vegadresse: Bogafjellveien 65

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4324 SANDNES	Kirkesogn	06080701 Bogafjell
Grunnkrets	613 Bogafjell senter	Tettsted	4522 Stavanger/Sandnes
Valgkrets	8 Bogafjell		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	19400220		Annen forretningsbygning (329)	Tatt i bruk (TB)	15.08.2002

1: Bygning 19400220: Annen forretningsbygning (329), Tatt i bruk 15.08.2002

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	2145
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	6214
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	8359
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	30
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	24

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	20.09.2000	19.10.2000
Igangsettingstillatelse	01.06.2001	11.01.2001
Tatt i bruk	15.08.2002	26.10.2002
Data fra bygningsendring overført	19.12.2022	19.12.2022

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	12	1094	0	1094	0	0	0
H02	12	1051	757	1808	0	0	0

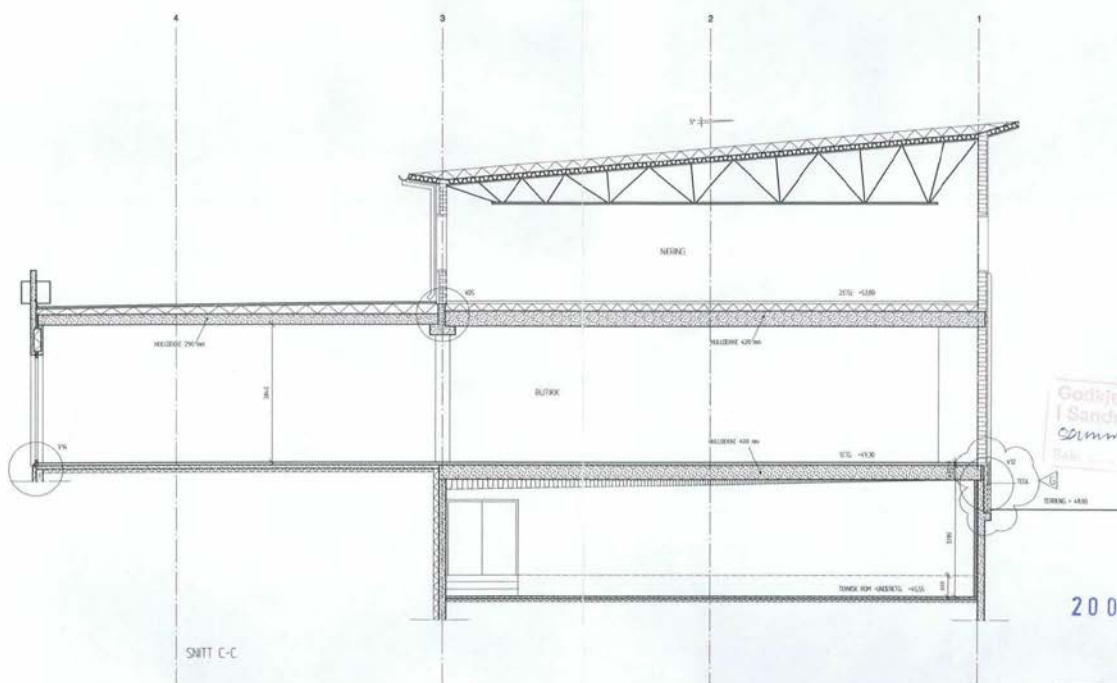
H01	0	0	3368	3368	0	0	0
U01	0	0	2089	2089	0	0	0

Borettslag

Navn	BOGAFJELLSENTERET BORETTSLAG	Org.nr	984448856
Adresse	c/o Bate boligbyggelag Postboks 88 Sentrum, 4001 STAVANGER	Ant. andeler	0

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Seksjon	33/708/0/2	1309	



Godkjent av bygningsseksjonen
i Sandness kommun
Samm. bet. per
833/05

200500764/4

S	25.06.01	18	VEGG I ANSL. 1 - BYLL FOR TEIL/REKONSTR.
F	07.02.01	15	BY. JUSTERINGER
E	23.03.01	18	BY. ENDREKOR
S	24.10.00	18	BY. ENDREKOR
C	04.05.00	04A	ENDRET TAKENEDRUP
B	16.03.00	04A	ENDRET KOSTENDEKOR
A	16.08.99	04	ENDRET DEKKE ZETALJE, ENDRET AUTOMATISKE H-BØ
REK.	09.05	0500	KORREKTURER

BOGAFJELL BYDELSSENTER

SNITT C-C

WIL	DATO	SKISSE	TEKNIKKONTOR	FLYKAPPA DWS	RE
150	18.06.99	97122	A-X-103	SWITZING	G

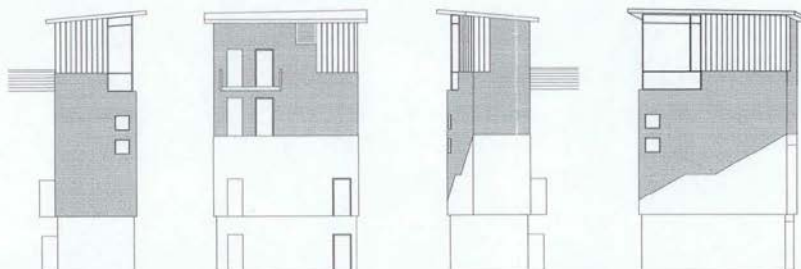
NEDKOP 50%

AROS
ANDR. A/S
KONSTRUKT. ARS.
KONTOR: 10
KONTOR: 10
KONTOR: 10
KONTOR: 10



FASADE J

- TEGL
- LEKTERPANEL AL
- OMKLEMT LEKTERPANEL
- LAGERET DØBBELTALSET PANEL
- BETONG ELEMENT/STEDENFØR



FASADE K



FASADE L

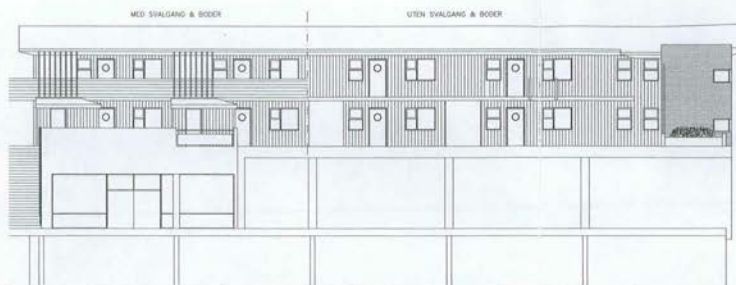
Godkjent av bygningsjefen
i Sandnes kommune
sammen bet som på
Bok: 833/05



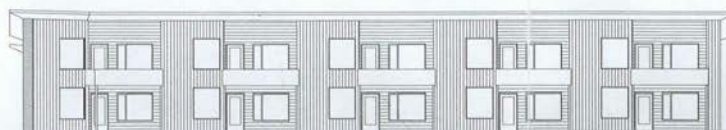
200500764/4

REV	DATE	TEK	KORREKSJON
BOGAFJELL BYDELSSENTER			
FASADE J, K OG L			
MÅL	DATE	SKISSE	TEKNISSKISSE
1:100	10.07.00	97122	
FELT/STREK			REV
A1-J-01			-01-

NEDKOP-50%



FASADE H



FASADE I



- REG.
- LOKUTPANEL M/
- INFERIØR LOKUTPANEL
- LOKKENDE DOBBELTÅLSET PANEL
- BETONG ELEMENT/STØTTEPÅL

Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
samme lrd som i
Sak: 8.33.05

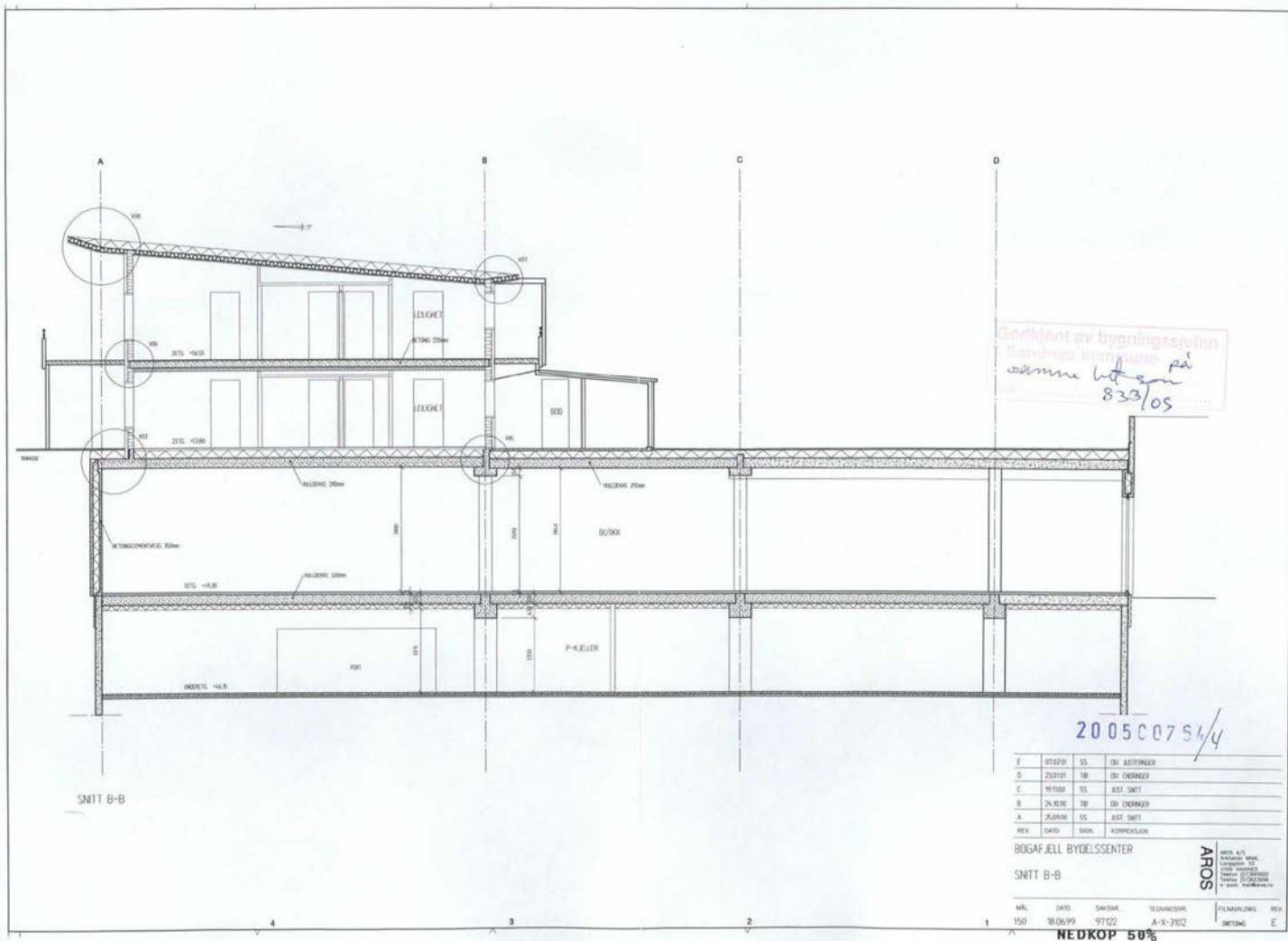


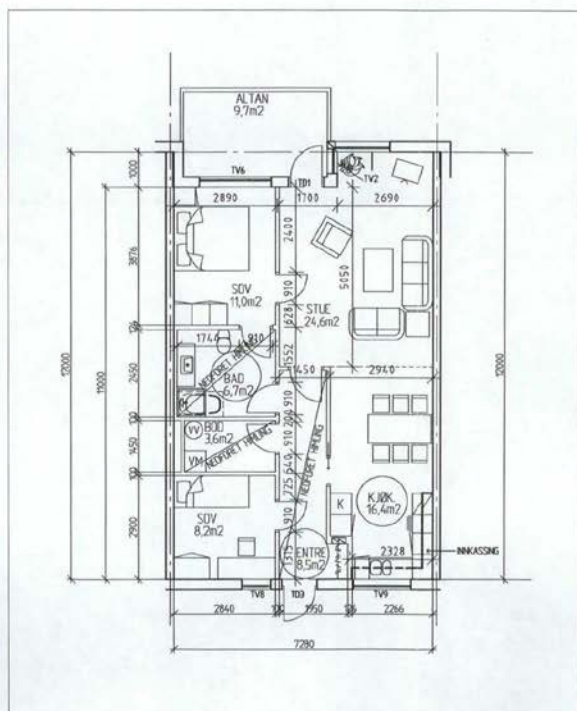
2005CC754/4

REV	DATA	SEN	KORREKTUR
1	10.07.00	97122	
BOGAFJELL BYDELSSENTER			
FASADE H OG I			
MAL	SKID	SAKID	TEKNISSKID
1:100	10.07.00	97122	AT-4432X-01

AROS
AROS A/S
Kontor: 4432
Postboks 10
4401 Sandnessjøen
Tlf: 73 44 32 00
E-post: info@aros.no

NEDKOP 50%





Godkjent av bygningssjefen
i Sandness kommun
sammensatt som
833/05

200500764/4

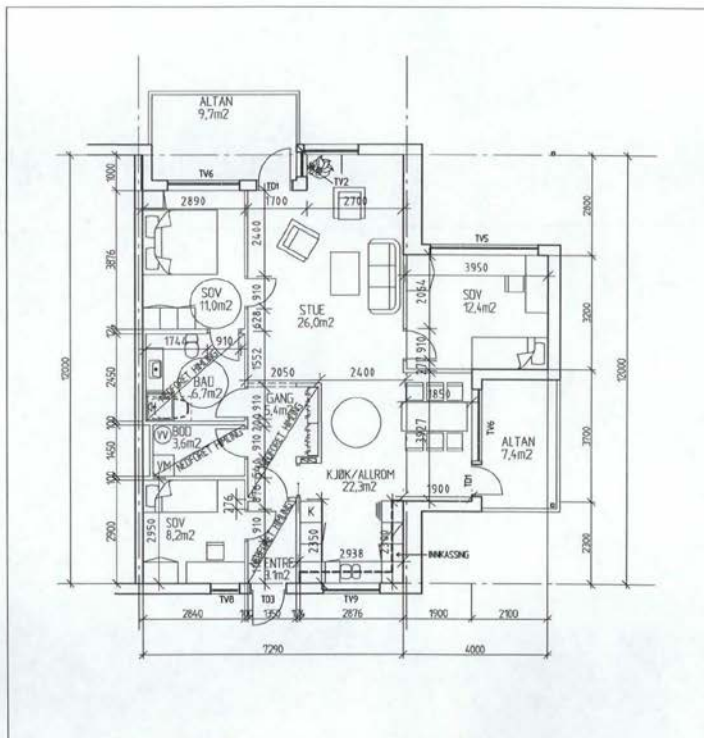
0	2004.01	10	PLUTTET SAMMENSKAP
1	20.04.04	100	BYG. SAKT
2	02.05.04	100	BYG. SAKT
3	02.05.04	100	BYG. SAKT
REV.	DATE	BYG.	KOMMENTAR
BOGAFJELL BYDELSSENTER			
LEIL. - type A			
82.2m² BRA, 78.0m² BOA.			
100	25.05.00	97222	AD-A-040-01

AFOS
100 AS
100 AS
100 AS
100 AS
100 AS
100 AS
100 AS
100 AS
100 AS
100 AS



200500764 / 4

[illegible]



Gutkjent av bygningsseksjonen
i Sandness kommun på
samme bet. sønn
833/05

200500764/4

D 2304.01 TB ETTET GÅRDEBENDEL
C 24.00.00 DKS JES BAKET
E 02.00.00 DKS SV. AET
A 00.00.00 DKS TILFØRREKKE

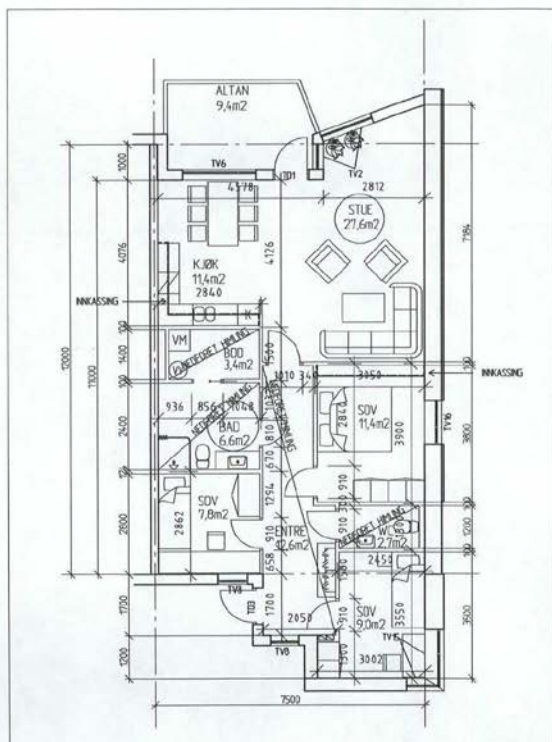
REN DATO DEN OPPRETTET

BOGAFJELL BYDELSSENTER
LEIL - type C

102.2m² BRA, 98.1m² BDA

MÅ DATO DOKS TEKNISKE
100 25.05.00 97E2 A0-C-040-01

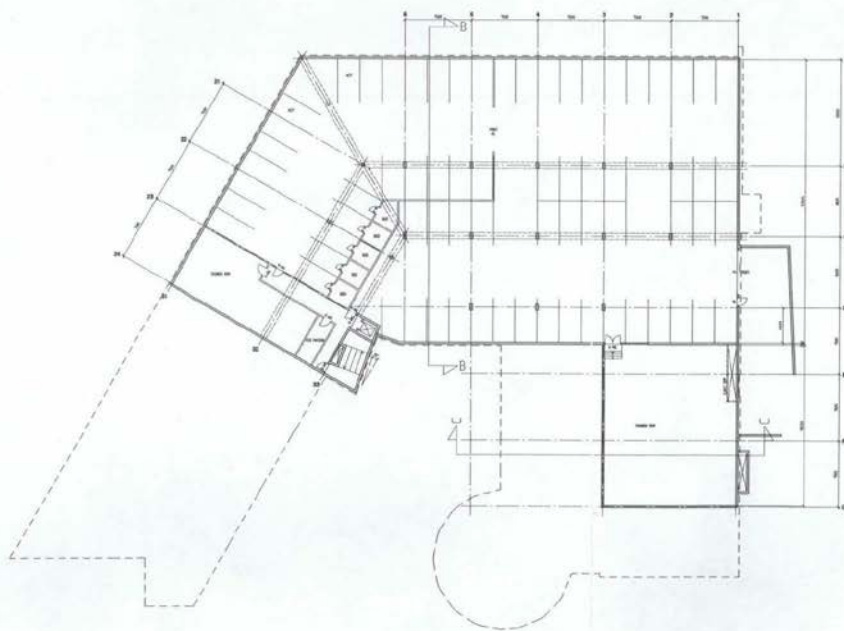
AROS
LEIL - type C
102.2m² BRA, 98.1m² BDA
100 25.05.00 97E2 A0-C-040-01



Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
sa nime lrt sam
8/5/05

200500764/4

D	DRUK	TD	UTSTYR	AM	REK	AS
C	DRUK	TD	UTSTYR	AM	REK	AS
B	DRUK	TD	UTSTYR	AM	REK	AS
A	DRUK	TD	UTSTYR	AM	REK	AS
REV	DATO	DRUK	UTSTYR	AM	REK	AS
BOGAFJELL BYDELSENTER						AROS
LEL - type D						
965m² BRA , 922m² BGA.						
NR	DATO	DRUK	UTSTYR	AM	REK	AS
100	25.05.00	9702	AD-9-040-01			



Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
samm. bet. av 833/05

200500764/4

C	06.06.01	TIB	ENDRET DØR FRA G3 TIL G4
B	22.01.01	SS	JUST. REIS. OG TATT BORT SEHLEN
A	08.11.00	TIB	TATT BORT OG TILFØYD SEHLEN, PORT OG DØR

REV. DATO ISDN. KORREKSJON

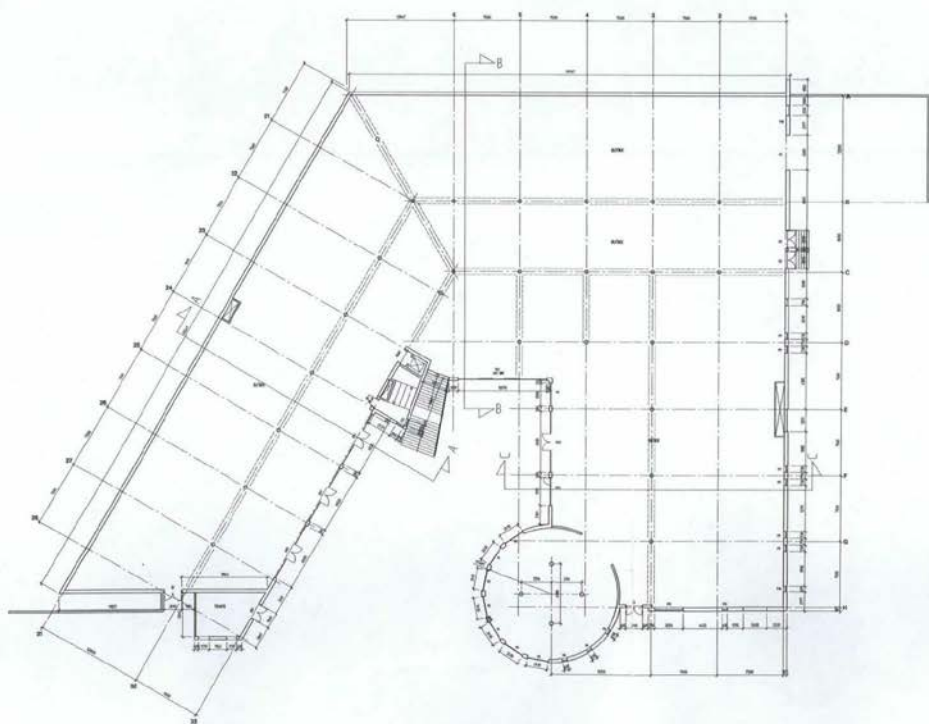
BOGAFJELL BYDELSSENTER

PLAN U-ETASJEN
OVERSIKTSPLAN

VAL.	DATO	UTGIV.	TEKNISSKOP.	FULLNOM. DRG.	REV.
1200	23.09.00	99/02	A1-Y-00-01	U DWG	B

NEDKOP 50%

AROS
ARKIT. AS
Lindheim 12
4015 SANDNES
Tlf: 51 24 00 00
E: aros@aros.no



Godkjent av bygningssjefen
i Sandness kommun på
samme bet 8.33.05
Sak

200500784/4

K	22.06.01	SS	VEGG VED TRAPP, ENDRRET MAL
J	28.06.01	SS	DETALJERT MALSETTING OG JUST. VINDUER
I	30.08.01	TB	RISTER I TRAPPVEGG
H	15.05.01	TB	FLYTRET FORSTÄRKNINGSBALK, PORT OG VINDU
G	13.02.01	SS	JUST. TR. BA - VEGG I AKSE B
F	31.01.01	SS	JUST. ALLE YTERVEGGSELEMENTER
E	22.01.01	SS	JUST. TR. TRAPP OG TRAPP
D	04.12.00	TB	LEKNET SLEDE VED INNGANGSPARTI
C	28.11.00	SS	JUST. TRAPP OG DIV.
B	19.11.00	SS	JUST. TRAPP OG DIV.
A	09.11.00	TB	FARBT VINDUS- OG FARBETEGNELSE

REV DATO SIGN FORREKSLIN

BOGAFJELL BYDELSSENTER

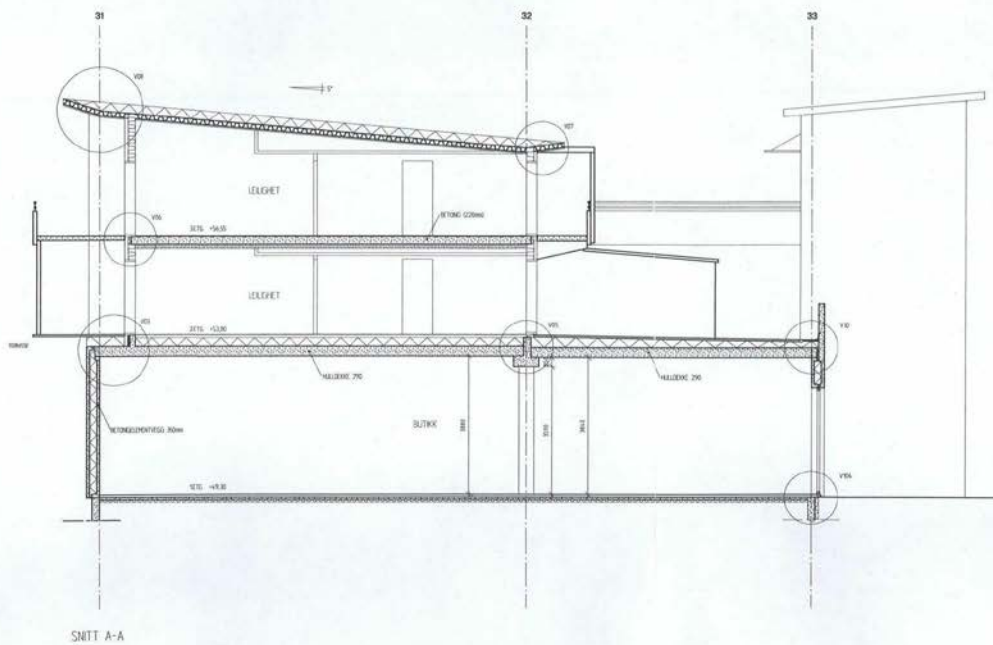
PLAN 1. ETASJE
OVERSKTSPAN

AROS

AROS A/S
Kontor 110
4000 VINDUS
SANDNESS
11.02.05

MÅL	DATO	SAGS NR.	TEKNOLOGI	FLUKTAVLØS	REV
1200	13.10.00	97122	A1-Y-011-01	1.000	K

NEDKOP-50%



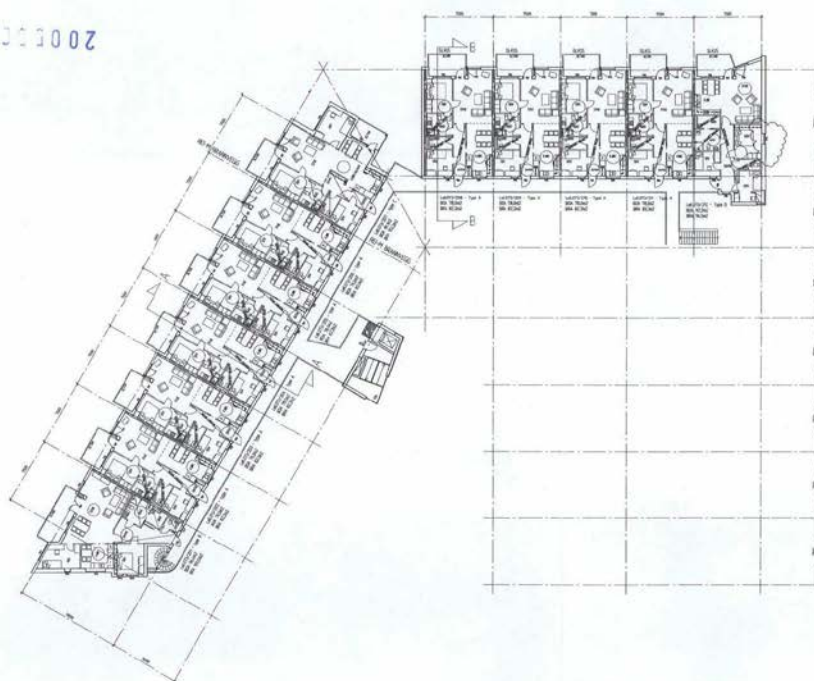
Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
vskm 10.10.09
833105

200500764/4

D	27.02.01	SS	DR. RSTORCKER
E	23.01.01	SHS	DR. RST. RINGANG + DR. ENNEREN
B	26.10.00	TH	DR. ENNEREN
A	23.09.00	SHS	DR. SNITT
REV.	DR. RST.	DR. RST.	KORREKTUR
BOKAFJELL BYDELSSENTER			
SNITT A-A			
DR. RST.	DR. RST.	DR. RST.	DR. RST.
150	10.06.99	82122	A-V-3101
NEBKOP 50%			

AFOS
ARBEID
100%
100%
100%
100%

20050754



Godkjent av bygningsseksjonen
i Sandness kommun på
samme måte som på
Sak. nr. 833/05

E	12000	SS	AUST. TEGN. PÅ LER. TYPE D
D	22000	SS	AUST. HEIS OG SVANGANG
C	27000	SS	AUST. BAD PÅ SAMTILKE LERHETTER
B	10000	SS	AUST. BAD OG BOO I LER. A OG C TYPE
A	10000	SS	TEGNET INN KASSE

REV	DATO	SIGN	KORREKTION
-----	------	------	------------

BOGAFJELL BYDELSSENTER

PLAN 3 ETASJE
OVERSIKTSPLAN

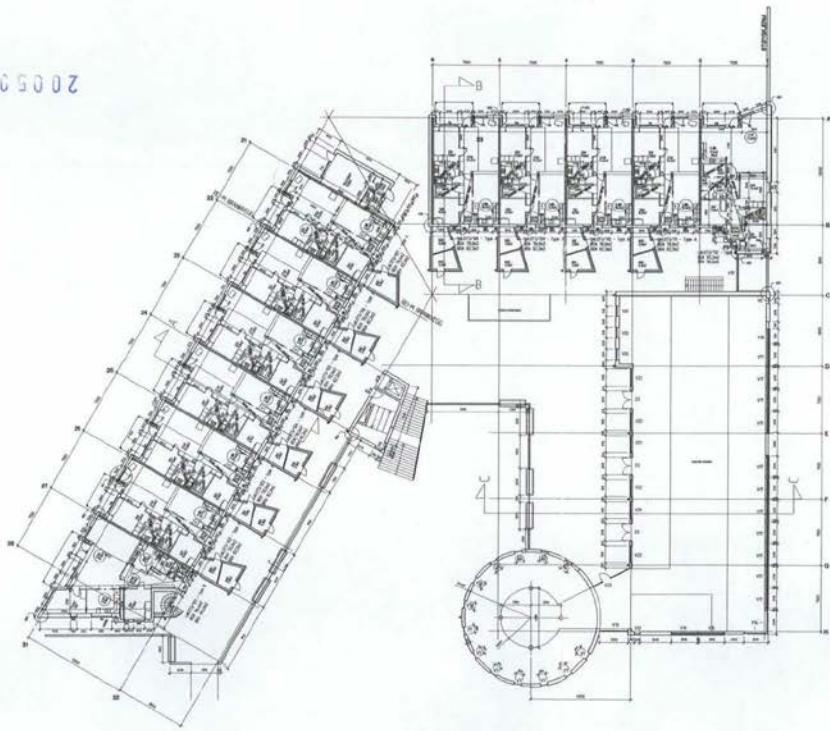
AROS

ARCS A/S
Arktiskidn Ndl.
Lungshavn 12
4300 SANDNES
Telefon (51) 860000
Telefax (51) 861004
e-mail: mas@arcs.no

ML	DATE	SAXSNR	TECHNCSNR	FLNVLN DNG	REV
1200	210600	97122	A1-Y-013-01	3DNG	E

~~NEDKOP 50%~~

h/ 200500764



Godkendt af bygningssjefen
i Sammenhæng med
samme ved søn
8-23/05

H	18.08.01	SS	AUST. VINDUER OG BEHÆJRET HÆLLETING
G	20.02.01	SS	AUST. VIND. FR. UENL. TYPE D
F	21.01.01	SS	AUST. VIND.
E	18.11.00	SS	AUST. TRAPP. OG SV.
D	09.11.00	TSS	PRÆFAB. VINDUJS- OG DØRSKILDELSE
C	13.08.00	SS	AUST. BND. FR. SÆRLIGE LIGELIGHED
B	13.08.00	SS	AUST. BND. OG SV. ENTRÉ I SVL. TYPE A
A	20.08.00	SS	TEKNET DEN KASSE

REV. Dato. Siden. Korrigering

BOGAFJELL BYDELSSENTER

PLAN 2 ETASJÉ
OVERSKIKSPLAN

NAL.	DAED	SAPCHAL.	TEGNERINGEN	FILNAMN/LENG	REV.
1200	13.06.00	97122	A1-Y-00-01	2.0MG	H

AROS
AROS A/S
Kontor: 12
1200, 1200
1200, 1200
1200, 1200
1200, 1200

NEDKOP 50%



Fugleperspektiv



Sett fra rampen

Illustrasjon 23/708 Bogafjellsenteret tilbygg 027 Topograf 03 A50-1 3708 Bogafjellsenteret AS

REV.	DATO	ENDRING	TEGN	KONTR	GODKJ

Ansvarlig Arkitekt:
33/708/Festentr
Kontaktperson: Bygningstype

PROSJEKTFASE: Ettrinnssøknad

AROS arkitekter AS
Linggata 10, 4316 Sandnes
TE: 476 84 000
www.aros.no
Fonstakone: 999 655 114

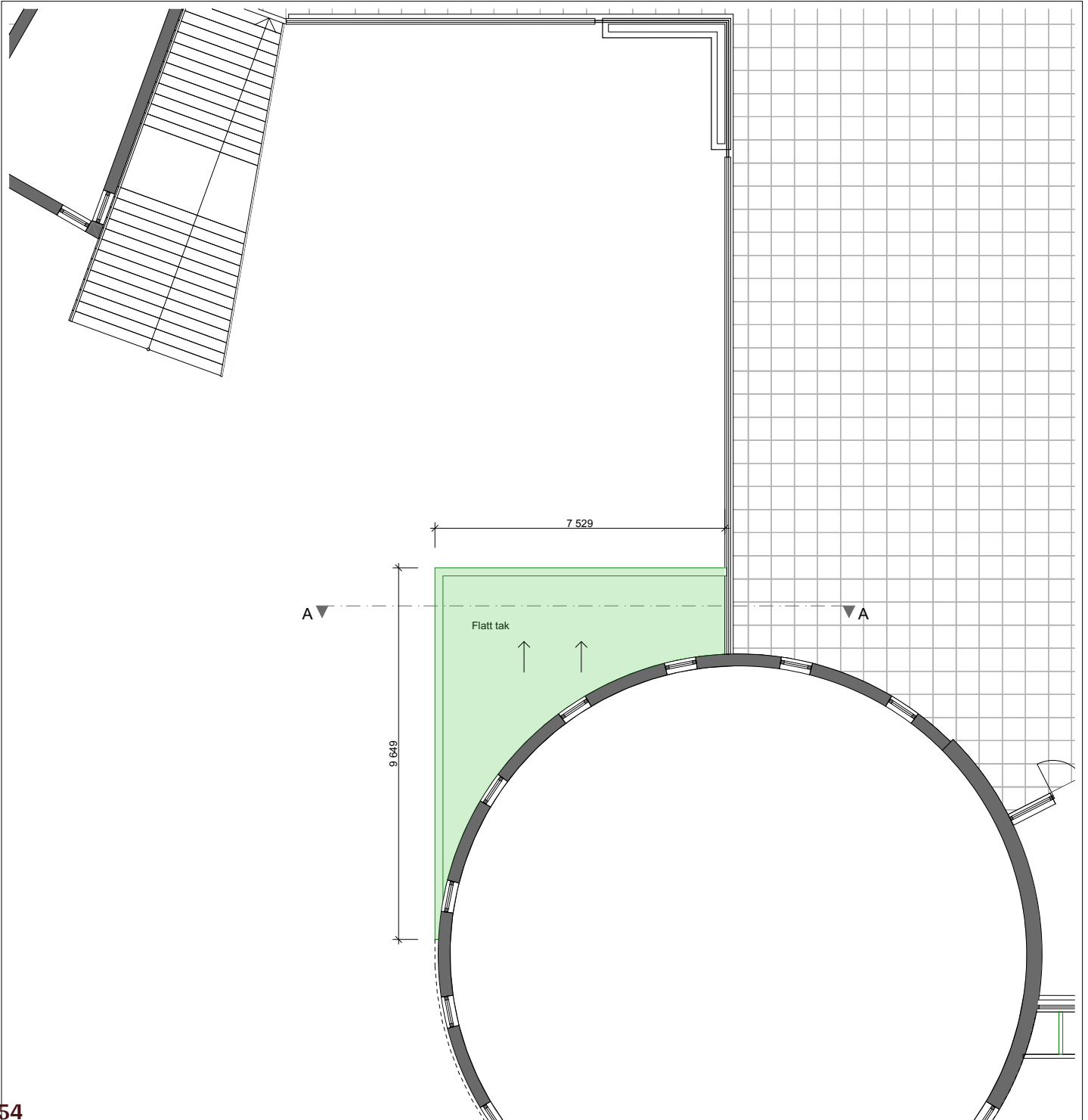
Bogafjellsenteret AS
Bogafjellsenteret tilbygg
Bogafjellveien 65 4324 Sandnes
Illustrasjoner

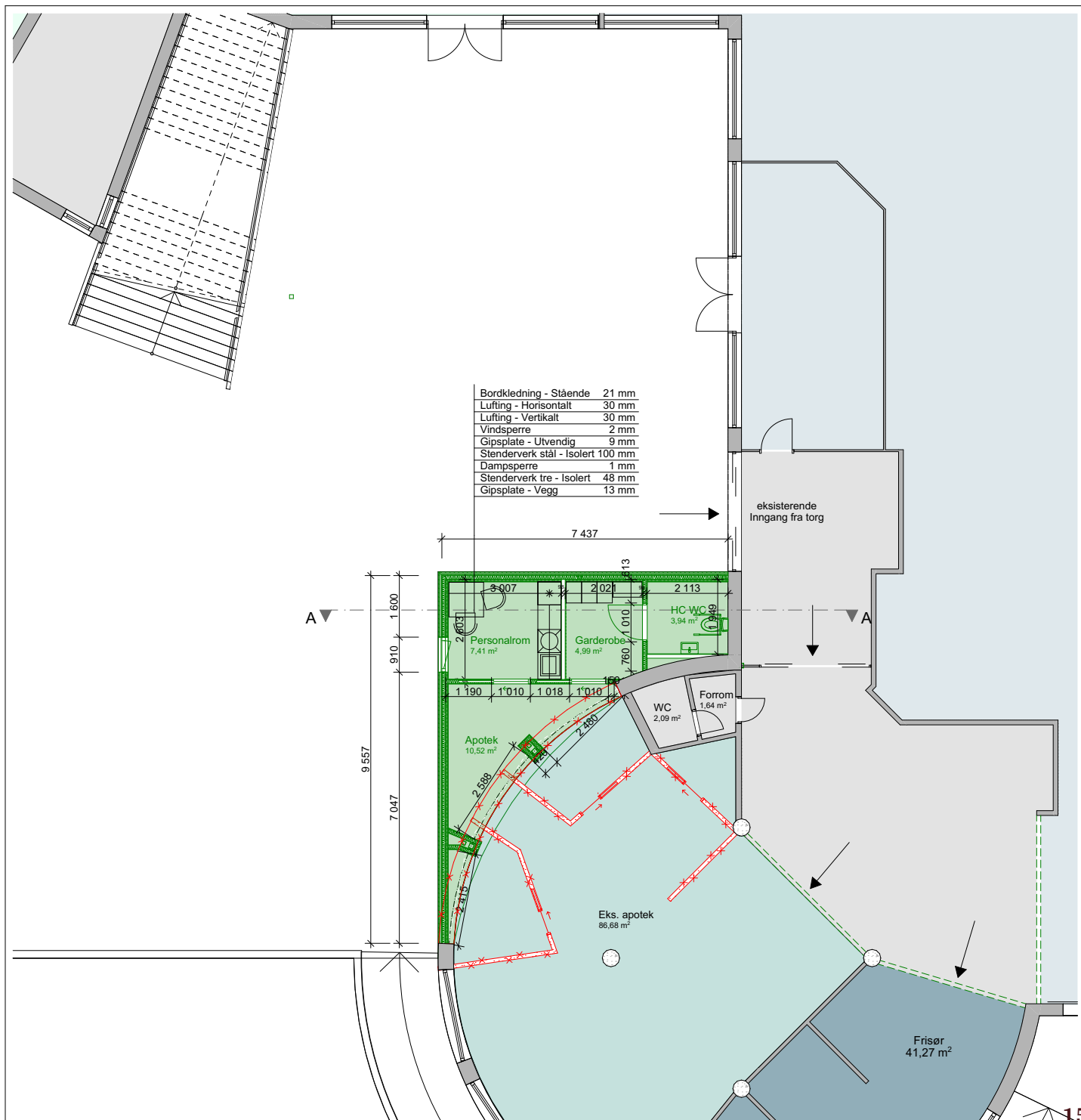
TEGN	KONTR	MALESTOKK	DATO	REV.
shk	lgr	1:269,754 (A3)	24.03.2022	
TEGNINGS NR.				

A50-1



Classification: Volumes: Prosjekt/3708, Bog og afslæbent, tilbygget Tegninger/03 ARK/3708, Bonafellersenteret, plan





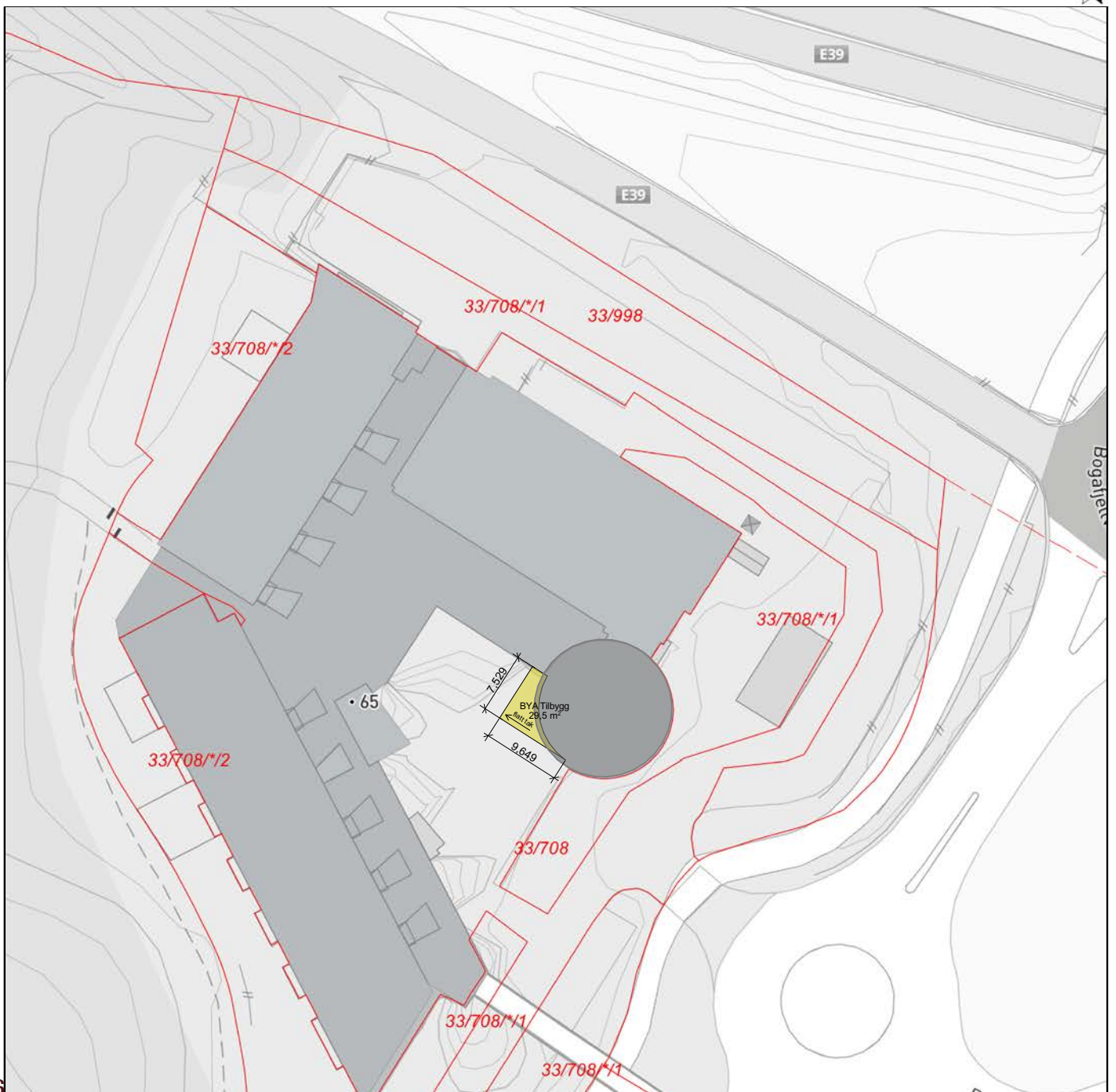


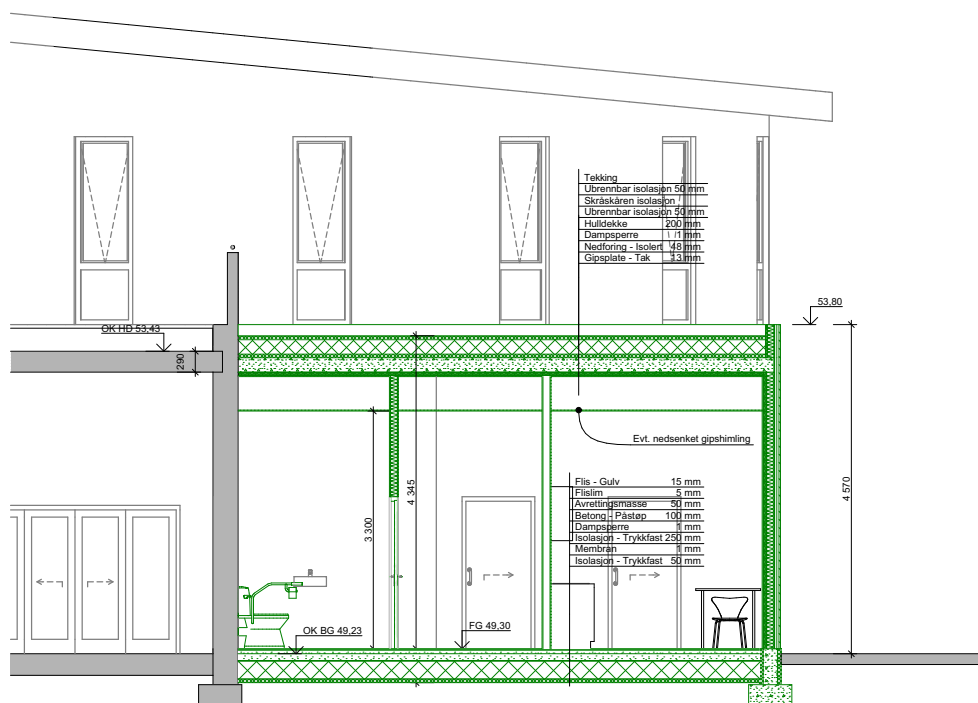
Bogafjellveien 65

Dato: 11.11.2021

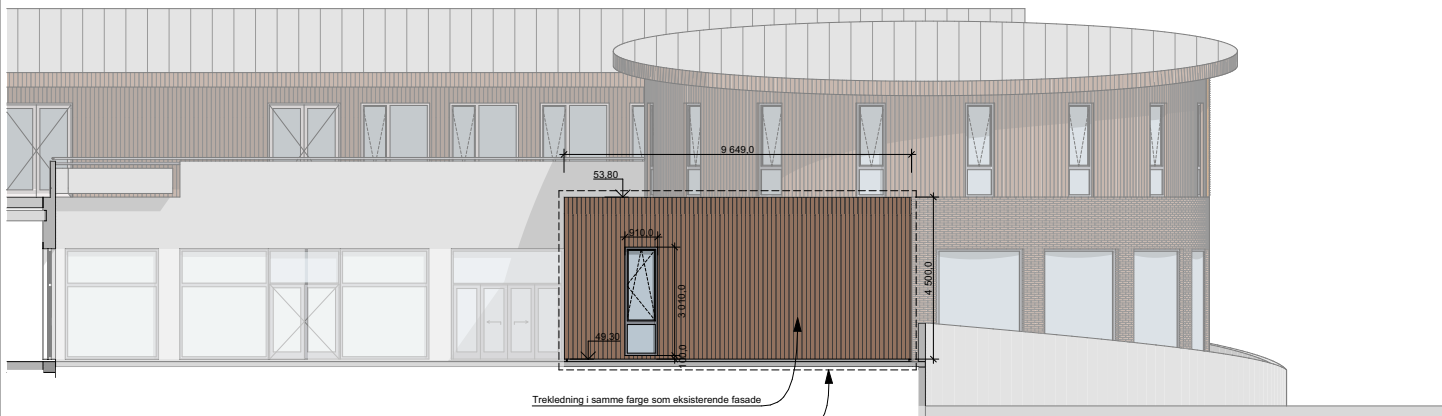
Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



[illegible]

158



Planering 23/12/2018 Bogafjellsenteret Tilbygg 07 Tegning 03 A40-102 Bogafjellsenteret.dgn

						 aros AROS arkitektur AS			Bogafjellsenteret AS			TEGN	KONTR	MALESTOKK	DATO
									Bogafjellsenteret tilbygg			sh	kg	1:100 (A3)	24.03.2022
						Linggata 10, 4306 Sandnes Tlf. 476 84 000 www.aros.no Foretaksnr. 999 655 114			Bogafjellsveien 65 4324 Sandnes			TILTAKS NR. 3708			REV.
									Fasade med tilbygg sett fra torg			TEGNING NR. A40-102			
REV.	DATO	ENDRING				TEGN	KONTR	GODKJ							
Kor /Gnr./Bnr./Festestr. 33/708/Festentr Festelstnr. Bygningstype			PROSJEKTFASE: Ettrinnsøknad												

Nabolagsprofil

Bogafjellveien 65

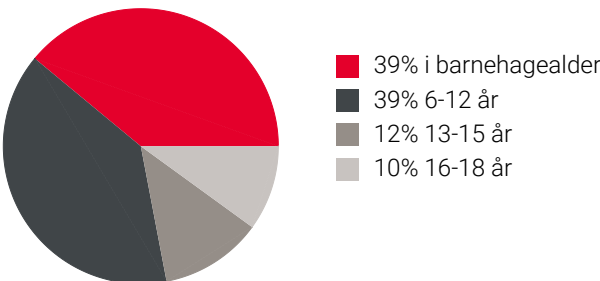
Offentlig transport

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

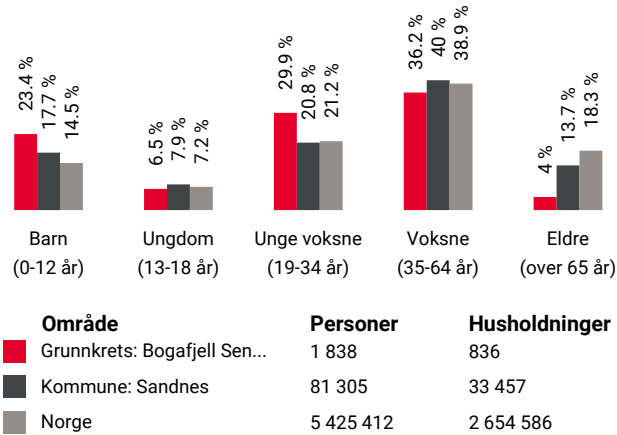
Skoler

Bogafjell skole (1-7 kl.)	2 min
413 elever, 27 klasser	0.2 km
Buggeland skole (1-7 kl.)	13 min
484 elever, 42 klasser	0.9 km
Kleivane skole (1-7 kl.)	7 min
318 elever, 32 klasser	2.9 km
Bogafjell ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min
401 elever, 16 klasser	0.7 km
Akademiet vgs. Sandnes	7 min
286 elever	4.5 km
Gand videregående skole	8 min
1025 elever, 64 klasser	4.6 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

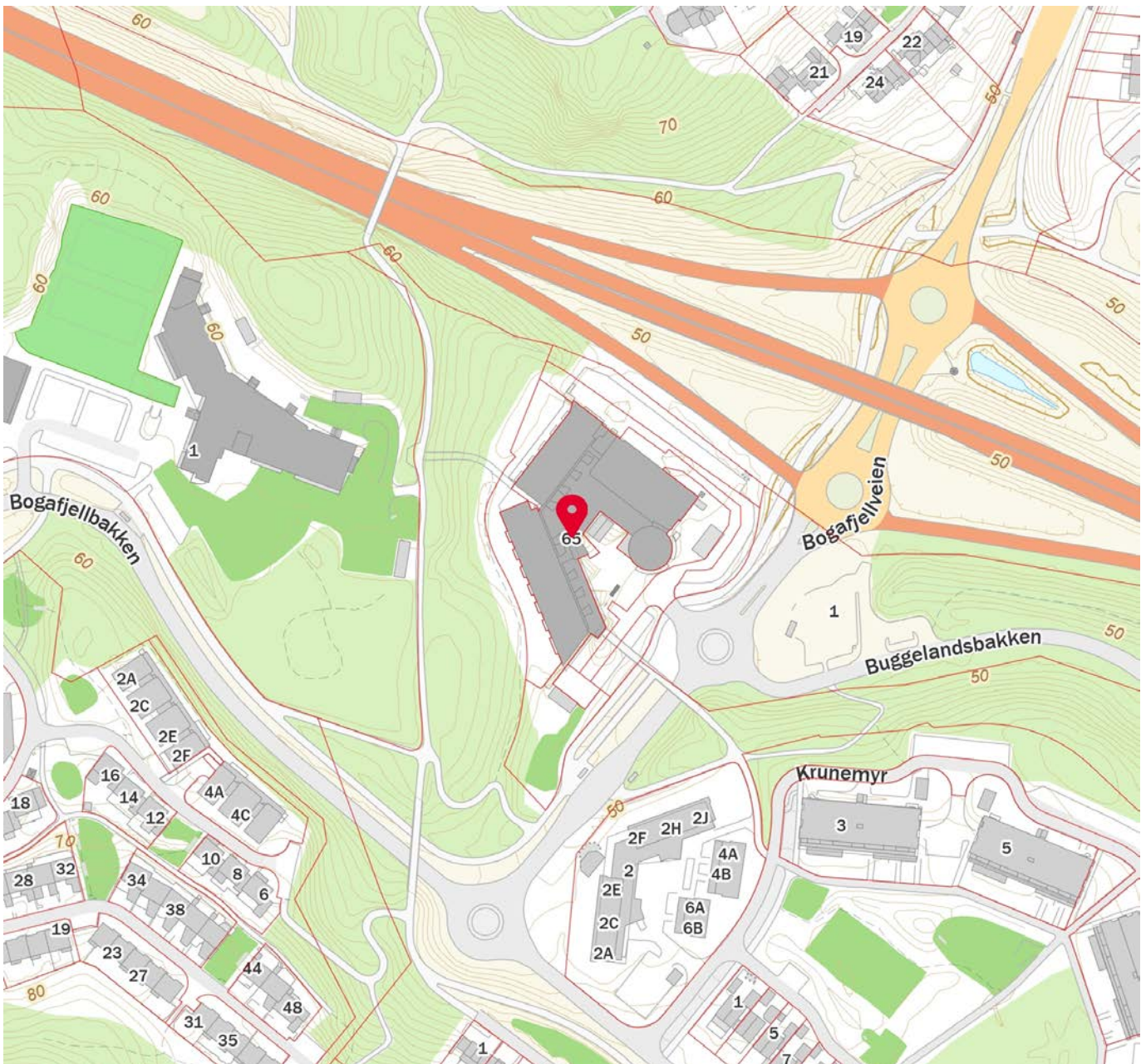
Bogafjellbakken naturbarnehage (0-5 år)	6 min
71 barn	0.4 km
Håbet Fus barnehage (0-5 år)	8 min
52 barn	0.6 km
Håbafjell idrettsbarnehage (1-5 år)	7 min
76 barn	0.6 km

Dagligvare

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

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.



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

Oppdragsnummer:

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

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