

PROAKTIV

Lys og
innholdsrik
leilighet!

Attraktiv beliggenhet på
Bogafjell | 2 soverom

BOGAFJELLVEIEN 65



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

LILLESTRØM

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



BOGAFJELL

Lys og innholdsrik 3 roms-borettslagsleilighet med skjermet terrasse |
2 soverom | Attraktiv beliggenhet på Bogafjell | Utvendig bod

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Bogafjellveien 65, 4324
SANDNES

Gnr./Bnr.: Gnr. 33, bnr. 708, andelsnr. 103,
org.nummer 984448856 i
Bogafjellsenteret Borettslag

Prisantydning: 3.490.000,-

Andel fellesgjeld: 201.743,-

Omkostninger: 18.656,-

Totalpris: 3.710.399,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 2002

Rom/soverom: 3/2

BRA: 87 m²

BRA-i: 82 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Parkeringsplassene i
garasje er organisert ved at det er fast
parkeringsplass til hver bolig på anvist sted.
Det er også gjesteparkering for gjester av
beboere i borettslaget

Tomt: 5373 m²

Energimerke: Energiklasse C.

Felleskostnader pr. mnd.: 9.272,-

Felleskostnader inkl.: Lån prosjekt
uteområde: 546,-
A konto renter: 396,-
Felleskostnader: 3.982,-
A konto avdrag: 4.348,-

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	18	30	36
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg
154			
Budskjema			

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Vi opplevde prosessen svært effektiv og strukturert, og vi følte oss hele tiden inkludert og informert.”

“Gjennom vårt salg med Proaktiv erfarte vi en meget tilgjengelig, ærlig, informativ og kunnskapsrik megler. På både eiendommen, salg/kjøpsprosessen og i etterspørselen på markedet. På grunn av meglerens store nettverk fikk vi solgt boligen allerede før den ble lagt ut for salg. Opplevelsen av Proaktiv er veldig god og den kan varmt anbefales videre i både huskjøp og hussalg.”

- Astrid M Ellingsæther

"Jeg var veldig fornøyd med servicen. Hele opplegget var veldig ryddig og pent"

"Prospektet var veldig bra. Bjarne svarte alltid og kjapt på meldinger og mailer. Og når budene kom, så ga han seg ikke før jeg var fornøyd. Han holdt meg også veldig godt informert gjennom hele prosessen."

- Mats Nevland

“God service, lett å få tak i om jeg trenger hjelp.”

"Hyggelige å dyktige, følger meg fint opp fra start til slutt."

- Trond Høgemark

“Dyktig og engasjert megler som var tilgjengelig og svarte på alle spørsmål vi hadde underveis.”

“Dyktig og engasjert megler som var tilgjengelig og svarte på alle spørsmål vi hadde underveis. Vi følte oss godt ivaretatt gjennom prosessen og er veldig fornøyd med råd og tips vi fikk underveis, både som kjøper og selger.”

- Elisabeth Tjetland

"Hyggelig, veldig ryddig å hjelpsom i alle «ledd» av boligsalget."

"Lett tilgjengelig på Mail, tlf.kjappe tilbake melding når jeg hadde spørsmål. En fornøyelse å være til stede under fotografering, se hvordan de ordnet opp, uten at jeg selv trengte gjøre noe."

- Wenche Håland Jørpeland

“En trygg og god salgsopplevelse.”

"Megler med lang erfaring og gode råd. Både når det gjaldt salg og kjøp av ny bolig."

- Andreas Røssland

“Fra første møtet opplevde jeg å bli sett, megler brukte god tid til å informere om sin rolle og på å bli kjent.”

"Jeg har opplevd en fantastisk støtte av megler gjennom både salgsprosess og ved kjøp av ny bolig. Det er så kjekt å ha en megler som er interessert og engasjert og som er lett tilgjengelig for veiledning når det trengs! Jeg er ikke redd for å anbefale Proaktiv eiendomsmegling og kommer garantert til å bruke de igjen hvis det skulle bli aktuelt."

- Elin Høiland Valseth

“Både kjøp og salg var veldig kjapt og profesjonelt utført.”

"Har fått god hjelp av Proaktiv. Først ved kjøp av bolig og så med salg av annen bolig. Bolig solgt langt over prisvurdering dagen etter første visning. Penger på konto første virkedag etter overlevering. Kunne ikke gått bedre!"

- Espen Bjelland

“Trygg og rolig megler som veileder kjøper.”

"Han er nøktern i sine beskrivelser og anbefalinger. Utstråler tillit."

- Morten Tobiassen

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Partner / Eiendomsmegler MNEF:
Bjarne Edland



Bjarne Edland
Partner / Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 474 16 895
E-post: edland@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sandnes
Telefon: 51 66 88 00
Edland, Mannes & Rege AS
Org. nummer: 920 839 878

EN NY HVERDAG

Som eiendomsmegler er Bjarne en pliktoppfyllende og grundig person med fokus på fag, kvalitet og verdifull rådgivning.

Tidligere kunder omtaler Bjarne som: "Veldig positiv og imøtekommende", "Alltid tilgjengelig på tlf", "profesjonell fra start til slutt" og "En megler du kan stole på"

For Bjarne er det spesielt viktig at alle parter føler seg godt ivaretatt gjennom hele prosessen.

Produktet som blir levert skal være av høy standard og faglig kvalitet. På den måten skal også sluttresultatet bli optimalt, uten å overlate noe til tilfeldighetene!

Skal du eller noen du kjenner selge bolig ønsker Bjarne og beviser hvorfor akkurat han er den rette eiendomsmegleren for dere!

Bjarne Edland begynte som eiendomsmegler i 2007 med hovedfokus på boligmarkedet for Ålgård/Gjesdal, Sandnes og Sirdal.

Siden den gang har Bjarne opparbeidet seg en portefølje på over 1500 solgte eiendommer, dyp innsikt i lokalmarkedet og et stort nettverk av potensielle kjøpere for din bolig.

Med sin lange fartstid og brede erfaring innen alle typer oppdrag og eiendommer kan du føle deg trygg på at Bjarne vet hva han snakker om!

Med Bjarne bak rattet kan du forvente en pliktoppfyllende og

grundig megler som jobber knallhardt for å oppnå gode resultater.

Tilbakemeldinger fra både kjøpere og selgere tyder på at Bjarne er en tillitsvekkende og trygg megler med bred faglig kompetanse. Kunden skal føle seg sett og forstått, og produktet som blir le

Bjarne Edland

Partner / Eiendomsmegler MNEF
Bjarne Edland

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

Beliggenhet

Vårt Sandneskontor finner du midt i Sandnes sentrum langs gågaten. I 2024 flyttet vi inn i splitter nye og moderne lokaler øverst i det historiske bygget Øglændhuset. Inngangen vår peker ut mot gåten, like ved restauranten Zouq, og man tar enkelt heisen opp til øverste etasje hvor du møter en av våre meglere alle hverdager mellom 08:30-16:00.

Vi har alltid tid til deg!

Proaktiv Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00 / 94 83 24 52
E-post: sandnes@proaktiv.no

"Fornøyde kunder har gjort oss til et av de mest foretrukne eiendomsmeglerselskapene i Sandnes"

I 2018 ble tre av Sandnes beste eiendomsmeglere en del av Proaktivkjeden. Bjarne Edland, Torbjørn Mannes Johansen og Øyvind Rege valgte å forlate en meglerkjede som var tilknyttet bank, for å åpne et nytt kontor og rendyrke eiendomsmeglerfaget hos Proaktiv.

For det er deres tilnærming til faget som gjør at de har lykket så godt. De setter de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet.

Ved å unngå at tilfeldigheter får spillerom, blir bolighandelen trygg for alle involverte parter.

Ta kontakt med vårt team dersom du ønsker motiverte meglere med lang fartstid og dyp lokalkunnskap.

Du finner oss i Langgata 3, midt i sentrum (Øglændhuset, toppetasjen).

Velkommen til oss!



BOGAFJELL

Kommune: Sandnes / **Område:** Bogafjell

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Bogafjell, et etablert og familievennlig boligområde i Sandnes. Fra boligen er det kort vei til dagligvarebutikk, kollektivtransport og flere fritidstilbud. Helgø Meny Bogafjell ligger like i nærheten, og området byr på gode aktivitetsmuligheter for både barn og voksne.

For den turglade finnes flotte turstier og naturområder i umiddelbar nærhet. Her er det gode muligheter for både korte hverdagsturer og lengre naturopplevelser året rundt.

Bogafjell har et godt utvalg av barnehager og skoler, samt idretts- og aktivitetstilbud som bidrar til et aktivt og trivelig nærmiljø. Området er særlig attraktivt for familier som ønsker en kombinasjon av rolige omgivelser og enkel tilgang til fasiliteter i nærheten.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Bogafjell skole Linje 27	3 min 0.2 km
🚶	Skeiane stasjon Linje L5	6 min 4.2 km
✈️	Stavanger Sola	18 min
🚶	Stavanger stasjon Linje F5, L5	18 min 18.8 km

DAGLIGVARE

🚶	Helgø Meny Bogafjell PostNord	1 min 0.1 km
🚶	Rema 1000 Håbafjell PostNord	10 min 0.8 km

VARER/TJENESTER

📺	Brulandsenteret	6 min
📺	Vitusapotek Bogafjell	1 min

SPORT

🏀	Bogafjell skole Ballspill	2 min 0.1 km
🏀	Håbet aktivitetsanlegg Ballspill	6 min 0.4 km
🏋️	Everybody Gym & Fitness	1 min
🏋️	Ganddal Terapi & Trening	5 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

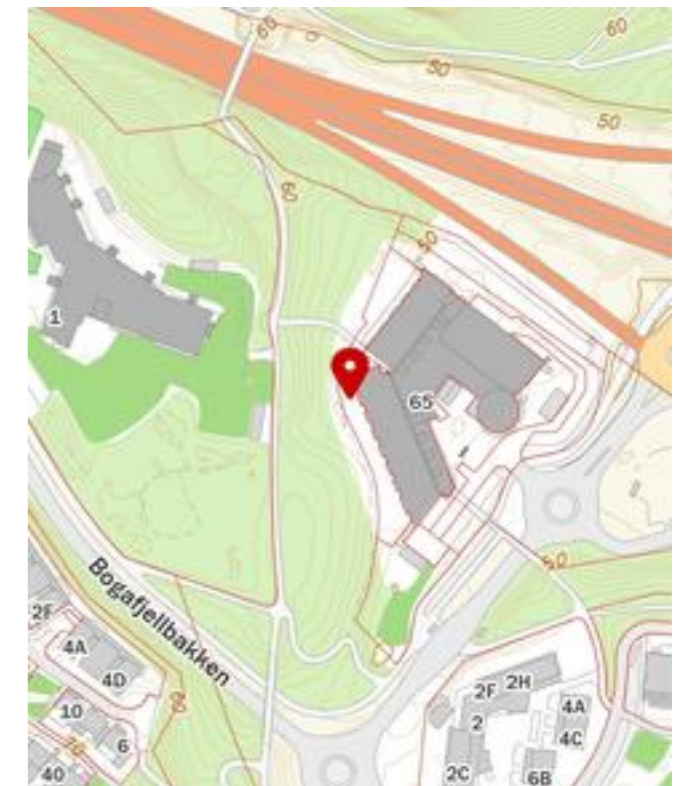
🚗	Kople Bogafjell senter Sandnes	3 min
---	--------------------------------	-------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Med enkel adkomst til E-39, er det gode pendlerforhold til Sandnes sentrum, Forus, Stavanger og øvrige arbeidsområder på Nord-Jæren. Beliggenheten kombinerer det beste av et rolig bomiljø med nærhet til både natur, servicetilbud og arbeidsplasser. Skal du mot Sirdal, er utgangspunktet fra Bogafjell topp.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde hovedsakelig bestående av (variert boligbebyggelse som eneboliger, rekkehus, blokk og leilighetsbygg.)

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonseren eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Bogafjellbakken naturbarnehage | Håbet Fus barnehage | Håbafjell idrettsbarnehage

Skolekrets

Bogafjell skole | Buggeland skole | Kleivane skole | Bogafjell ungdomsskole | Gand videregående skole



SKOLER

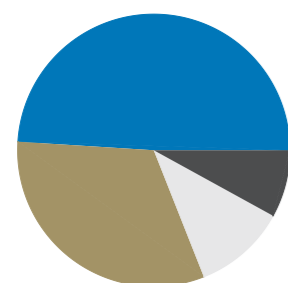
Bogafjell skole (1-7 kl.) 403 elever, 28 klasser	3 min 0.2 km
Buggeland skole (1-7 kl.) 460 elever, 43 klasser	14 min 0.9 km
Kleivane skole (1-7 kl.) 331 elever, 30 klasser	6 min 2.9 km
Bogafjell ungdomsskole (8-10 kl.) 399 elever, 26 klasser	8 min 0.7 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	6 min 4.5 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	7 min 4.5 km

BARNEHAGER

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



BOLIGMASSE



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

VELKOMMEN TIL BOGAFJELLVEIEN 65

Vi starter utendørs - boligen har en skjermet terrasse på baksiden - Perfekt mot sommeren med grilling og sosiale sammenkomster

Parkering

Parkeringsplassene i garasje er organisert ved at det er fast parkeringsplass til hver bolig på anvist sted. Det er også gjesteparkering for gjester av beboere i borettslaget

Tomtestørrelse

5 373 m²

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt (0) stk. TG3, (6) stk. TG2 og (0) stk. TGIU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Varmtvannstanken er fra byggeåret og er over 20 år gammel. Den har dermed nådd en alder hvor risikoen for funksjonssvikt, korrosjon og lekkasjer er høyere enn for nyere installasjoner.

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.

Det er nylig lagt fliser på gulv med sokkel flis. Det er ikke lagt ny tettesjikt eller ny fallforhold på gulv hvor flisene er lagt på eksisterende gulvbelegg.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Ved lekkasje fra vanninstallasjoner, vaskemaskin eller varmtvannsbereider kan vann lettere renne ut av rommet og inn i tilstøtende arealer før det når sluket. Risikoen reduseres noe ved at vaskemaskin og varmtvannsbereider er plassert i nærheten av sluk, slik at mindre vannmengder normalt vil ha kort

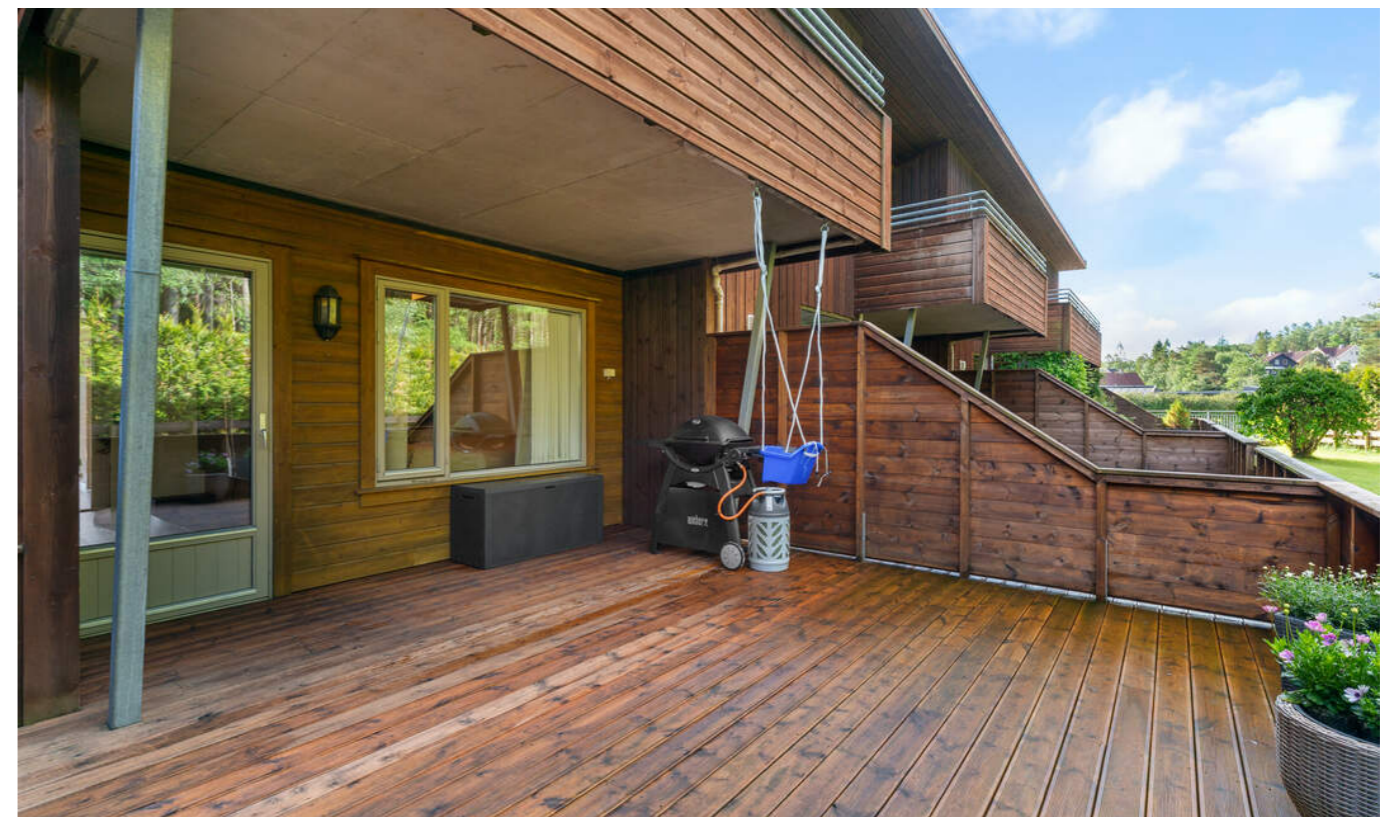
avstand til avløp. Likevel vil større vannmengder eller hurtige lekkasjer kunne medføre vannspredning utenfor rommet. Vaskerommet har et gulv som fremstår relativt flatt med begrenset fall mot sluk. Ved døråpningen er det ikke registrert oppbrett av tettesjikt/membran

ved terskel, og høydeforskjellen mellom topp flis og topp terskel er lav eller tilnærmet fraværende. Dette gir redusert evne til å holde tilbake vann ved en eventuell lekkasje eller vannutstrømming på gulvet.

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og belegg under fliser som tettesjikt.

Det er montert ny slukrist på eksisterende sluk.



HER KAN DU NYTE
SOMMEREN!



Gulvbelegg og sluk er fra byggeperioden og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Eldre tettesjikt og sluk har generelt økt risiko for slitasje, materialnedbrytning og redusert funksjon sammenlignet med nyere installasjoner. Risikoen for lekkasjer og svikt øker normalt med alder, selv om det ikke nødvendigvis foreligger konkrete symptomer på befaringsdagen. Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av sluk og tilhørende detaljer. Ved fremtidig oppgradering eller rehabilitering bør utskifting av sluk og tettesjikt vurderes som en samlet løsning.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Veggene har fliser. Taket er malt. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Døren til badet er plassert innenfor våtsonen til dusjen. Dusjdørene bidrar til å redusere mengden vannsprut mot døren og omkringliggende konstruksjoner, men eliminerer ikke risikoen helt. Over tid kan gjentatt fuktpåvirkning medføre oppsvelling, overflateskader eller annen materialnedbrytning på omkringliggende materialer. Det anbefales jevnlig kontroll samt være oppmerksom på å unngå vannsprut og fukt påkjenninger på omkringliggende materialer rundt dør.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er registrert fall mot sluk i dusjsonen. Eier opplyser at det er lagt oppbrett av membran opp og under dørterskel. Dette kan ikke visuelt bekreftes på befaringsdagen uten destruktive tiltak. Mangelfulle fallforhold kan føre til at vann blir stående på gulvet eller ledes mot dørterskel og tilstøtende konstruksjoner. Dette øker risikoen for fuktbelastning på dør, karm og tilgrensende bygningsdeler. Risikoen vurderes som forhøyet da døråpningen er plassert i nærheten av dusjsonen, selv om monterte dusjdører bidrar til å redusere mengden vann som normalt kommer utenfor dusjområdet. Det anbefales å være oppmerksom på vannopsamling på gulv og ved bruk av dusj begrense vannmengder utenfor dusjsonen, tørke opp eventuelt vann som samler seg ved døråpningen. Ved fremtidig rehabilitering bør gulvet oppgraderes med fallforhold som sikrer avrenning

mot sluk fra alle deler av rommet.

Ved utført vanntest på gulv utenfor dusjsonen ble det registrert at vann ledes bort fra sluket og mot døråpningen. Gulvet har dermed ikke tilfredsstillende fallforhold i alle deler av rommet.

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

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

Det er registrert sprekkdannelse i porselenet på toalettet. Sprekker i porselen kan utvikle seg over tid som følge av belastninger og bruk. Skaden kan medføre redusert styrke i konstruksjonen og økt risiko for videre sprekkutvikling eller brudd. Ved større skadeutvikling kan det oppstå lekkasje eller funksjonssvikt

Tilstandsgraden er satt på grunn av registrert skade på sanitærutstyret. Det er ikke registrert lekkasje eller funksjonssvikt på befaringdagen, men forholdet innebærer økt risiko for fremtidige skader og utskiftningsbehov

Tilstandsrapporten er inntatt i salgoppgraden og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakkyndig

Meling Bygg AS (befaringsdato: Onsdag, 3. juni 2026)

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomtearealet er felles for borettslaget. Opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse prydbusker/bepantning.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Gang, soverom, vaskerom, bad, soverom 2, stue/kjøkken, utvendig bod

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 82 kvm
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 87 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 17 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

UTVENDIG

- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
- Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
- Dørene er fra byggeåret og har normal bruksslitasje og aldersslitasje.
- Utvendige plattinger er utført med trekonstruksjoner, med overflate av behandlede terrassebord og rekkverk i tre.
- Konstruksjonene fremstår som en tradisjonell utførelse for bygningstypen.

INNVENDIG

- Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
- Innvendige tak har malte plater.
- Eier opplyser at det er utført enkelte oppgraderinger av innvendig overflater

VÅTROM

Vaskerom
Det er utført enkelte oppgraderinger på vaskerom hvor eier har lagt nye fliser på eksisterende gulvbelegg hvor belegg fungerer idag som tettesjiktet på gulvet. Arbeidet er utført med egeninnsats.

- Veggene har malte plater. Taket er malt.
- Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.
- Det er nylig lagt fliser på gulv med sokkel flis.
- Det er plastsluk og belegg under fliser som tettesjikt.
- Det er montert ny slukrist på eksisterende sluk.
- Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Bad

Det er nylig utført oppgradering av badet hvor eier opplyser at det er lagt nytt tettesjikt (membran) og nye fliser på eksisterende flislagt underlag. Det er fremlagt bildedokumentasjon som viser utførelsen av det nye tettesjiktet før flislegging. Eier opplyser at det er lagt ny tettesjikt på eksisterende fliser på hele gulvet og vegger. Arbeidet er utført med egeninnsats.

- Veggene har fliser. Taket er malt.
- Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

VELKOMMEN INN

Det første du møter er denne lyse og innbydende gangen



**KJØKKEN**

- Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
- Benkeplaten er av laminat.
- Kjøkkenet har normal bruksslitasje som følge av alder og elde.
- Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Boligen har naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk på våtrom
- Det er installert varmepumpe-
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Oppvarming

Varmepumpe

Info energiklasse

Energijattest er vedlagt i salgsoppgave



**DET ER GJENNOMGÅENDE
GOD FLYT I LEILIGHETEN**

Mellom stue og kjøkken er det naturlig plass for sittegruppe

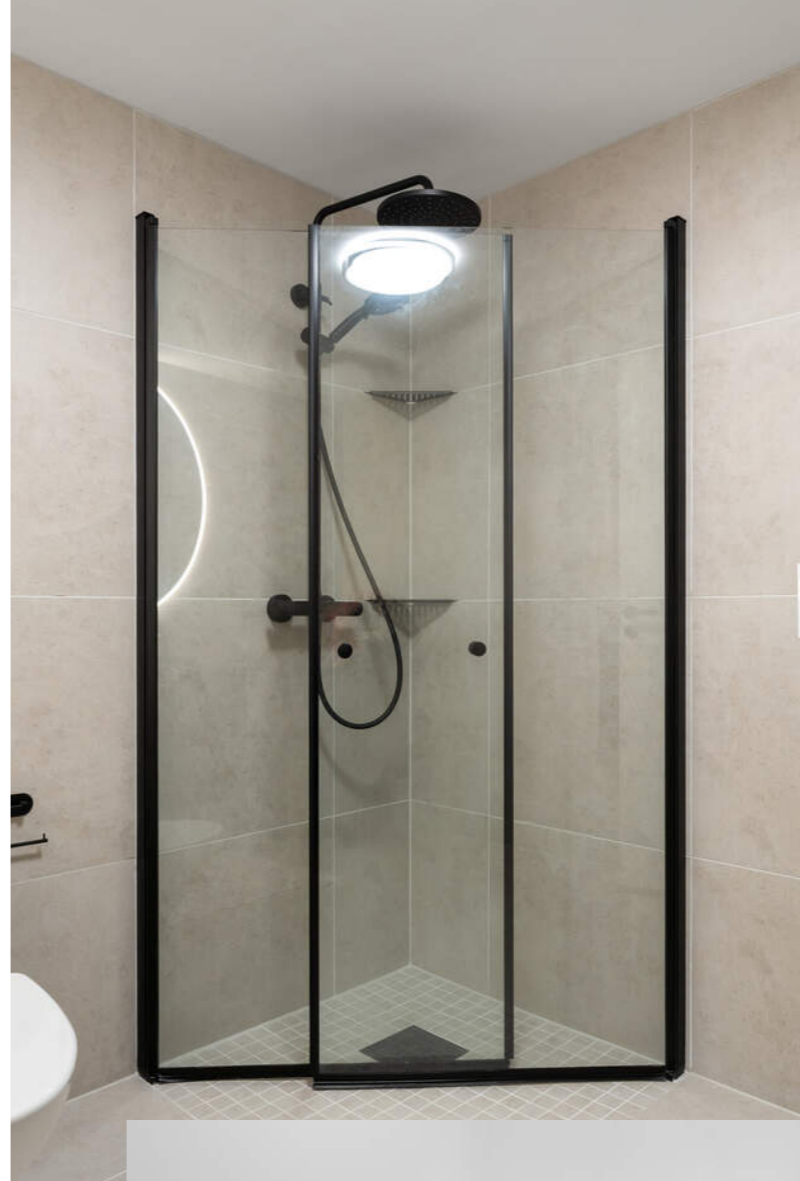


Lys og romslig stue med direkte tilgang til terrassen



ÅPEN STUE-
KJØKKENLØSNING GIR
EN ROMSLIG FØLELSE!





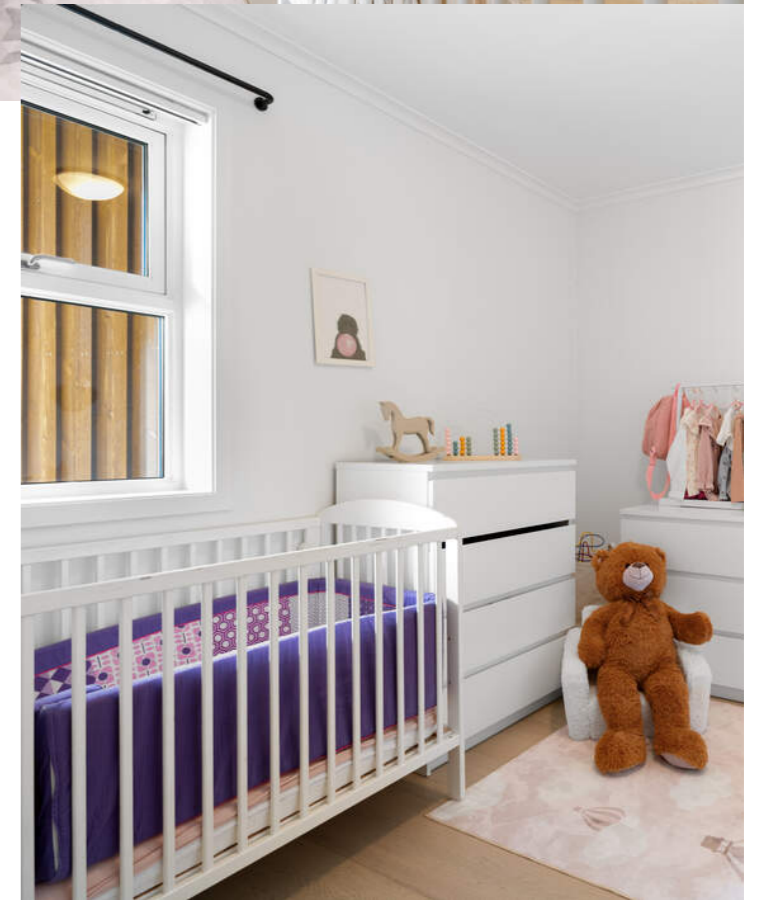
LYST OG MODERNE FLISLAGT BAD

Praktisk planløsning med eget vaskerom





HOVEDSOVEROM MED
TILKOMST FRA STUEN |
GODE OPPBEVARINGSMU-
LIGHETER!



SOVEROM NR 2 - GOD
STØRRELSE

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

5 373 m²

ØKONOMI

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Om borettslaget

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

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.

Forsikring

Forsikringselskap Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer 86358030

Formuesverdi primær

868.649,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.474.594,- for 2024

Info eiendomsskatt

Det praktiseres ikke eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen.

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

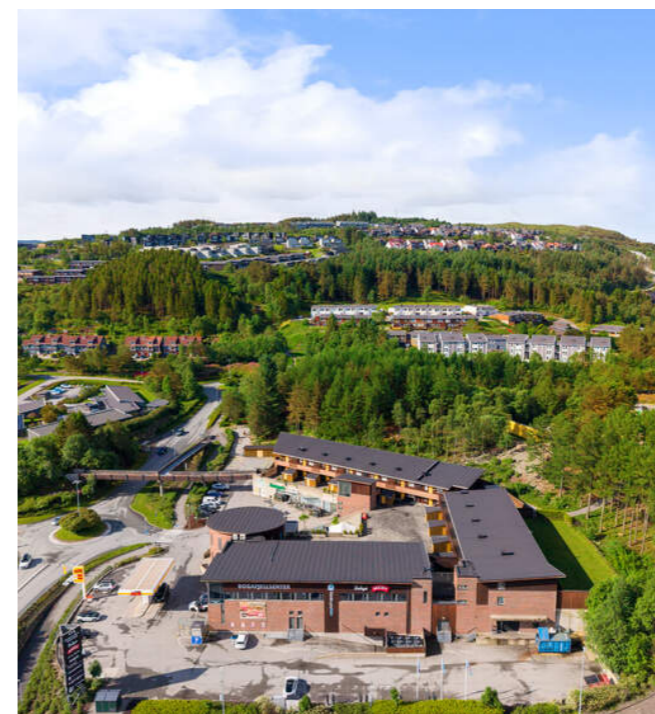
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Fellesutgifter, strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett. Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc. Eiendommen har tinglyst pliktig medlemskap i stedets velforening hvor årlig medlemskontingent og dugnadsplikter må forventes.



Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er sendt for utlysning for borettslagets medlemmer samtidig med salget, og vil være avklart 5 dager etter budaksept. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett.

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Felleskostnader pr. mnd

9.272,-

Andel fellesgjeld

201.743,- per fredag, 5. juni 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Fellesgjelden har følgende betingelser:

Bank: Handelsbanken Sandnes
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 05.06.2026: 4,06% pa.
Antall terminer til innfrielse: 5
Andel av saldo: 133 082
Siste termin: 30.06.2028
Dette er et IN-lån, som gir andelseier mulighet til å betale ned hele eller deler av sin andel opptil to ganger i året.

Fellesgjelden har følgende betingelser:

Bank: Handelsbanken Sandnes
Annuitetslån: 4 terminer per år.
Rentesats per 05.06.2026: 6,29% pa.
Andel av saldo: 68 661
Siste termin: 30.12.2042
Ikke IN-lån - Lån prosjekt uteområde

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser følgende:

Driftsinntekter til sammen kr. 2 449 537,-
Driftsutgifter til sammen kr. 1 013 547,-
Årsresultatet gir da et overskudd på kr. 1 435 990,-
Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 16 793 825,-

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for borettslaget. Opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

Felleskostnader inkluderer

Lån prosjekt uteområde: 546,-
A konto renter: 396,-
Felleskostnader: 3.982,-
A konto avdrag: 4.348,-

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 17.08.2005. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Her vil du trives å bo!

Kjerneinformasjon

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Onsdag, 17. august 2005

Regulerings- og arealplaner

Hovedsakelig regulert til Annet kombinert formål gjennom Bebyggelsesplan for Bogafjell bydelscenter, planID 95306-04. Delarealer er gjennom samme plan regulert til bl.a. felles grøntareal, felles parkeringsplass og gang-sykkelvei. Berøres også av reguleringsplaner Reguleringsplan for Bogafjell, delplan 2, (området sør for motorveien – E-18), planID 95106 og Detaljregulering for E39 Ålgård – Hove, delstrekningen Oslo – Hove, planID 2016101-01, hvor delarealer av eiendommen er regulert til Gang-/sykkelveg og kjøreveg. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel. Eiendommen ligger i et område merket som hensynssone H220 Støy Gul sone og H210 Støy Rød sone i kommuneplanen, såkalt "støysone" iht. Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging. I gjeldende kommuneplan er det egne bestemmelser for eiendommer i støysone som kan medføre krav til særskilte tiltak ifm. nye bygge- og delingsssøknader på eiendommen.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptil 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Mandag, 25. mai 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 490 000,00 (Prisantydning)

201 743,00 (Andel av fellesgjeld)

3 691 743,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

260,00 (Pantestatist kjøper)

545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 756,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

18 656,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 701 499,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

3 710 399,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av

klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmeidler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp – definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller

Kjerneinformasjon

det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøperen som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Kjerneinformasjon

Skjøte sendes for tinglysning i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsopp-gaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsopp-gaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjooper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsopp-gaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller

det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Aleksander Roda Nærland
Louise Haga Nordbø

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,70% av salgssum. Estimert provisjon kr. 62 759 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250,00, Foto inkl. plantegninger kr 6 900,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Markedspakke kr 23 900,00, Oppgjørshonorar kr 8 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 10 900,00. Sum faste vederlag kr. 56 100.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296,00, Premium Nabolagsprofil kr 500,00, Utlegg - Eierskiftegebyr (OBOS, Vestbo, BOB, BATE) kr 6 725,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 000,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 13 066.

Totale kostnader kr. 69 166.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg &

Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklaring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsopp-gave

Vedleggene er en del av den komplette salgsopp-gaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Sikringsordning

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i [LEVERANDØR]. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På andelen er det ingen servitutter tinglyst

På borettslagets eiendom er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommen

1108/33/708/2:
30.01.2003 - Dokumentnr: 875 - Erklæring/avtale

Kjerneinformasjon

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver Lyse Nett
Overført fra: Knr:1108 Gnr:33 Bnr:708
Gjelder denne registerenheten med flere

26.02.2003 - Dokumentnr: 1730 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 38/100

20.03.2017 - Dokumentnr: 243337 - Resek/ending
formål/brøk/tilleggsdel
Ending av formål/brøk:
Snr: 2
Formål: Samleseksjon bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 20/100
Reorganisering av uteareal, samt overføring av tilleggsareal grunn for snr. 1 fra tidligere fellesareal.

01.01.2020 - Dokumentnr: 603270 - Omnummerering ved kommuneending
Tidligere: Knr:1102 Gnr:33 Bnr:708 Snr:2

30.11.2023 - Dokumentnr: 1340873 - Reseksjonering
Snr: 2
Formål: Samleseksjon bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn

Dato salgsopp-gave
19.6.2026

Sameiebrøk: 20/100
Ending av fellesareal
Ending av tegninger

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter

Bogafjellveien 65, 4324 SANDNES

SANDNES kommune

gnr. 33, bnr. 708

Andelsnummer

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



Befaringsdato: 03.06.2026

Rapportdato: 17.06.2026

Oppdragsnr.: 22592-1104

Referansenummer: FC6630

Foretak: MELING BYGG AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

MB AS

Leverer takst og byggt tekniske tjenseter

Har følgende kompetanse.

Byggmester

Teknisk fagskole/prosjektingeniør

Flere års kompetanse fra praktisk arbeid og drevet eget byggmester firma

Kompetanse fra prosjektering, prosjektledelse og byggeledelse innen rehabilitering og nybygg

Sertifisering innenfor tilstandsvurdering og verditaksering

Tidligere daglig leder i et byggefirma med fokus på salg og oppføring av boliger, tomannsboliger og hytter.



Rapportansvarlig

Andreas Meling

Andreas Meling
Uavhengig Takstingeniør
andreas@melingbygg.no
976 14 710



Oppdragsnr.: 22592-1104

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 2 av 23

Bogafjellveien 65, 4324 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 708
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 22592-1104

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 3 av 23

Bogafjellveien 65, 4324 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 708
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



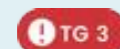
TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22592-1104

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 4 av 23

Bogafjellveien 65, 4324 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 708
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Beskrivelse av eiendommen

Viktig! I rapporten kan det være forhold der takstmannen anbefaler videre undersøkelser eller at det innhentes mer dokumentasjon. Dette skyldes at det i enkelte tilfeller ikke er mulig å vurdere omfanget av avviket, konsekvenser eller behov for tiltak fullt ut basert på tilgjengelig informasjon og visuell befaring. Noen bygningsdeler vurderes på et begrenset grunnlag, og det kan derfor være vanskelig å trekke sikre konklusjoner. Når det anbefales videre undersøkelser, er det viktig at kjøper er klar over dette. Slike undersøkelser bør gjennomføres før boligkjøp. Videre undersøkelser vil normalt kreve vurderinger utført av fagpersoner. Før slike undersøkelser er gjennomført, vil det ikke være mulig å få en fullstendig oversikt over nødvendige tiltak eller tilhørende kostnader.

Leilighet fra 2002 med normal standard og vedlikeholdstilstand sett opp mot alder. Det er utført oppgraderinger på bad og vaskerom i nyere tid, hovedsakelig ved egeninnsats. Hulltaking og fuktmålinger i tilstøtende konstruksjoner til våtrom viste ikke forhøyede fuktverdier på befaringdagen.

Det er registrert enkelte forhold som krever oppfølging. På vaskerommet er fallforholdene begrensede, og rommet har lav høydeforskjell ved terskel, noe som gir økt risiko for vannspredning ved lekkasjer. Gulvbelegg og sluk er fra byggeåret og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. På badet er det registrert mangelfulle fallforhold utenfor dusjonen, dør plassert i våtsone samt sprekkdannelse i toalettet. Varmtvannsbereederen er fra byggeåret og har nådd en alder hvor utskiftning må påregnes på sikt.

Samlet sett fremstår leiligheten som normalt vedlikeholdt, men med enkelte avvik og aldersrelaterede forhold som kjøper bør være oppmerksom på og påregne oppfølging av i kommende år. For øvrig vise det til punktene i rapporten

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2002

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Som følge av vinduets alder må det påberegnes jevnlig vedlikehold og kontroll av vinduene, og anses som normalt. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Dørene er fra byggeåret og har normal bruksslitasje og aldersrelatert slitasje som er forventet ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert forhold utover det som normalt kan forventes for dører av denne alderen på befaringdagen. Videre vedlikehold og justeringer må påregnes som en del av normalt eierskap. Utvendige plattinger er utført med trekonstruksjoner, med overflate av behandlede terrassebord og rekkverk i tre. Konstruksjonene fremstår som en tradisjonell utførelse for bygningstypen. Treverk utendørs er utsatt for vær- og fuktpåkjenninger og krever jevnlig vedlikehold og kontroll for å

opprettholde funksjon og levetid.

Utvendig Bygningsdeler er ikke tilstandsvurdert, idet eier opplyser at utvendige bygningsdeler omfattes av sameiets vedlikeholds- og utskiftningsansvar. Det er derfor lagt til grunn at forholdet faller utenfor oppdragets omfang.

Det er ikke fremlagt tilstandsrapport eller annen dokumentasjon som vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdeler for byggets utvendige og konstruksjonsmessige bygningsdeler som normalt inngår i sameiets ansvarsområde. Det anbefales at interessenter retter henvendelse til sameiet for nærmere opplysninger om vedlikeholdsplaner, gjennomførte tiltak og eventuelle fremtidige utskiftninger

Det er ikke opplyst om eller gjort til kjenne om eventuelle feil, mangler eller fremtidige vedlikehold på befaringdagen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Overflater beskrives ikke detaljert og har kun en overordnet vurdering. Anbefaler kjøper å besikte og vurdere innvendig overflater selv. Normal bruksslitasje ut i fra alder, bruksmerker, hakk og mindre overflateavvik må forventes og anses som normalt

eier opplyser at det er utført enkelte oppgraderinger av innvendig overflater og er utført under tidligere eiers periode.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Det er utført enkelte oppgraderinger på vaskerom hvor eier har lagt nye fliser på eksisterende gulvbelegg hvor belegg fungerer idag som tettesjikt på gulvet. Arbeidet er utført med egeninnsats.

Veggene har malte plater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.

Det er nylig lagt fliser på gulv med sokkel flis. Det er ikke lagt nytt tettesjikt eller nytt fallforhold på gulv hvor flisene er lagt på eksisterende gulvbelegg.

Det er plastsluk og belegg under fliser som tettesjikt.

Det er montert ny slukrist på eksisterende sluk. Den opprinnelige slukristen er limt fast, noe som begrenser muligheten for inspeksjon, rengjøring og kontroll av sluket.

Påpeker at som følge av dagens utførelse på gulv og sluk, kan ikke tettesjikt besiktiges. Tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring.

Rommet har opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk, og fungerer som normalt på

Oppdragsnr.: 22592-1104

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 5 av 23

Bogafjellveien 65, 4324 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 708
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Beskrivelse av eiendommen

befaringsdagen.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom. Soverom og vaskerom
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

Bad
Dokumentasjon: bilder.

Det er nylig utført oppgradering av badet hvor eier opplyser at det er lagt nytt tettesjikt (membran) og nye fliser på eksisterende flislagt underlag. Det er fremlagt bildedokumentasjon som viser utførelsen av det nye tettesjiktet før flislegging.

Eier opplyser at det er lagt ny tettesjikt på eksisterende fliser på hele gulvet og vegger. Arbeidet er utført med egeninnsats. Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er registrert fall mot sluk i dusjsjonen. Eier opplyser at det er lagt oppbrett av membran opp og under dørterskel. Dette kan ikke visuelt bekreftes på befaringdagen uten destruktive tiltak.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Det er fremlagt bilde av sluk og smøremembran rundt sluk på befaringdagen. Eier opplyser at det er lagt ny sluk og koblet på eksisterende avløpsrør.
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk og fungerer som normalt på befaringdagen.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom bad og stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

Hulltaking er utført i skillevegg mot våtsone, hvor sannsynligheten for eventuell fuktpåvirkning normalt vurderes å være størst.

KJØKKEN [Gå til side](#)

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

Denne rapporten kan ikke gå ut i fra om hvitevarene er medtatt i kjøp av bolig eller ikke. Det som er nevnt av hvitevarer og innredning på kjøkken, er kun til informasjon om hva som er på kjøkkenet på befaringdagen.

Kjøkkenet har normal brukslitasje som følge av alder og elde. Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

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

Vannledninger som ligger i bakenforliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er derfor basert på synlige deler av installasjonen, alder og eventuelle opplysninger om funksjon ved bruk av anlegget

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringdagen
Det er avløpsrør av plast.

Avløpsrør som ligger i bakenforliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er derfor basert på synlige deler av installasjonen, alder og eventuelle opplysninger om funksjon ved bruk av anlegget.

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringdagen
Boligen har naturlig ventilasjon. med mekanisk avtrekk på våtrom
Det er installert varmepumpe. Det anbefales jevnlig service og rengjøring av varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Er ikke fagmann for feltet og vurdering av det elektriske anlegget bør foretas av en elektriker

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk av leilighet.

Oppdragsnr.: 22592-1104

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 6 av 23

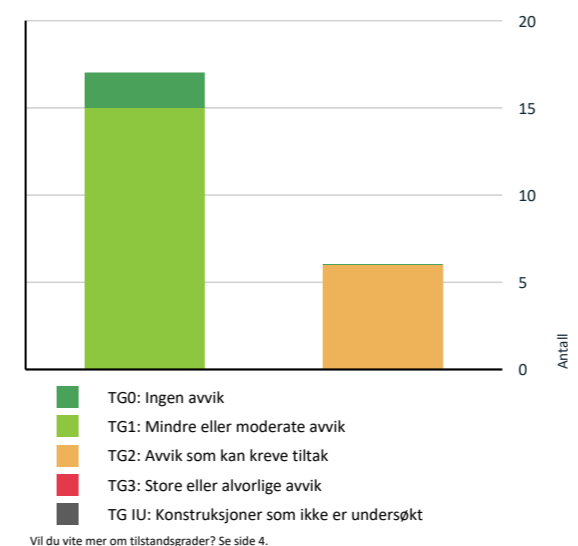
Bogafjellveien 65, 4324 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 708
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22592-1104

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 7 av 23

Bogafjellveien 65, 4324 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 708
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2002

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

1 TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Som følge av vinduens alder må det påberegnes jevnlig vedlikehold og kontroll av vinduene, og anses som normalt.

1 TO 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Dørene er fra byggeåret og har normal bruksslitasje og aldersrelatert slitasje som er forventet ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert forhold utover det som normalt kan forventes for dører av denne alderen på befaringsdagen. Videre vedlikehold og justeringer må påregnes som en del av normalt eierskap.

1 TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utvendige plattinger er utført med trekonstruksjoner, med overflate av behandlede terrassebord og rekkverk i tre. Konstruksjonene fremstår som en tradisjonell utførelse for bygningstypen. Treverk utendørs er utsatt for vær- og fuktpåkjenninger og krever jevnlig vedlikehold og kontroll for å opprettholde funksjon og levetid.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendig Bygningsdeler er ikke tilstandsvurdert, idet eier opplyser at utvendige bygningsdeler omfattes av sameiets vedlikeholds- og utskiftningsansvar. Det er derfor lagt til grunn at forholdet faller utenfor oppdragets omfang.

Det er ikke fremlagt tilstandsrapport eller annen dokumentasjon som vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdeler for byggets utvendige og konstruksjonsmessige bygningsdeler som normalt inngår i sameiets ansvarsområde. Det anbefales at interessenter retter henvendelse til sameiet for nærmere opplysninger om vedlikeholdsplaner, gjennomførte tiltak og eventuelle fremtidige utskiftninger

Det er ikke opplyst om eller gjort til kjenne om eventuelle feil, mangler eller fremtidige vedlikehold på befaringsdagen.

INNVEDIG

1 TO 1 Overflater

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22592-1104

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 8 av 23

Bogafjellveien 65, 4324 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 708
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

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

Overflater beskrives ikke detaljert og har kun en overordnet vurdering. Anbefaler kjøper å besikte og vurdere innvendig overflater selv. Normal bruksslitasje ut i fra alder, bruksmerker, hakk og mindre overflateavvik må forventes og anses som normalt

eier opplyser at det er utført enkelte oppgraderinger av innvendig overflater og er utført under tidligere eiers periode.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Det er utført enkelte oppgraderinger på vaskerom hvor eier har lagt nye fliser på eksisterende gulvbelegg hvor belegg fungerer idag som tettesjiktet på gulvet. Arbeidet er utført med egeninnsats.

ETASJE > VASKEROM

1 TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

ETASJE > VASKEROM

1 TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.

Det er nylig lagt fliser på gulv med sokkel flis. Det er ikke lagt nytt tettesjikt eller nytt fallforhold på gulv hvor flisene er lagt på eksisterende gulvbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Vaskerommet har et gulv som fremstår relativt flatt med begrenset fall mot sluk. Ved døråpningen er det ikke registrert oppbrett av tettesjikt/membran ved terskel, og høydeforskjellen mellom topp flis og topp terskel er lav eller tilnærmet fraværende. Dette gir redusert evne til å holde tilbake vann ved en eventuell lekkasje eller vannutstrømning på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved lekkasje fra vanninstallasjoner, vaskemaskin eller varmtvannsbereder kan vann lettere renne ut av rommet og inn i tilstøtende arealer før det når sluket. Risikoen reduseres noe ved at vaskemaskin og varmtvannsbereder er plassert i nærheten av sluk, slik at mindre vannmengder normalt vil ha kort avstand til avløp. Likevel vil større vannmengder eller hurtige lekkasjer kunne medføre vannspredning utenfor rommet.

Det anbefales jevnlig kontroll av vanninstallasjoner og koblinger til vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Oppdragsnr.: 22592-1104

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 9 av 23

Bogafjellveien 65, 4324 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 708
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og belegg under fliser som tettesjikt.

Det er montert ny slukrist på eksisterende sluk. Den opprinnelige slukristen er limt fast, noe som begrenser muligheten for inspeksjon, rengjøring og kontroll av sluket.

Påpeker at som følge av dagens utførelse på gulv og sluk, kan ikke tettesjikt besiktiges. Tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvbelegg og sluk er fra byggeår og har passert mer enn halvparten av forventet levetid

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre tettesjikt og sluk har generelt økt risiko for slitasje, materialnedbrytning og redusert funksjon sammenlignet med nyere installasjoner. Risikoen for lekkasjer og svikt øker normalt med alder, selv om det ikke nødvendigvis foreligger konkrete symptomer på befaringsdagen.

Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av sluk. Ved fremtidig oppgradering eller rehabilitering bør utskiftning av sluk og tettesjikt vurderes som en samlet løsning.



Oppdragsnr.: 22592-1104

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 10 av 23

Bogafjellveien 65, 4324 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 708
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk, og fungerer som normalt på befaringsdagen.

ETASJE > VASKEROM

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom. Soverom og vaskerom Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punkt kontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: bilder.

Det er nylig utført oppgradering av badet hvor eier opplyser at det er lagt nytt tettesjikt (membran) og nye fliser på eksisterende flislågt underlag. Det er fremlagt bilde dokumentasjon som viser utførelsen av det nye tettesjiktet før flislegging.

Eier opplyser at det er lagt ny tettesjikt på eksisterende fliser på hele gulvet og vegger. Arbeidet er utført med egeninnsats.

ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

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

Døren til badet er plassert innenfor våtsonen til dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dusjdørene bidrar til å redusere mengden vannsprut mot døren og omkringliggende konstruksjoner, men eliminerer ikke risikoen helt. Over tid kan gjentatt fuktpåvirkning medføre oppsvelling, overflateskader eller annen materialnedbrytning på omkringliggende materialer.

Det anbefales jevnlig kontroll samt være oppmerksom på å unngå vannsprut og fukt påkjenninger på omkringliggende materialer rundt dør.

Oppdragsnr.: 22592-1104

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 11 av 23

Bogafjellveien 65, 4324 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 708
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er registrert fall mot sluk i dusjonen. Eier opplyser at det er lagt oppbrett av membran opp og under dørterkel. Dette kan ikke visuelt bekrefte på befaringdagen uten destruktive tiltak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved utført vanntest på gulv utenfor dusjonen ble det registrert at vann ledes bort fra sluket og mot døråpningen. Gulvet har dermed ikke tilfredsstillende fallforhold i alle deler av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mangelfulle fallforhold kan føre til at vann blir stående på gulvet eller ledes mot dørterkel og tilstøtende konstruksjoner. Dette øker risikoen for fuktbelastning på dør, karm og tilgrensende bygningsdeler. Risikoen vurderes som forhøyet da døråpningen er plassert i nærheten av dusjonen, selv om monterte dusjdører bidrar til å redusere mengden vann som normalt kommer utenfor dusjområdet.

Det anbefales å være oppmerksom på vannoppsamling på gulv og ved bruk av dusj begrense vannmengder utenfor dusjonen, tørke opp eventuelt vann som samler seg ved døråpningen. Ved fremtidig rehabilitering bør gulvet oppgraderes med fallforhold som sikrer avrenning mot sluk fra alle deler av rommet.



ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Det er fremlagt bilde av sluk og smøremembran rundt sluk på befaringdagen. Eier opplyser at det er lagt ny sluk og koblet på eksisterende avløpsrør.

Oppdragsnr.: 22592-1104

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 12 av 23

Bogafjellveien 65, 4324 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 708
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekkdannelse i porselenet på toalettet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker i porselen kan utvikle seg over tid som følge av belastninger og bruk. Skaden kan medføre redusert styrke i konstruksjonen og økt risiko for videre sprekkutvikling eller brudd. Ved større skadeutvikling kan det oppstå lekkasje eller funksjonssvikt

Tilstandsgraden er satt på grunn av registrert skade på sanitærutstyret. Det er ikke registrert lekkasje eller funksjonssvikt på befaringdagen, men forholdet innebærer økt risiko for fremtidige skader og utskiftningsbehov



ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og fungerer som normalt på befaringdagen.

ETASJE > BAD

TO 6 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom bad og stue. Fuktkotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punkt kontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

Oppdragsnr.: 22592-1104

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 13 av 23

Bogafjellveien 65, 4324 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 708
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

Hulltaking er utført i skillevegg mot våtsone, hvor sannsynligheten for eventuell fukt påvirkning normalt vurderes å være størst.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Denne rapporten kan ikke gå ut i fra om hvitevarene er medtatt i kjøp av bolig eller ikke. Det som er nevnt av hvitevarer og innredning på kjøkken, er kun til informasjon om hva som er på kjøkkenet på befaringsdagen.

Kjøkkenet har normal brukslitasje som følge av alder og elde.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

Vannledninger som ligger i bakenforliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er derfor basert på synlige deler av installasjonen, alder og eventuelle opplysninger om funksjon ved bruk av anlegget

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen

Oppdragsnr.: 22592-1104

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 14 av 23

Bogafjellveien 65, 4324 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 708
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport



TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Avløpsrør som ligger i bakenforliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er derfor basert på synlige deler av installasjonen, alder og eventuelle opplysninger om funksjon ved bruk av anlegget.

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk på våtrom

TO 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe. Det anbefales jevnlig service og rengjøring av varmepumpe.

TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstanken er fra byggeåret og er over 20 år gammel. Den har dermed nådd en alder hvor risikoen for funksjonssvikt, korrosjon og lekkasjer er høyere enn for nyere installasjoner

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre varmtvannstanker har generelt økt sannsynlighet for teknisk svikt og lekkasjer.

Det anbefales jevnlig kontroll av tank, tilkoblinger og sikkerhetsutstyr. Som følge av alder bør det påregnes fremtidig utskiftning av varmtvannstanken.

Oppdragsnr.: 22592-1104

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 15 av 23

Bogafjellveien 65, 4324 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 708
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Er ikke fagmann for feltet og vurdering av det elektriske anlegget bør foretas av en elektriker

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 elektriske anlegget er fra byggeår
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
ja, eier opplyser at det foreligger samsvarserklæringer.
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 nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

Oppdragsnr.: 22592-1104

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 16 av 23

Bogafjellveien 65, 4324 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 708
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

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

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

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

Generell kommentar

Er ikke fagmann for feltet og vurdering av det elektriske anlegget bør foretas av en elektriker



Oppdragsnr.: 22592-1104

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 17 av 23

Bogafjellveien 65, 4324 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 708
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

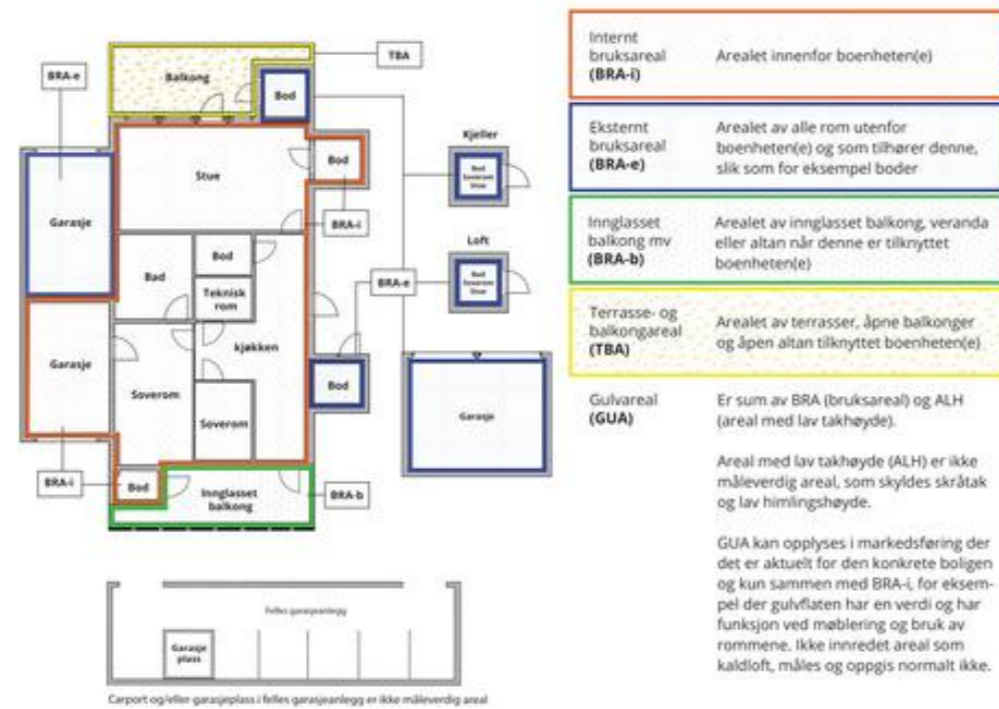
Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.



Aralet 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Oppdragsnr.: 22592-1104

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 18 av 23

Bogafjellveien 65, 4324 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 708
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	82	5		87	17
SUM	82	5			17
SUM BRA	87				

Romfordeling

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

Kommentar

BRA-i : Innvendig areal leilighet

BRA-e: Innvendig areal utvendig bod

TBA: areal utvendig treplattning hvor eier opplyser at utvendig plattning fram til rekkverk er tilhørende leilighet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk av leilighet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Ja, referer til egenerklæringskjema

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2026	Andreas Meling	Takstingeniør
		Kunde

Oppdragsnr.: 22592-1104

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 19 av 23

Bogafjellveien 65, 4324 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 708
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Matrikkeldata

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

Adresse

Bogafjellveien 65

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger et boligbygg med flere boenheter, nærheten til kjøpesenter, skole og hovedvei

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate,, til felles parkeringsområde

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, næring og sentrum

Om tomten

Opparbeidet tomt med fellesområdet.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om noen spesielle tinglyste eierforhold på denne matrikkelenheten.

Andre merknader

Eldre bolig som er bygget etter datidens forskrifter, må ikke forveksles med boliger som er oppført etter dagens standarder og krav. Rapporten tar ikke stilling til hva som er følger med i salget av inventar, løssøre og hvitevarer. Er for eksempel hvitevare nevnt, er dette kun til informasjon om hva som er på kjøkkenet på befaringsdagen ved tilstandsvurdering av kjøkkenet.

Det er vesentlig for kjøper å besikte sameiets vedtekter, dokumentet inneholder vesentlig informasjon tilknyttet ansvarsfordeling til vedlikehold, utskiftninger og bygningsmasser generelt.

Rapporten vurderer ikke innvendig eller utvendig bygningsdeler som inngår i sameiets ansvarsområde, enkelte merknader kan forekomme dersom det anses som vesentlig informasjon tilknyttet rapporten.

Rapporten vurderer kun bygningsdeler som inngår i eiers ansvarsområde, bygningsdeler som tolkes til å ha delt ansvar mellom eier og sameie kan være beskrevet i rapporten.

Eier opplyser at tidligere eier har utført enkelte oppgraderinger av innvendig overflater.

Eier opplyser også at det er utført oppgraderinger på bad og er utført ved hjelp av egeninnsats.

Bogafjellveien 65, 4324 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 708
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
egenerklæring	15.06.2026		Gjennomgått		Nei
kommunal informasjon	12.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Bogafjellveien 65, 4324 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 708
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brann tekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektro faglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Oppdragsnr.: 22592-1104

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 22 av 23

Bogafjellveien 65, 4324 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 708
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Forutsetninger

• Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

• Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

• Areal 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.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 22592-1104

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 23 av 23

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

Kontroll av korrekt utførelse av branncelleinndeling er svært begrenset som følge av skjulte konstruksjoner, det anbefales på generelt grunnlag å kontrollere mot sameiet at brann tekniske krav for bygget er tilfredsstillende ihht forskrift.

Edland, Mannes & Rege AS



Egenerklæring

Bogafjellveien 65, 4324 SANDNES

11 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bogafjellveien 65	Bogafjellveien 65	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

 Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

oktober 2025

Har du selv bodd i boligen?

 Ja Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Nærland, Aleksander Roda

Selger

Nordbo, Louise Haga

Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Ny membran og fliser ble lagt på bad.

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2026

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Gulvfliser og sokkelfliser ble lagt på vaskerom

Tak, yttervegg og fasade

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3



Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 30956047



Energiattest



Adresse Bogafjellveien 65, 4324 SANDNES	
Dato for energimerking 15.06.2026	Merkenummer Energiattest-2026-311941
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 19400220
Gårdsnummer 33	Bruksnummer 708
Seksjonsnummer 2	Bruksenhetsnummer H0203



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2002	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 82,0 m²	Oppvarmet bruksareal 82,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Varmepumpe	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
113,70 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
107,17 kWh/m²

Totalt levert pr. år
8 788 kWh



Bogafjellveien 65, 4324 SANDNES

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



Bogafjellveien 65, 4324 SANDNES



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 11: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs**Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

**Om grunnlaget for energimerket**

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

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

**Spørsmål om energiattesten**

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

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

<https://www.enova.no>

Bogafjellsenteret Borettslag



Innkalling til generalforsamling 2026

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Bogafjellsenteret Borettslag.

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.

Tirsdag 07.04.2026, kl. 18:00

Garasjen eller festplass avhengig av vær

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

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

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Innkommende forslag til generalforsamlingen

6 Valg

6.1 Valg av styreleder for to år

6.2 Valg av styremedlem for to år

6.3 Valg av varamedlemmer for ett år

6.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

6.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret

Bogafjellsenteret Borettslag

2. Årsregnskapet for 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra generalforsamlingen i fjor til generalforsamlingen i år.

Styret foreslår at godtgjørelse holdes uendret, men justert for KPI

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 115.000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Innkommende forslag til generalforsamlingen

Ingrid Johansen har fremmet følgende forslag:

Vedtektsendring § 10

- Profesjonell innleid styreleder
- Øke antall styremedlemmer
- Informasjon fra styret

Styrets kommenterer:

Styret ønsker å anføre at forslaget medfører potensielt kraftig økte kostnader for borettslaget. Ikke bare godtgjørelsen til ekstern styreleder (som sannsynligvis vil være dyrere enn anslaget til forslagstiller), men ekstra kostnader til eksterne leverandører vil også øke kraftig. En ekstern styreleder vil i større grad bestille eksterne tjenester for å løse løpende saker, fremfor å bidra med egeninnsats, slik dagens engasjerte styre gjør for å holde kostnader nede. Ett eksempel er nå sist da låsen på port i sør måtte byttes. Styreleder demonterte sylindere, reiste ut til forus for å kjøpe ny for så å montere denne. Bare denne saken sparte borettslaget for kr 10.000. Et annet eksempel var tre tilfeller av lekkasje ned i tre boder. Styret innhentet tilbud fra tre leverandører som anslo at kostnaden var ca kr 20.000 pr bod (og kanskje høyere). Styret løste lekkasjeproblemet med en tube silikon og egeninnsats for kr. 198. En ekstern styreleder ville bare bestilt ekstern leverandør

Det er styrets mening at arbeidsmengden er håndterlig med dagens ordning med tre medlemmer. Flere medlemmer vil medføre større utfordringer med å organisere styremøter. Et styre bestående av 3 medlemmer som alltid møter, og 2 varamedlemmer som alltid har mulighet til å stille på møte, er det styrets oppfatning at det er tilstrekkelig antall medlemmer til å sikre god dialog, og for å komme frem til gode beslutninger.

Styret er undrende til at forslaget signaliserende et ønske om å ta inn eksterne krefter, samtidig med at det virker som om det er viktig å sikre at antall eksterne styremedlemmer begrenses, med begrunnelse i personlig engasjement. Styret er usikker på hva den underliggende hensikt for denne delen av forslaget skal være.

Styrets viktigste oppgaver (ifølge retningslinjene til Bate) er å forvalte eiendommen og økonomien for å sikre verdiene til beboerne gjennom godt vedlikehold og andre

økonomisk fornuftige disposisjoner, samt å trygge et godt og sikkert bomiljø gjennom et godt HMS arbeid. Dette vil være gjennom året være tydelig for den observante beboer. Styret skal også informere beboerne og sitt arbeid, primært gjennom styrets årsberetning. Forslagstiller anfører at denne informasjon var utilstrekkelig i innkallingen. Styret forsøkte å kontakte forslagstiller for å forklare at forrige melding ikke var en innkallelse, men et invitasjon om å fremme saker for generalforsamlingen. Årsberetning er vedlagt i denne innkallingen til Generalforsamlingen. Den redegjør for styrets arbeid, og styret håper generalforsamlingen evner å verdsette engasjementet og omsorgen styret har for vårt lille borettslag

Det er fremmet et forslag, og selv om forslaget inneholder flere punkter, skal forslaget stemmes over i sin helhet. Dette krever 2/3 flertall. På bakgrunn av dette innstiller styret på at forslaget faller

Forslag til vedtak: 10-1 styret

(1)

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer, samt 2 varamedlemmer. Styreleder kan være innleid eller beboer. 2 av 3 av de resterende medlemmene må eie andel i borettslaget for å sitte i styret.

(2)

(som før)

(3)

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Ved slike valg må borettslaget ta stilling til om styreleder skal være et prosjonell innleid styremedlem anbefalt av Bate. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

10-2 Styrets oppgaver

(1)

Som før

(2)

Som før

(3)

Som før

(4)

Som før

(5)

Styret skal holde beboerne orientert om driften av borettslaget og styrets arbeid. Styret skal sikre at alle beboere har tilgang til informasjon fra styret gjennom bates informasjonskanal.

Styrets innstilling: Styret innstiller på at forslaget nedstemmes

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for to år

Ellen M. Fleischers velges til styreleder for 2 år

Forslag til vedtak: Ellen M. Fleischers velges til styreleder for 2 år

6.2 Valg av styremedlem for to år

Grete Aksoy velges til styremedlem for 2 år

Forslag til vedtak: Grete Aksoy velges til styremedlem for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Marion Knutsen velges til varamedlem for 1 år

Kine Søyland agen velges til varamedlem for 1 år

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

Kine Søyland agen velges til varamedlem for 1 år

6.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Borettslaget er tilknyttet Bate og har rett til å være representert på Bates generalforsamling. Denne vil avholdes 2. juni 2026.

Forslag til vedtak: Ellen Marie Fleischer velges til delegat

373 Bogafjellsenteret Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		1 064 520	975 827	1 171 050
Innbetalt til felles lån - avdrag		1 197 916	1 140 994	0
Innbetalt til felles lån - renter		182 226	227 589	72 072
Tillegg felleskostnader		4 875	5 280	5 808
Sum Inntekter		2 449 537	2 349 690	1 248 930
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	125 510	125 510	130 530
Avskrivninger	5	8 725	8 725	8 725
Forretningsførerhonorar		59 748	56 796	62 600
Tilleggstjenester forretningsfører		19 363	19 238	16 100
Revisjonshonorar	2	9 918	17 415	8 600
Vaktmestertjenester		68 876	65 910	72 000
Drift og vedlikehold	3	168 812	138 245	198 700
TV og/eller internett		148 443	143 069	168 600
Forsikringer		142 849	126 604	130 600
Kommunale avgifter		215 774	241 594	250 000
Energi/strøm		21 792	96 052	20 000
Kontingent Boligbyggelag		8 400	7 200	8 400
Administrasjonskostnader		15 338	13 226	15 000
Sum kostnader		1 013 547	1 059 584	1 089 855
Driftsresultat		1 435 990	1 290 106	159 075
Finansielle poster				
Renteinntekter		10 389	18 776	8 000
Kundeutbytte		9 521	0	9 000
Rentekostnader		157 163	204 197	46 000
Netto finanskostnader		137 253	185 421	29 000
Resultat	4	1 298 737	1 104 685	130 075

Årsregnskap

Side 6 av 21

373 Bogafjellsenteret Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	5	30 430 400	30 430 400
Andre driftsmidler	5	21 813	30 538
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		30 452 213	30 460 938
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		1 783	2 476
Forskuddsbetalte kostnader		72 855	59 238
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		213 384	51 947
Sum omløpsmidler		288 021	113 661
SUM EIENDELER		30 740 234	30 574 599

Balanse 2025

Side 7 av 21

373 Bogafjellsenteret Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital		16 791 425	15 492 688
Sum egenkapital	6	16 793 825	15 495 088
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	7	1 891 336	2 591 352
Pant- og gjeldsbrev lån	7	761 930	786 975
IN ordning(individuell nedbetaling)	7	1 344 915	1 842 692
Borettsinnskudd		9 830 000	9 830 000
Sum langsiktig gjeld		13 828 181	15 051 019
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 711	5 711
Leverandørgjeld		108 543	14 234
Påløpne renter		253	260
Annen kortsiktig gjeld		3 721	8 287
Sum kortsiktig gjeld		118 228	28 492
Sum gjeld		13 946 409	15 079 511
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 740 234	30 574 599

Stavanger 31.12.25

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Ellen Marie Fleischer
StyrelederInger Grete Aksoy
StyremedlemMelissa Storesund
Styremedlem

Balanse 2025

Side 8 av 21

Noter 373 Bogafjellsenteret Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler eller langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital. Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

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

Anleggsmidler

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

Bygninger

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

Langsiktig gjeld

Borettslaget har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette innebærer at den enkelte andelseier kan innfri deler, eller hele sin andel av fellesgjeld. Innfrielsen vil redusere boligselskapets gjeld til finansinstitusjon og øke gjeld til andelseier tilsvarende. Foretatte innfrielser er pantesikret på lik linje som opprinnelig lån, og bokføres som langsiktig gjeld i balansen. Innfrielsen trappes ned i takt med ordinære avdrag på resterende fellesgjeld. IN-avtalen kan ikke benyttes dersom borettslaget har inngått avtale om fastrente.

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger oppjeningsprinsippet.

Disponible midler.

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

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

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

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	110 000	110 000
Arbeidsgiveravgift	15 510	15 510
Sum personalkostnader	125 510	125 510

Borettslaget har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Noter 373 Bogafjellsenteret Borettslag

Side 9 av 21

Noter 373 Bogafjellsenteret Borettslag

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	119 717	92 665
6610 Drift av fellesanlegg/Kontingent velforening	25 000	25 000
6630 Vedlikehold uteområde	258	707
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	23 837	19 873
Sum	168 812	138 245

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	1 298 737	1 104 685
Avdrag på lån	-1 222 838	-1 164 930
Tilbakeføring av avskrivning	8 725	8 725
Endring disponible midler	84 624	-51 520
Omløpsmidler	288 021	113 661
Kortsiktig gjeld	118 228	28 492
Disponible midler	169 793	85 169

Noter 373 Bogafjellsenteret Borettslag

Side 10 av 21

Noter 373 Bogafjellsenteret Borettslag

Note 5 - Varige driftsmidler

	El-bil ladeanlegg	Bygning og tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	87 250	30 430 400
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	87 250	30 430 400
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	65 437	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	21 813	30 430 400
Årets avskrivninger :	8 725	0
Anskaffelsesår :	2018	2002
Antatt levetid i år :	10	

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Andelskapital	2 400	0	2 400
Egenkapital	16 791 425	1 298 737	15 492 688
Sum Egenkapital	16 793 825	1 298 737	15 495 088

Noter 373 Bogafjellsenteret Borettslag

Side 11 av 21

Noter 373 Bogafjellsenteret Borettslag

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken Sandnes	Husbanken
Lånenummer:	96887207590	1353123110
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2002
Rentesats:	6.04 %	4.30 %
Betingelser:	Brev 07.07.23	
Beregnet innfridd:	30.12.2042	30.06.2028
Opprinnelig lånebeløp:	935 000	20 670 000
Lånesaldo 01.01:	786 975	2 591 352
Avdrag i perioden:	25 045	700 016
Lånesaldo 31.12:	761 930	1 891 336
Saldo 5 år frem i tid:	611 542	0
Andelssaldo 01.01:	0	1 842 692
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	497 776
Andelssaldo 31.12:	0	1 344 915
Sum pantegjeld for lån:	761 930	3 236 251

Pantstillelse

Av anleggets bokførte gjeld er kr 13 828 181 sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi på kr 30 452 213.-

Resultat og balanse med noter for Bogafjellsenteret Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bogafjellsenteret Borettslag

Styreleder	Ellen Marie Fleischer (sign.)	08.03.2026
Styremedlem	Inger Grete Aksoy (sign.)	07.03.2026
Styremedlem	Melissa Storesund (sign.)	07.03.2026



KPMG AS
Forusparken 2
P.O. Box 57
N-4068 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i Bogafjellsenteret Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bogafjellsenteret Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Statustilsvarende revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offisielle

Oslo
Chiswick
London
Bergen
Drammen
Hammer

Kristiansund
Stavanger
Trondheim
Tysse



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Monica Roth Rosnes**Statsautorisert revisor**

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2026-03-09 14:18:19 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 07B0F-XML2T-3JL05-HRGSJ-MWB4R-NL9HA

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eut.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Side 16 av 21

Informasjon fra styret

Om Bogafjellsenteret Borettslag

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

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

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

Styrets arbeid i perioden

Styrets arbeid

Det er i perioden avholdt jevnlig styremøter. I tillegg kommer omfattende løpende arbeid mellom møtene, herunder befaringer, koordinering med leverandører, administrativ oppfølging, kommunikasjon med beboere og praktisk arbeid i borettslaget.

Styrets arbeid har vært omfattende og variert. Selv om det ikke er gjennomført større enkeltprosjekter, har året vært preget av mange mindre og til dels komplekse saker som har krevd betydelig oppfølging og prioritering.

Økonomi

Borettslagets økonomi vurderes som tilfredsstillende.

Per 8. februar:

Disponible midler: kr 355 260

Overskudd: kr 130 075

Styret arbeider kontinuerlig med kostnadskontroll og tiltak for å redusere utgifter uten at dette går på bekostning av nødvendig vedlikehold.

Et sentralt fokus de siste årene har vært å øke omsetningsverdien på leilighetene. De siste eiendomssalgene viser en positiv prisutvikling, noe styret vurderer som et resultat av målrettet arbeid med drift, vedlikehold og bomiljø.

Drift og vedlikehold

Styret har håndtert en rekke saker knyttet til drift og vedlikehold, blant annet:

Oppfølging av lekkasje i tak i leilighet 311

Tetting av lekkasje i svalgang over leilighetene 202, 206 og 209. Arbeidet ble i stor grad utført av styret og til en minimal kostnad. Innhentede tilbud tilsvarer opptil ca. kr 20 000 per leilighet

Befaring av fukt-, mugg- og råteskader i leilighet 308 og 309

Oppdatering av router i teknisk rom

Installasjon av Elaway og informasjon til beboere

Organisering av henting og sortering av grovavfall

Styret følger også opp vaktmestertjenester med fokus på kvalitet og kostnadskontroll.

Fellesområder og dugnad

Styret har gjennomført betydelig praktisk arbeid for å vedlikeholde fellesområdene, herunder:

Side 17 av 21

Vask og oljing av festplass
 Rengjøring av utemøbler
 Rydding og vedlikehold av uteområder
 Rensing av sluker og håndtering av avfall
 Det er arrangert dugnad to ganger i perioden. Oppmøtet har vært begrenset, og styret har derfor i stor grad selv gjennomført nødvendige oppgaver for å opprettholde eiendommens standard.

Styrets egeninnsats og kostnadsbesparelser

Styret legger ned en betydelig egeninnsats i drift og vedlikehold. Mange oppgaver som normalt ville blitt utført av eksterne leverandører utføres av styret når dette er forsvarlig.

Dette inkluderer blant annet:

Reparasjon av låser og mindre vedlikeholdsarbeid
 Oppgradering av teknisk utstyr
 Reparasjon og oppgradering av styrerom og toalett, hvor arbeid er utført av styret og materialer i stor grad er fremskaffet uten kostnad
 Praktisk vedlikehold av fellesområder
 Avfallshåndtering og kostnadsreduserende tiltak
 Koordinering og oppfølging av fagarbeid
 Styret utfører også oppgaver som normalt ville blitt gjennomført ved dugnad.

Samlet sett har denne egeninnsatsen spart borettslaget for betydelige kostnader, både i form av arbeid og materialer. Tilsvarende arbeid utført av eksterne leverandører ville medført vesentlig høyere utgifter.

Beboerhenvendelser og administrasjon

Styret bruker betydelig tid på oppfølging av henvendelser fra beboere, knyttet til blant annet vedlikehold, skadedyr, dyrehold og felles regler.

I tillegg består en stor del av arbeidet av administrasjon og samarbeid med eksterne aktører, herunder:

Fakturabehandling og budsjettarbeid
 Informasjon til beboere
 Dialog med forretningsfører Bate, bank, Lyse og andre leverandører
 Dialog med næringsaktører og forsøk på kontakt med nye eiere av senteret

Representasjon

Styret deltar på kurs og møter i regi av Bate, samt på Bate sin generalforsamling. Borettslaget er også representert i styret for sameiet.

Avslutning

Styret legger ned et betydelig arbeid for å sikre forsvarlig drift, godt vedlikehold og en positiv utvikling av borettslaget. Arbeidet omfatter både administrativ oppfølging, praktisk innsats og strategiske vurderinger, til beste for alle beboere.

Styrets planer fremover

Borettslaget vil i 2028 være ferdig med nedbetalingen av fellesgjelden. Dette vil medføre at en betydelig månedlig kostnad bortfaller, og gir økt økonomisk handlingsrom. Styret vurderer dette som et naturlig tidspunkt for å planlegge og gjennomføre større oppgraderinger av eiendommen.

Aktuelle tiltak kan omfatte utskifting eller oppgradering av dører og vinduer, tiltak på fasade og tak, samt øvrige nødvendige bygningsmessige forbedringer. Slike tiltak vil være viktige både for byggets tekniske tilstand, bomiljøet og den videre verdiutviklingen i borettslaget.

Forberedende arbeid vil igangsettes i 2026 og 2027. Dette vil omfatte kartlegging av vedlikeholdsbehov, prioritering av tiltak og innhenting av faglige vurderinger. Styret vil gjennomføre befaringer med relevante fagmiljøer for å sikre et godt beslutningsgrunnlag og vurdere hvilke løsninger som er mest hensiktsmessige og kostnadseffektive over tid.

Videre vil styret arbeide med valg av løsninger og utforming, herunder vurdering av kvalitet, materialvalg og helhetlig uttrykk. Det vil også bli innhentet og sammenlignet tilbud fra leverandører, hvor både pris, kvalitet, leveranseomfang og gjennomføringsevne vil bli vurdert.

Eventuelle forhandlinger og kontraktsinngåelser vil bli gjennomført med fokus på tydelige vilkår, kvalitet og forutsigbarhet for borettslaget.

Finansiering vil være en sentral del av arbeidet. Styret vil vurdere ulike modeller, herunder bruk av oppsparte midler og eventuelt låneopptak, med mål om en økonomisk bærekraftig gjennomføring og forutsigbare felleskostnader.

Styret vil også legge vekt på god informasjon og involvering av beboerne, slik at beslutninger kan fattes på et godt og opplyst grunnlag.

Gjennomføringsfasen vil, dersom tiltak vedtas, kreve tett oppfølging av fremdrift, kvalitet og leveranser, samt løpende dialog med beboerne.

Styret vurderer perioden frem mot 2028 som avgjørende for å sikre en planmessig, forsvarlig og verdiskapende utvikling av borettslaget.

Forsikringsavtale

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

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker. Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.03.2026

Gjeldende vedtekter:

10. Styret og dets vedtak

10-1 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.

10-2 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.

10-3 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.

Vedtaksforslag:

10-1 styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer, samt 2 varamedlemmer. Styreleder kan være innleid eller beboer. 2 av 3 av de resterende medlemmene må eie andel i borettslaget for å sitte i styret.
- (2) (som før)
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Ved slike valg må borettslaget ta stilling til om styreleder skal være et prosjonell innleid styremedlem anbefalt av Bate. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

10-2 Styrets oppgaver

- (1) Som før
- (2) Som før
- (3) Som før
- (4) Som før
- (5) Styret skal holde beboerne orientert om driften av borettslaget og styrets arbeid. Styret skal sikre at alle beboere har tilgang til informasjon fra styret gjennom bates informasjonskanal.

Bakgrunnen for vedtektsendringen er at styret ved flere anledninger har fortalt om økende arbeid og krav til styrets arbeid. Å øke styret fra 3 til 4 medlemmer vil kunne fordele trykket litt samtidig som det vil bidra til bredere diskusjoner og perspektiver i saker. Samtidig kommer et innleid styremedlem med et ytre blick som kan gi verdifulle perspektiv i diskusjoner og planlegginger. En innleid ekstern styreleder er godt kjent med gjeldende lovverk, bate og styrearbeid noe som kan bidra til effektivisering av arbeidet. I år tenker ønsker jeg at borettslaget drøfter om vi ønsker å leie inn en profesjonell styreleder for denne perioden. Ifølge salgsansvarlig i BATE Synnøve Rønnestad vil kostnaden for en profesjonell styreleder være mellom 50-80 000. Grunnlaget for å kreve at 2 av 3 styremedlemmer skal eie andel handler blant annet om at en som eier av andel har økonomiske interesser og påvirkes direkte av beslutninger som tas. Ved flere generalforsamlinger har beboere etterspurt mer informasjon fra styret, samt påpekt at flere ikke er på facebook. Derfor bør styret benytte bates side som informasjonskanal for å gjøre informasjon tilgjengelig for alle. Samtidig er det behov for bedre informasjonsflyt. Eksempelvis kom beslutningen om nye el-ladere uten at beboere ble informert om at det var en pågående prosess om dette, eller bakgrunnen for at dette ble gjort. Fra mitt perspektiv er ikke oppsummeringen av styrets arbeid i innkalling til generalforsamlingen tilstrekkelig informasjon i løpet av et år.

Mvh

Ingrid Johansen, 209

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamlingen den.....2026.

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Borettslagets navn:

Dato: 2026

.....
(andelseiers underskrift)

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

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

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

Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle

Bate jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre kunder og medlemmer. Gjennom å bygge gode boliger, trygg forvaltning og fordeler du faktisk får bruk for, gjør vi hverdagen litt bedre. Siden oppstarten i 1946 har vi bygget over 13 000 hjem. I dag er vi et fellesskap med over 66 000 medlemmer, og forvalter samtidig mer enn 30 000 boliger.

Visjonen vår er enkel: *Vi skaper morgendagens nabolag og fordeler for alle.* Det er dette som driver oss – hver eneste dag.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



Vedtekter

For Bogafjellsenteret borettslag org nr 984448856
tilknyttet Bate boligbyggelag

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

Innhold

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

side 1

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

side 2

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 (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av 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 vedtektenes.

side 3

(3) Nekte 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.

side 4

- (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.

side 5

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 garasjelegget. Men ved spesielle behov, kan det søkes dispensasjon. For å gi tilgang til garasjelegget 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.

side 6

(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 vetoret 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.

side 7

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, sikringskap 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, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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.

side 8

(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 varmpumpe. Skriftlig søknad, i hht søknadsskjema, må sendes til styre.

(2) De til enhver tid gjeldene "retningslinjer for varmpumpe" 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 varmpumpen eller installasjonen av denne må dekkes av andelseier. Dette gjelder også skader eller lignende som oppstår etter at varmpumpen er fjernet.

(7) Ved salg av leilighet med varmpumpe forplikter selger seg til å gjøre ny eier kjent med vilkårene for varmpumpe installasjonen. Det er en forutsetning at ny eier aksepterer det ansvar som følger med varmpumpe 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 besluttes 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 forretningsføreren 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 deltakende 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,

side 11

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

side 12

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) Stemmelikhet 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.

side 13

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 kontaktinformasjon 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

side 14

15. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene


15-1 Vedtektsendringer

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
 - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
 - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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.

side 15



SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Kruse Smith AS
Postboks 8088
4068 STAVANGER

Sandnes, 17.08.2005

Deres ref.:
Saksbehandler: Paul Korsberg

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

FERDIGATTEST

Gnr./Bnr: 33/708

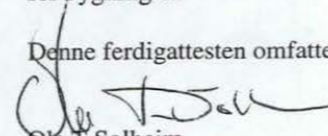
Byggeadresse: BOGAFJELLVEIEN 65

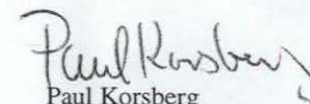
Tiltakets art: Nybygg
Byggets/anleggets art: Forretning/salgslokaler
Ansvarlig søker m/adr: AROS AS, Langgaten 10, 4306 Sandnes.
Samordner: Kruse Betong AS c/o Kruse Smith AS, postboks 8088, 4068 Stav.
Tiltakshaver: Kruse Betong AS c/o Kruse Smith AS, postboks 8088, 4068 Stav.

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. Søppelhåndteringen 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 T Solheim
Bygningssjef


Paul Korsberg
Saksbehandler

Sendes til

<input checked="" type="checkbox"/> tiltakshaver	<input checked="" type="checkbox"/> ansv.søker	<input type="checkbox"/> ansv. utførende	<input type="checkbox"/> ansv. kontr.
<input checked="" type="checkbox"/> samordner	<input checked="" type="checkbox"/> brannsjef/feier - v/ montert ildsted	<input type="checkbox"/> rørleggerkontr.	<input type="checkbox"/>

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

Bankkonto for skatt 7855 05 11028. Bankgiro 3260 07 01400. Organisasjonsnr. 964 965 137



AROS ARKITEKTER AS

Langgata 10
4306 SANDNES

Vår saksbehandler
Kirsti B. Aase

Saksnummer
BYGG-22/00926
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
09.12.2022

Bogafjellveien 65, ferdigattest for tilbygg

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 33 / 708 / 1 / 0

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 33 / 708 / 2 / 0

Ansvarlig søker: AROS ARKITEKTER AS

Tiltakshaver: BOGAFJELLSENTERET AS

Vedtak om ferdigattest

Vi gir ferdigattest for tilbygg med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10. Tilbygget er en utvidelse av Bogafjellsenterets apotek.

Bakgrunn for vedtak

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 05.12.2022, hvor dere bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen datert 22.06.2022.

Dine rettigheter

Du kan klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du har mottatt vedtaket, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. For informasjon om klage se siste side i dette dokumentet om «Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak».

Har du spørsmål

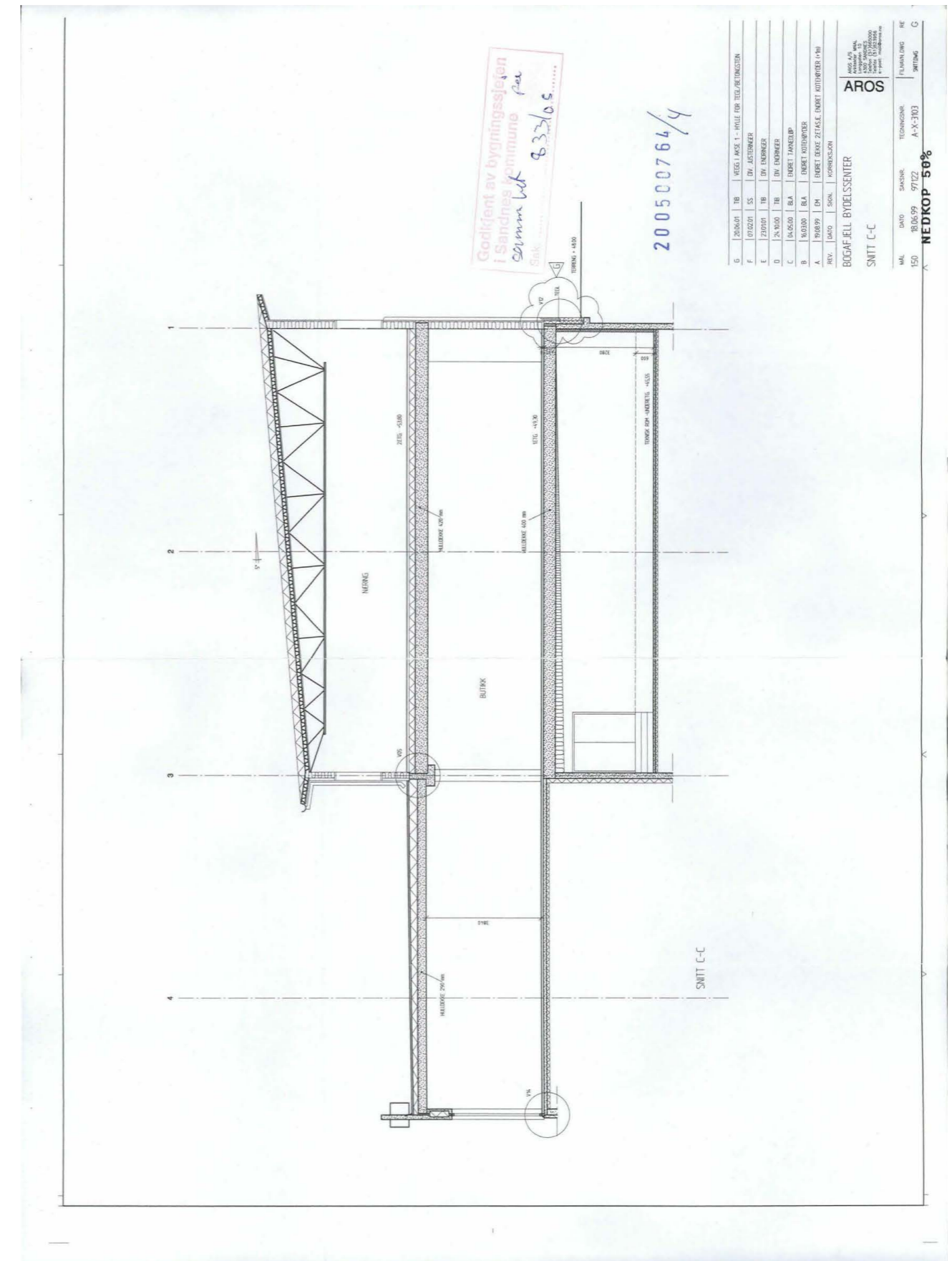
Ta kontakt med saksbehandler via sentralbordet på 51 33 50 00 eller på e-post:
postmottak@sandnes.kommune.no.

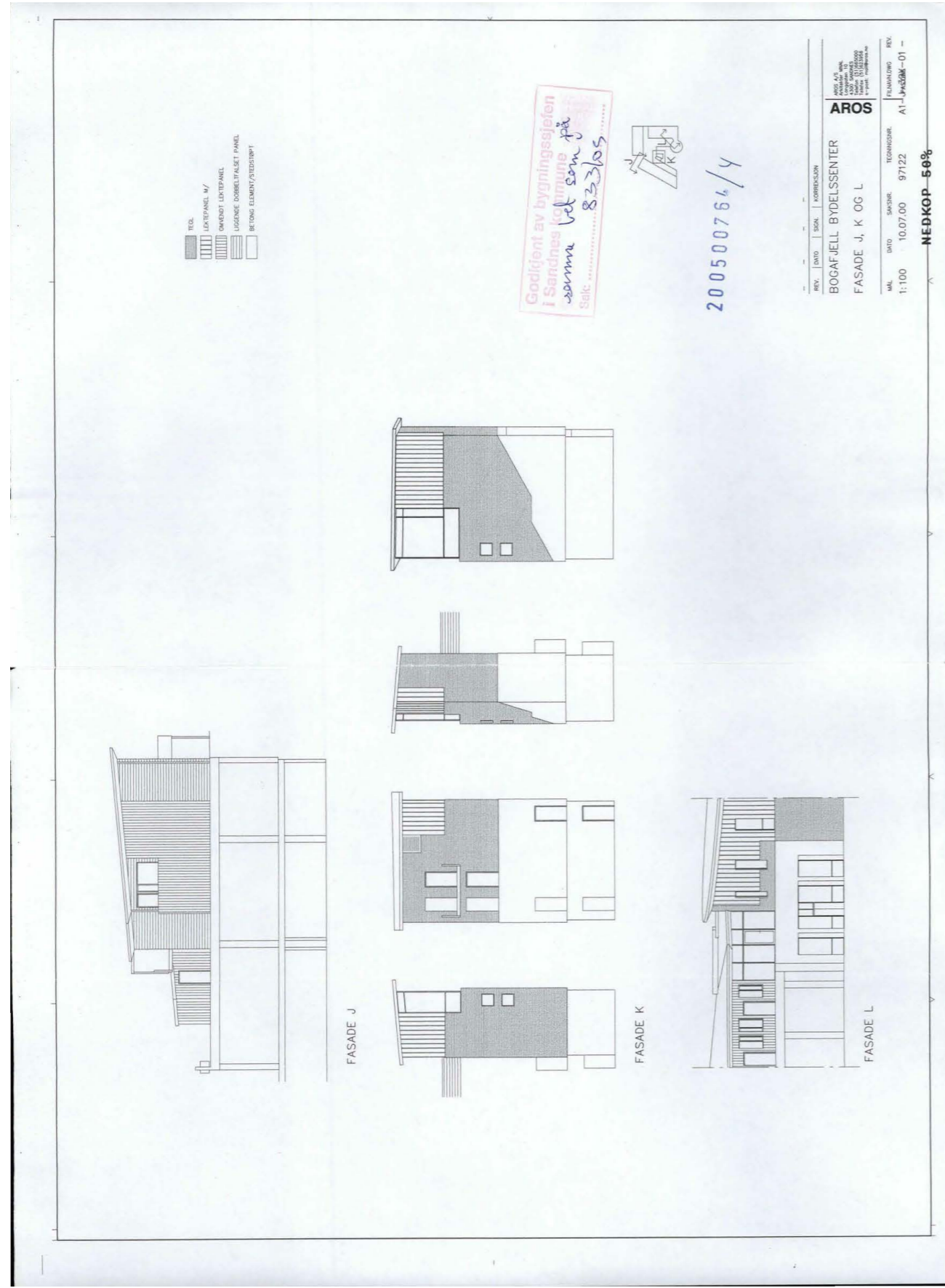
John Kåre Gabrielsen

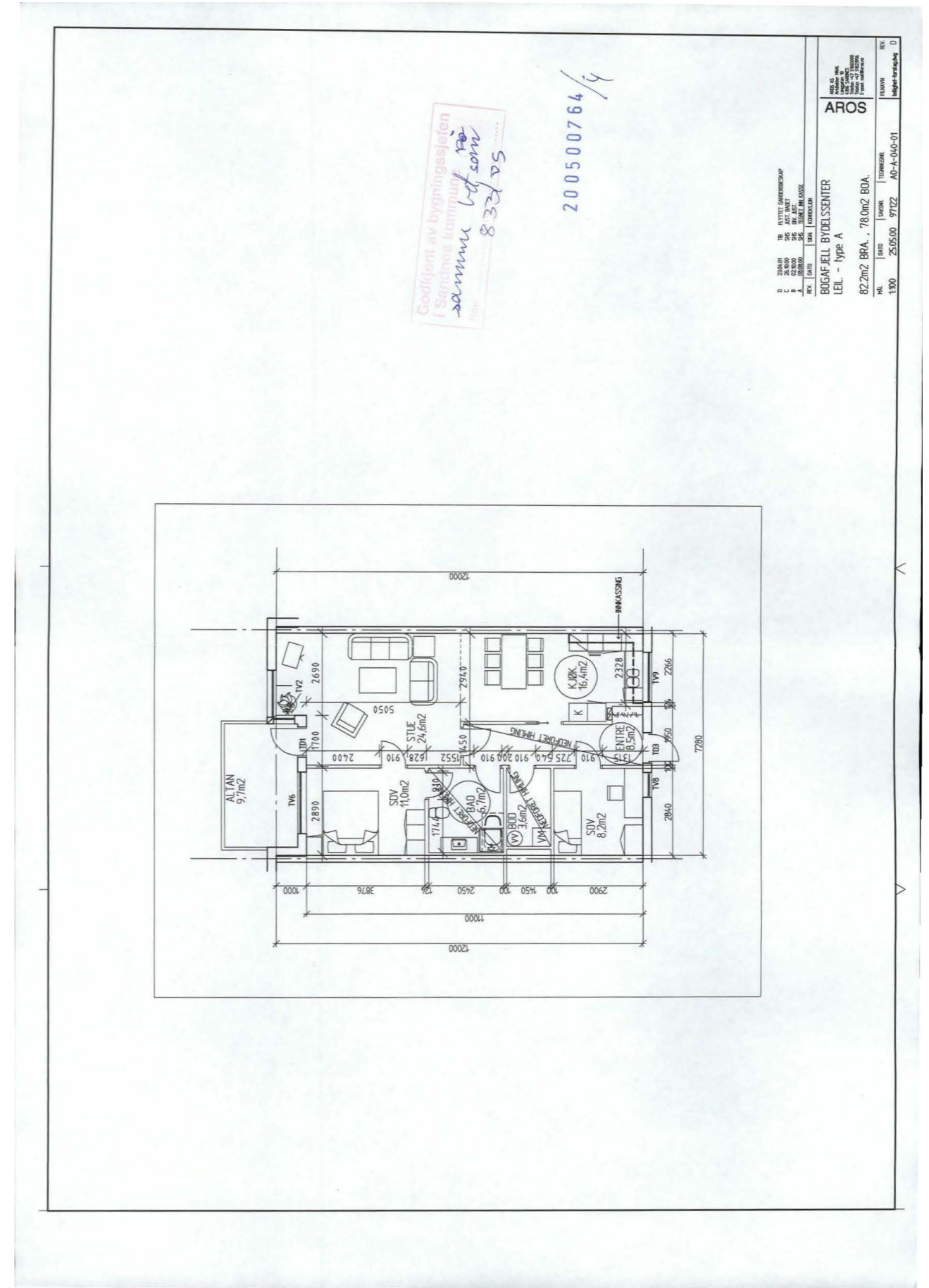
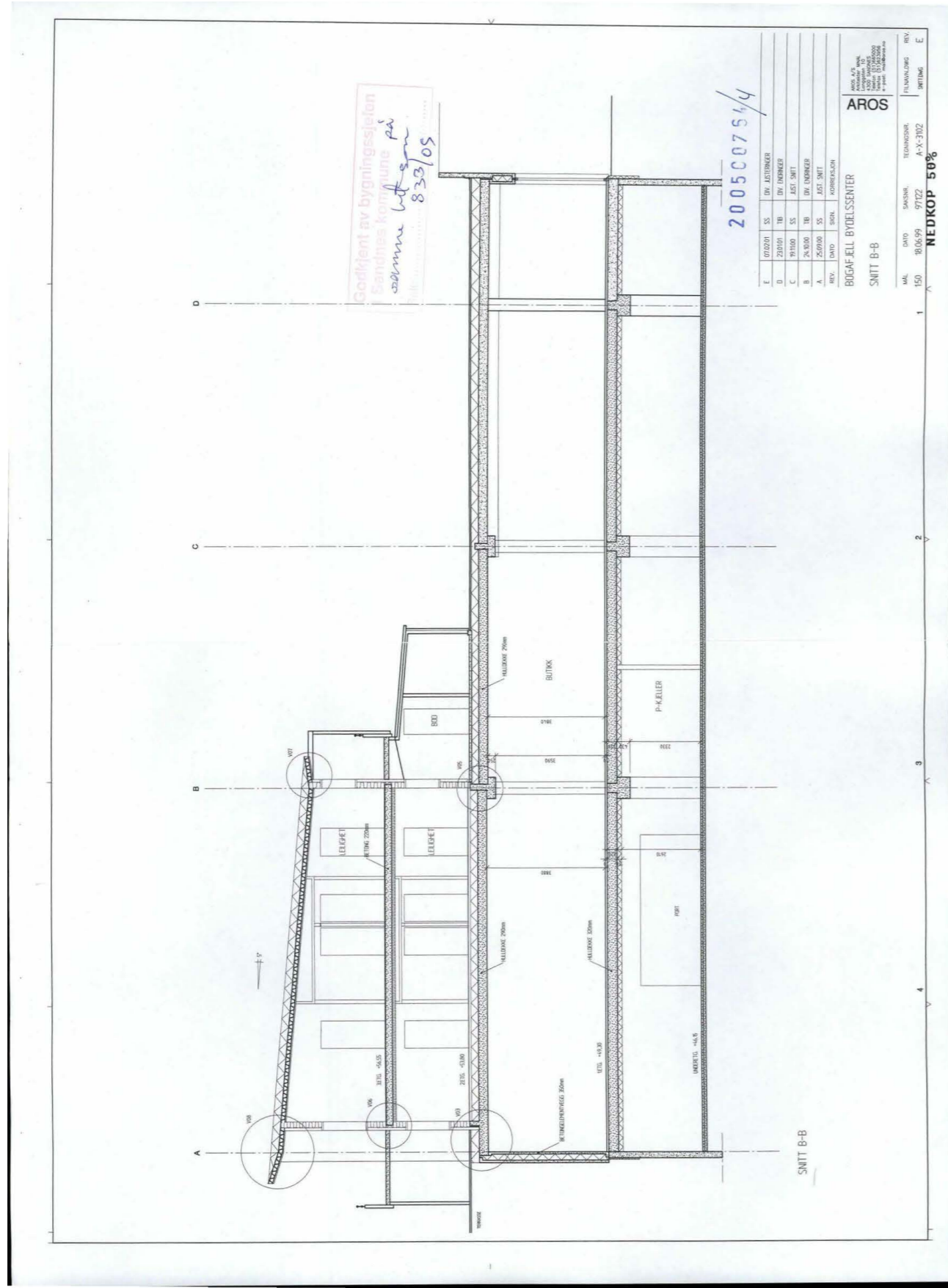
Kirsti B. Aase

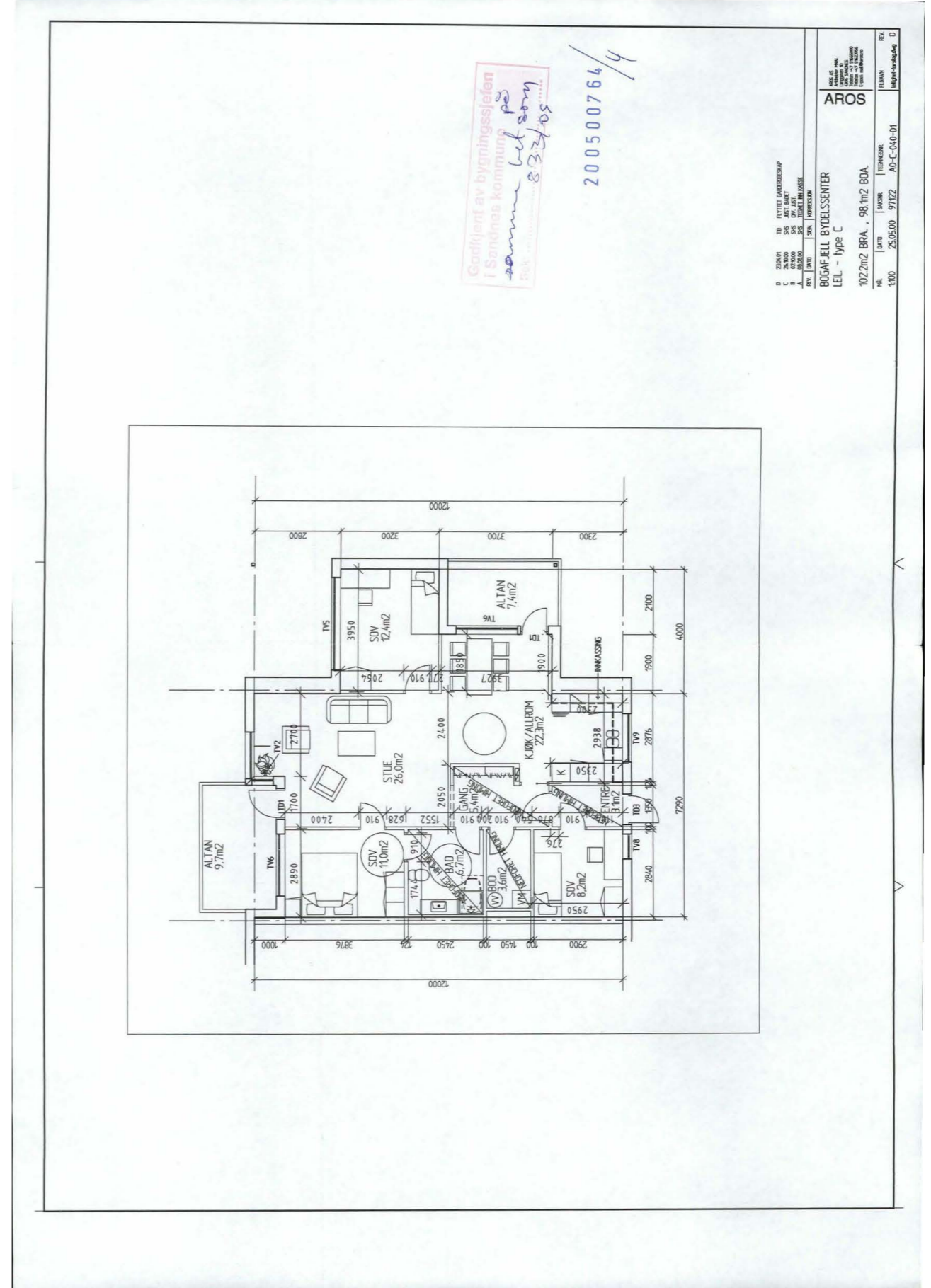
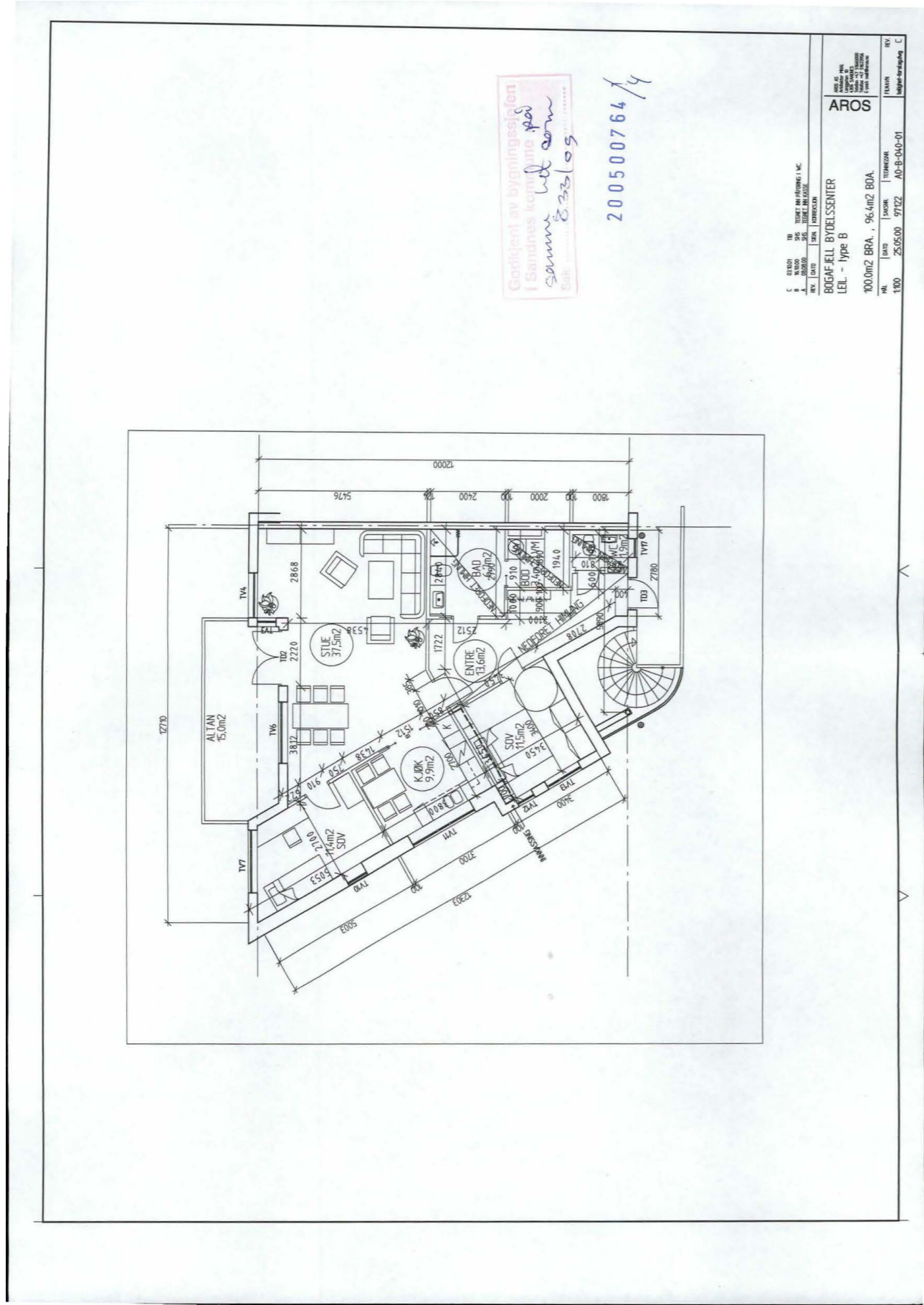
Adresse: Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Sentralbord 51 33 50 55
Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes | postmottak@sandnes.kommune.no
www.sandnes.kommune.no | Sandnes - i sentrum for fremtiden.

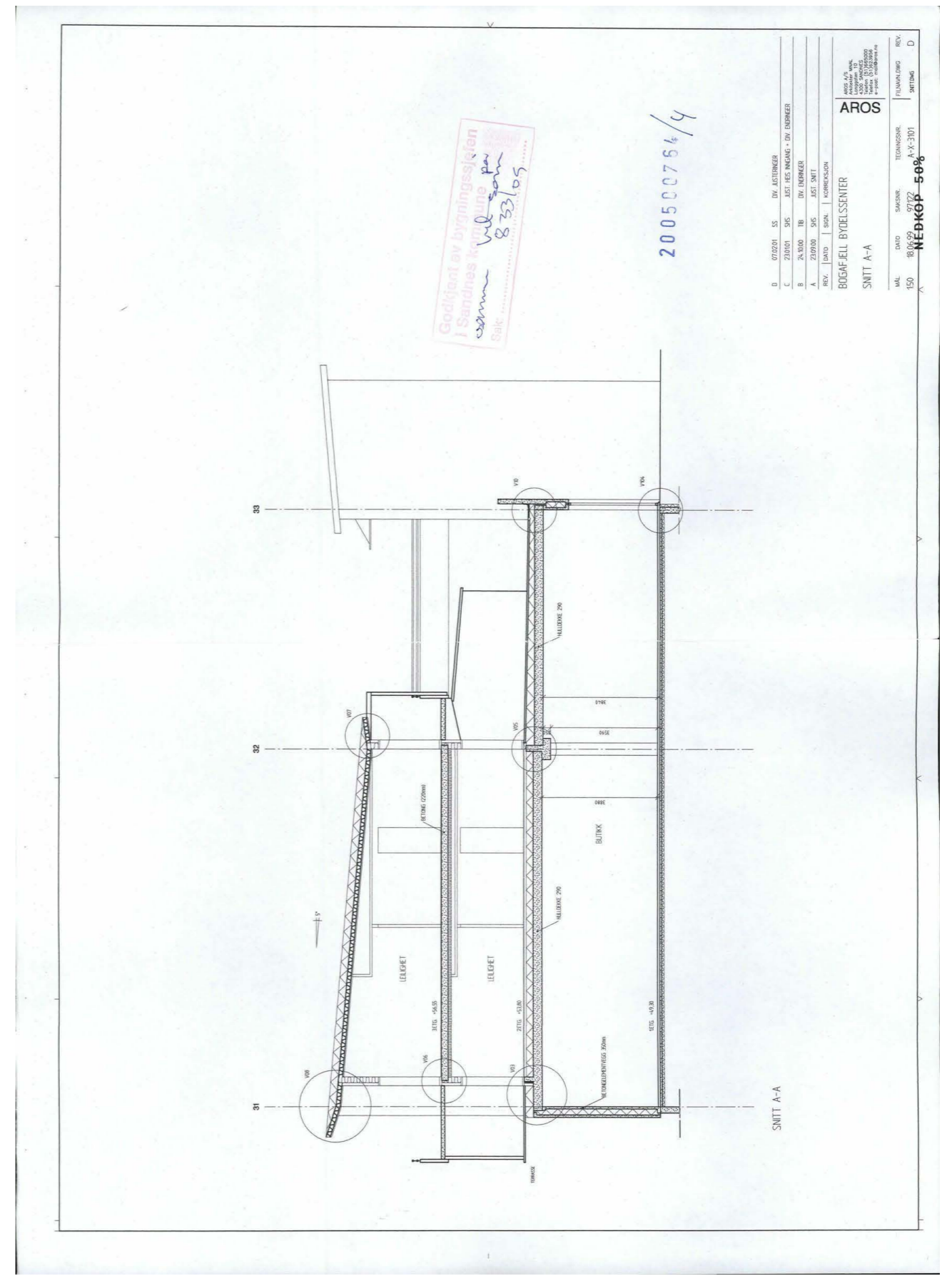
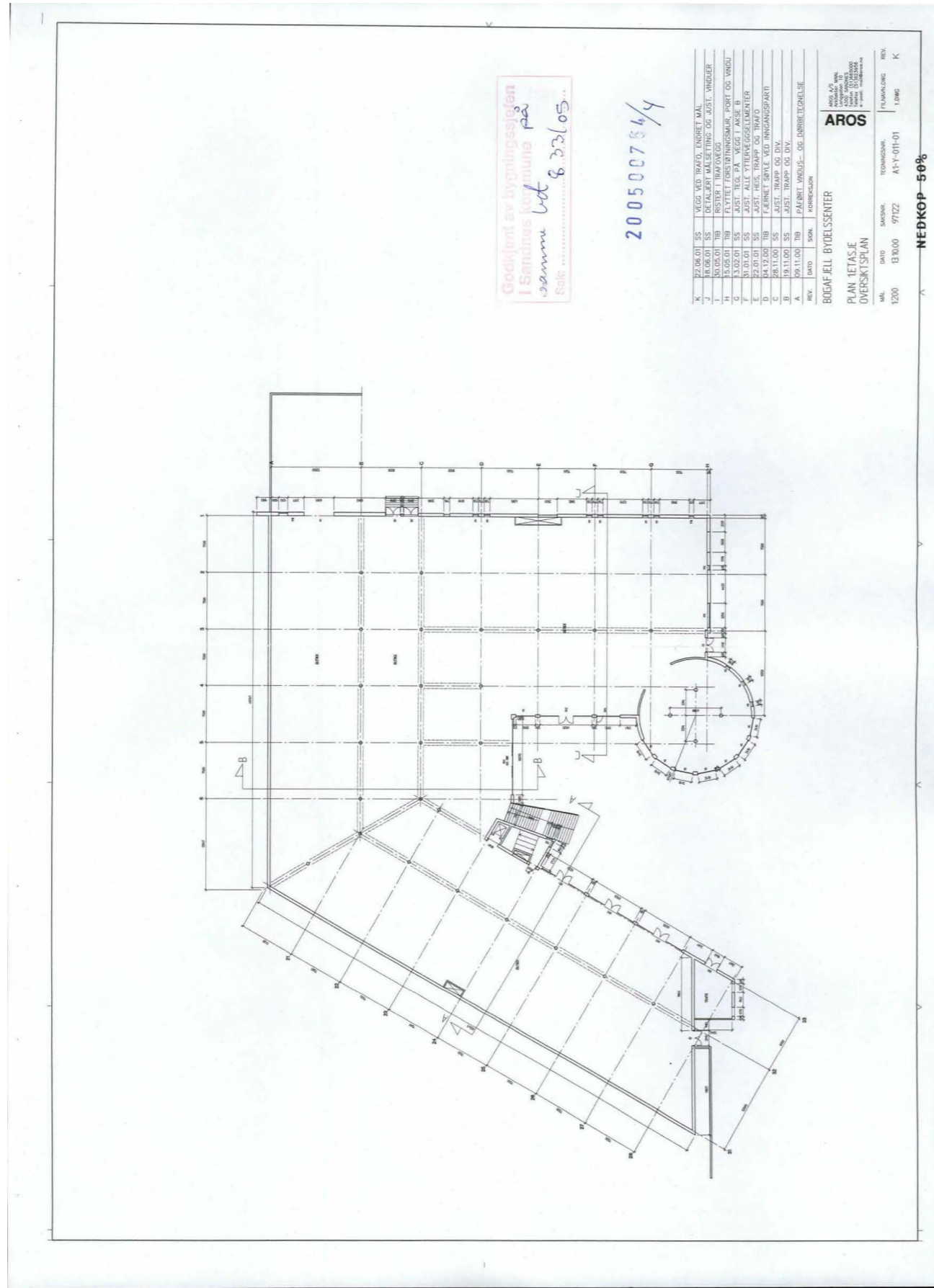
Dokumentnr.: BYGG-22/00926-8

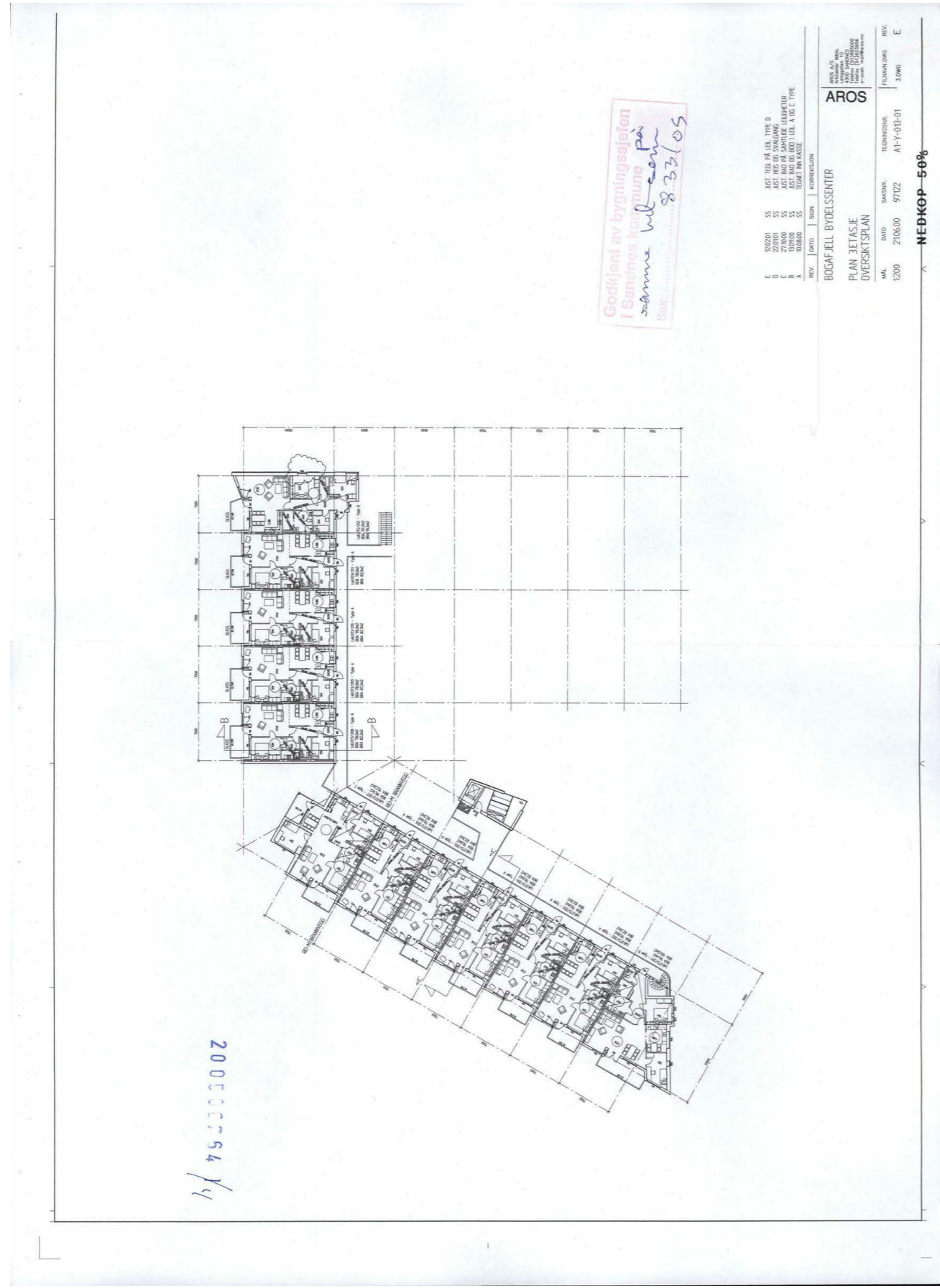












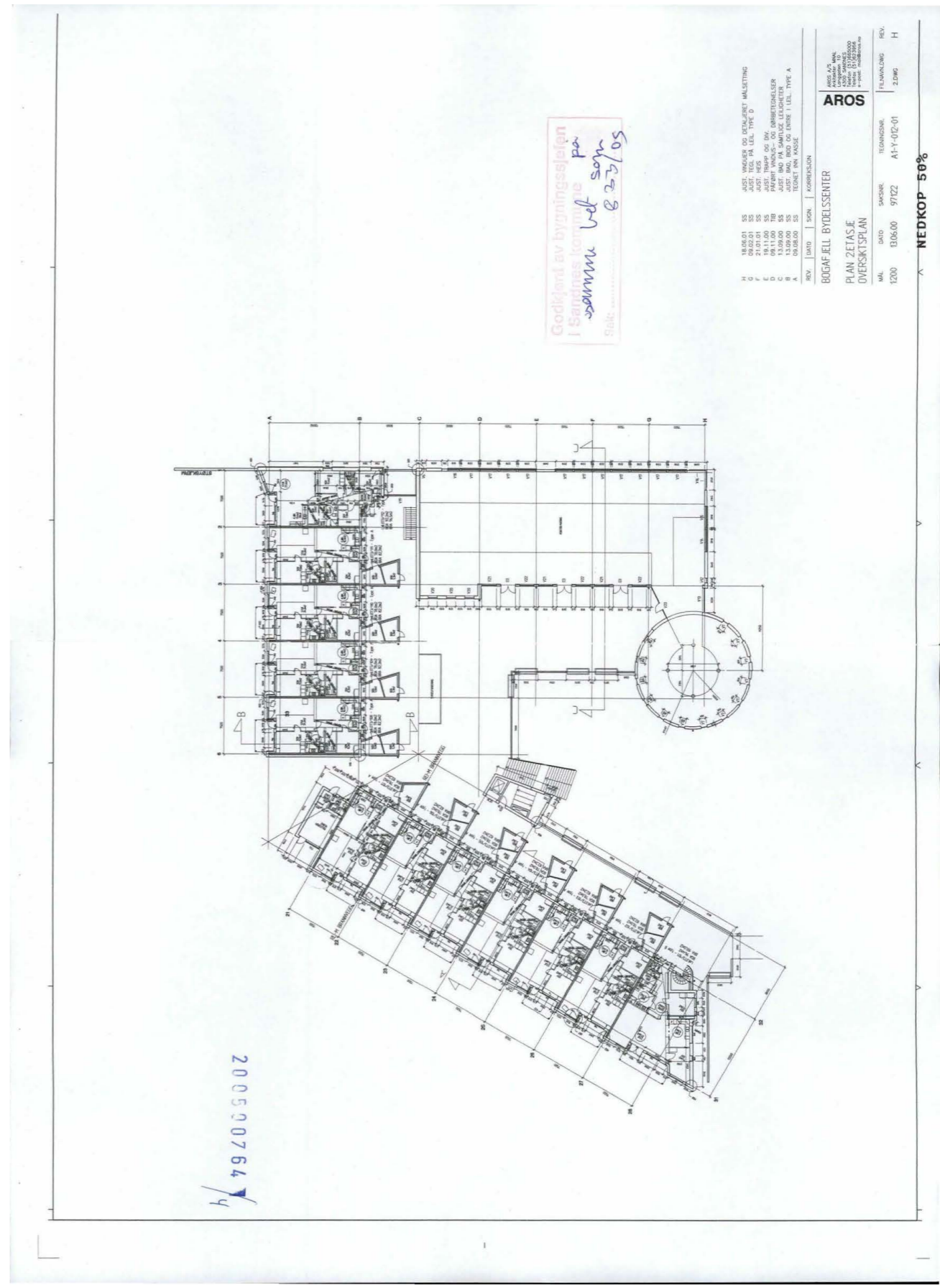
200500764
h

Godkjent av bygningsseksjonen
i Sandness kommunen
samme utf søy 8 23/05

REV	DRØ	SOB	TEKNOLOGI	TEKNOLOGI	TEKNOLOGI	TEKNOLOGI	REV
E	10/08/01	SS	AROS	1001	1001	1001	E
D	09/02/01	SS	AROS	1001	1001	1001	D
C	19/11/00	SS	AROS	1001	1001	1001	C
B	13/09/00	SS	AROS	1001	1001	1001	B
A	08/08/00	SS	AROS	1001	1001	1001	A

AROS
 PLAN 2 ETASJE
 OVERSKTSPLAN
 MAL 1200 21.06.00 9722 AT-Y-03-01 3.1999 E

NEBKOP - 50%



200500764
h


Godkjent av bygningsseksjonen
i Sandness kommunen
samme utf søy 8 23/05

REV	DRØ	SOB	TEKNOLOGI	TEKNOLOGI	TEKNOLOGI	TEKNOLOGI	REV
H	18/08/01	SS	AROS	1001	1001	1001	H
G	09/02/01	SS	AROS	1001	1001	1001	G
F	19/11/00	SS	AROS	1001	1001	1001	F
E	13/09/00	SS	AROS	1001	1001	1001	E
D	08/08/00	SS	AROS	1001	1001	1001	D

AROS
 PLAN 2 ETASJE
 OVERSKTSPLAN
 MAL 1200 21.06.00 9722 AT-Y-03-01 3.1999 H

NEBKOP - 50%





Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med bruksstillelle: Reseksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr. Navn
964965137 SANDNES KOMMUNE

Rekvirent(er) av forretning


Fødselsdato/Orgnr. Navn
984448856 BOGAFJELLSENTERET BORETTSLAG
980647692 BOGAFJELLSENTERET AS

Seksjon(er) matrikkelenhet(er)

Knr. Gnr. Bnr.
1108 33 708

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Løpenummer for forretning: 613769804
Vedlegg: Nei




Doknr: 1340873 Tinglyst: 30.11.2023
STATENS KARTVERK

27.11.2023 15:40

Side 1 av 1





Bilag

Søknad om reseksjonering

Tilbakestill skjemaet

Tinglysingsrekvisenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn Sandnes kommune	Kommunens adresse Postboks 583, 4302 Sandnes	Kontakt: Kart, oppmåling og analyse Vakt telefon nr: 959 89 568
-----------------------------------	---	--

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eterne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret. Faktura sendes til søker, om ikke annet er avtalt.

Navn Advokat Jan Erik Kullerud	Fødselsnr./Org.nr. 989416995	Sameiets org.nr.	Telefonnummer 91625520
Adresse Postboks 3214	Postnummer 4398	Poststed Sandnes	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr. 1108	Kommunens navn Sandnes kommune	Gårdsnr. 33	Bruksnr. 708	Festenr.
--------------------	-----------------------------------	----------------	-----------------	----------

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

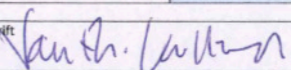
Seksjonsnummer	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1	980647692	Boqafjellsenteret AS Boqafjellsenteret borettslag	1/1
2	984448856		1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samlesseksjon bolig SN = samlesseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	SN	80	BG
2	SB	20	BG

Nevner = 100

Dato: 13.06.2023 | Innsenderens underskrift: 

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering.

Side 1 av 5



5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
 Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
 Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Deler av fellesareal skal overføres til seksjon 1 og seksjon 2 sine respektive tilleggsarealer, gjennom en byttehandel, areal mot areal. Det vises til vedlagte avtale av 30.05.2022, hvor reseksjoneringen er beskrevet under punkt 3.1.1. Som vedlegg A følger opprinnelig seksjoneringstegning og som vedlegg B er endringen av eierforholdet til fellesarealet markert med rosa for Bogafjellsenteret AS og som grønt for Bogafjellsenteret Borettslag.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspiktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato 13.06.2023 Innsenderens underskrift Jan Th. Unbø



8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller

boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenhet(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

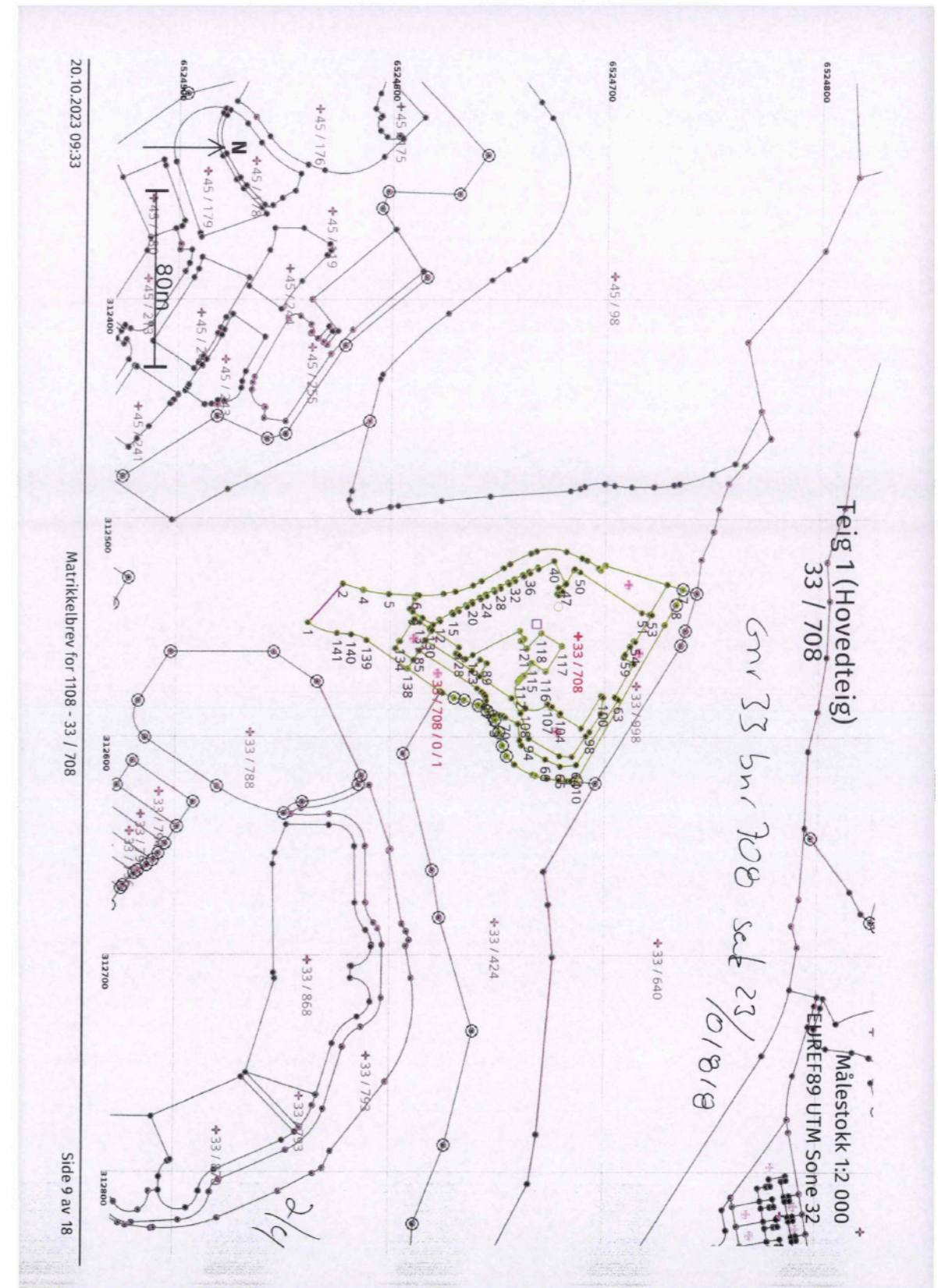
i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

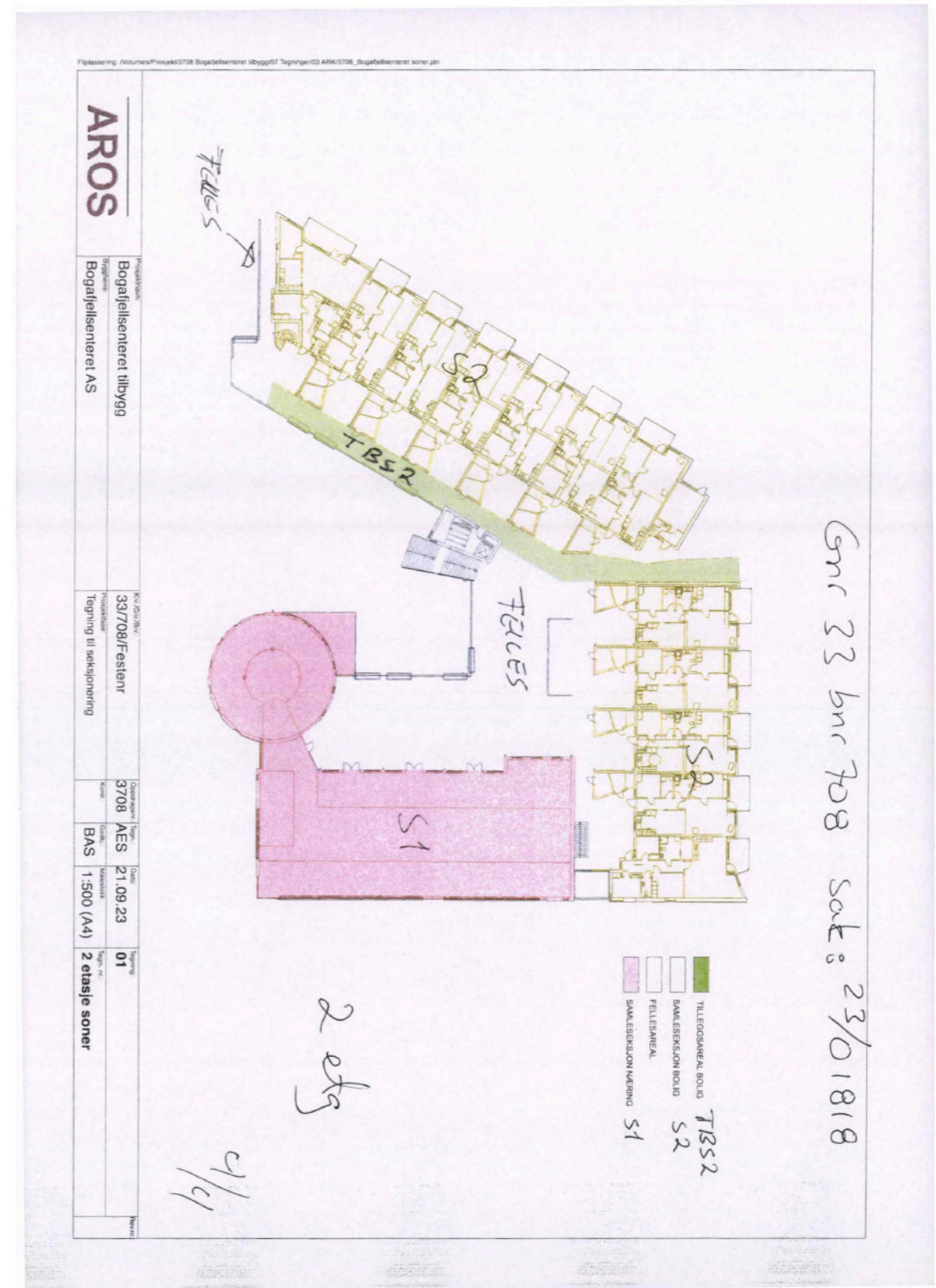
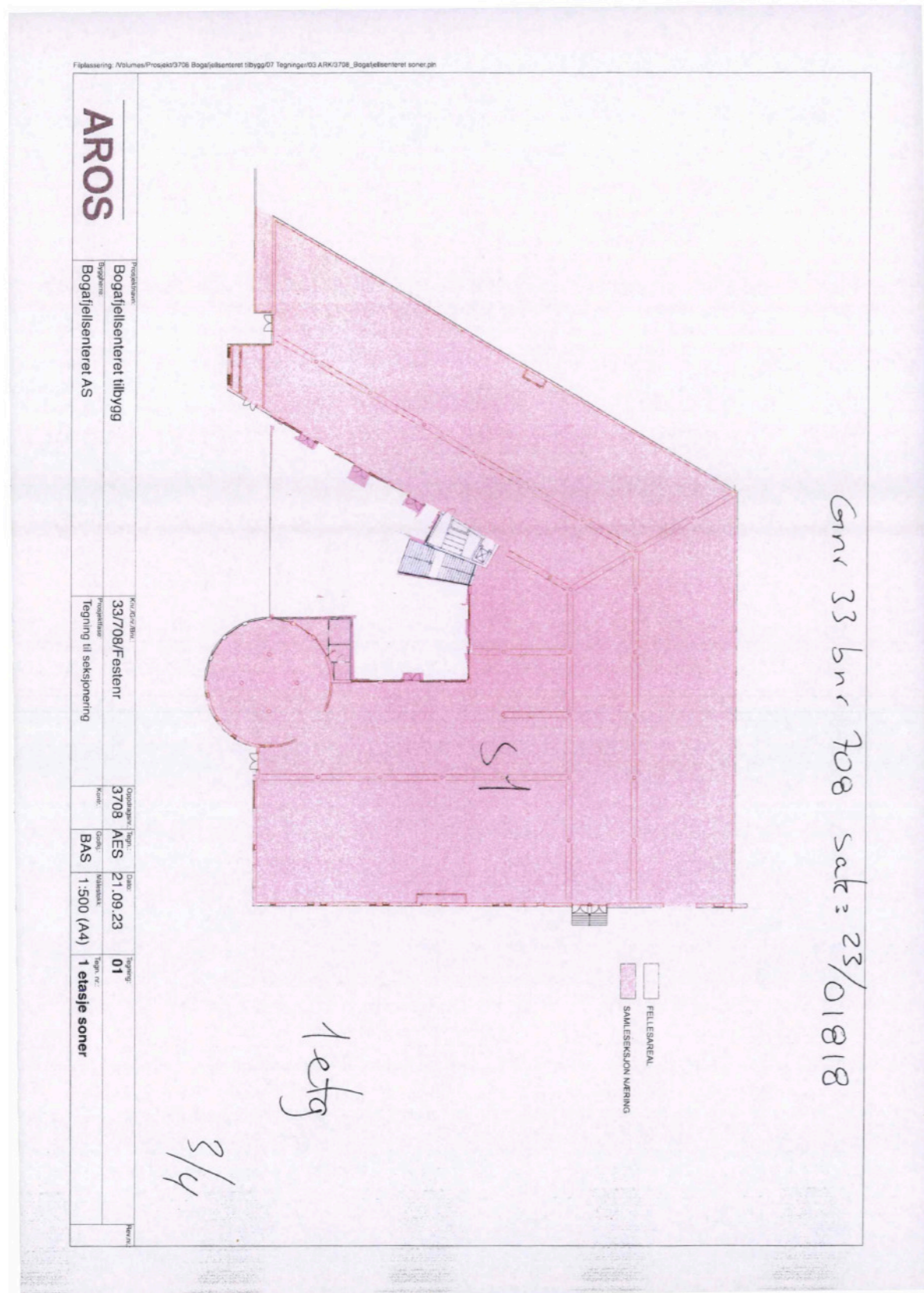
10. Innsendte plantegninger

Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/VI at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1	15.05.2023	Shvanger	Bogafjellsenteret AS
2	08.06.2023	Ellen Marie Flescher	Bogafjellsenteret Borettslag
2	08.06.2023		

Dato 13.06.2023 Innsenderens underskrift Jan Th. Unbø







Bilag 2

AVTALE OM ENDRING I EIERFORHOLD AV FELLESAREAL,
ØKONOMISK OPPGJØR, BYGGEPROSJEKTER, BRUK MV. I
SAMEIE BOGAFJELLSENTERET

MELLOM
BOGAFJELLSENTERET BORETTSLAG
OG
BOGAFJELLSENTERET AS
OG
SAMEIET BOGAFJELLSENTERET

30. MAI 2022

etc

1



INNHOLD

1. BAKGRUNN OG FORMÅL.....	3
2. OPPGJØR FOR INNTEKTER PÅ FELLESAREAL.....	4
3. RESEKSJONERING AV EIENDOMMEN.....	4
4. KOMPENSASJON FOR UTLEGG ETTER LEKKASJESKADE.....	5
5. FLYTTING AV KJØLEUSTYR PÅ TAK.....	5
6. BYGGEPROSJEKTER.....	5

Vedlegg:

- A: SEKSJONERINGSTEGNING AV EIENDOM
B: ENDRINGER I EIERFORHOLD AV FELLESAREAL

etc

2



Denne avtalen («Avtalen») er i dag («**Signeringsdatoen**») inngått mellom følgende parter (enkeltvis «**Parten**» og i fellesskap «**Partene**»):

- (i) **Bogafjellsenteret Borettslag**, org. nr 984 448 856, Zetlitzveien 2, 4017 Stavanger («**Borettslaget**»),
- og;
- (ii) **Bogafjellsenteret AS**, org.nr. 980 647 692, J.Schanche Olsens gate 8, 4307 Sandnes («**Bogafjellsenteret**»),
- og;
- (iii) **Sameiet Bogafjellsenteret**, org. nr. 913 672 534, Storgata 41, 4307 Sandnes («**Sameiet**»)

Vedrørende:

Endring i eierforhold av fellesareal, økonomisk oppgjør, byggeprosjekter, bruk mv. i Sameie Bogafjellsenteret og gnr.33 bnr. 708 i Sandnes Kommune («**Eiendommen**»). Seksjoneringstegning av Eiendommen er inntatt som Vedlegg A til Avtalen.

1. BAKGRUNN OG FORMÅL

1.1 Bakgrunn

Bogafjellsenteret ønsker å utvikle fellesareal på torg plan 1.

Eiendommen ble reseksjonert 26.02.2015, og er et eierseksjonssameie. Denne Avtalen berører fellesareal der eierbrøken er 80% Bogafjellsenteret og 20% Borettslaget.

1.2 Formål

Gjennom inngåelse av nærværende Avtale, er Partene enige om at Eiendommen skal reseksjoneres som angitt i Avtalen, blant annet slik at eierbrøken på deler av fellesareal endres ved at Bogafjellsenteret erverver torgareal plan 1 i byttehandel mot at Borettslaget erverver deler av fellesareal plan 2. (Se Vedlegg B)

Også øvrige forhold, som kompensasjon for tapt leieinntekter, samtykke til byggeprosjekter, kjøleutstyr på tak, kompensasjon for utlegg og bruk av arealer som skal reseksjoneres osv., er regulert i Avtalen.

1.3 Sammenheng mellom Avtalens punkter

Partene er enige om at de ulike elementene i Avtalen er en «helhetsløsning», og at den enkelte Parts forpliktelser under Avtalen, forutsetter at den annen Part også oppfylder sine forpliktelser under Avtalen. Dersom en av Partene ikke oppfylder en eller flere av sine forpliktelser skissert nedenfor, vil slik manglende oppfyllelse anses som mislighold, hvoretter

3



den annen Part – i tillegg til alminnelig misligholdsbeføyelse – kan kreve seg ubundet av sine forpliktelser til Avtalen.

Alle krav og motkrav Partene måtte mene ha mot hverandre i forbindelse med forholdene nevnt i Avtalen, skal anses fullstendig opp- og avgjort ved Partenes oppfyllelse iht. Avtalen.

2. OPPGJØR FOR INNTEKTER PÅ FELLESAREAL

Partene er enige om at det skal foretas et endelig oppgjør for samtlige inntekter relatert til fellesareal (plan 1 – torg mellom Meny og Europris) på Eiendommen.

Fullt og endelig oppgjør foretas ved at Bogafjellsenteret betaler Borettslaget avtalt beløp NOK 140 000 inklusiv mva. Innbetaling av beløpet innebærer at Borettslaget ikke kan fremsette krav overfor den annen Part relatert til inntekter på Eiendommens fellesareal (plan 1 – torg mellom Meny og Europris).

Tidspunktet for oppgjør skjer samtidig med at Borettslaget signerer godkjenning av byggeprosjekt på plan 1, ved at Borettslaget fakturerer beløpet.

3. RESEKSJONERING AV EIENDOMMEN

3.1 Reseksjonering

3.1.1 Fellesarealer

Partene er enige om at deler av utvendig fellesareal på Eiendommen skal reseksjoneres, slik at torgareal plan 1, og definert areal plan 2 på Eiendommen som pr. Signeringstidspunkt utgjør fellesareal, overføres til hhv. Bogafjellsenteret og Borettslaget sine respektive tilleggsareal. Arealer som omhandles er markert for Bogafjellsenteret med rosa, og for Borettslaget med grønn i Vedlegg B.

Partene er enige om at det ikke betales økonomisk vederlag for endring av eierforhold på de arealene som Avtalen omfatter. Oppgjør blir i form av en byttehandel, areal mot areal

Bogafjellsenteret dekker kostnader med reseksjonering og tinglysning.

3.2 Bruk av torgareal plan 1

Etter reseksjonering er utført så har Borettslaget rett til fri gjennomgang fra Plan 2 til parkeringsplass, via utvendig trapp og torg plan 1. Salgsareal på torg utenfor næringsseksjon skal ikke brukes/møbleres på en slik måte at det hindrer fri ferdsel for beboere i borettslag. I spesielle tilfeller må Borettslaget gis anledning til å komme inn på torget med kjøretøy, for eksempel flyttebil.

3.2.1 Retningslinjer for torg:

Torgareal på plan 1 som overtas av Bogafjellsenteret skal til enhver tid fremstå som ryddig og presentabelt, slik at det ikke er til sjenanse for andre. Leietakere har det daglige tilsyn av torg, mens vaktmester utfører ukentlig tilsyn for å ivareta dette.

4

**3.3. Rett til gjennomgang i fra port i sør, plan 2.**

De av Bogafjellsenterets leietakere sine kunder som er fysisk forhindret fra å benytte enten tilgjengelige trapper eller heis, gis anledning til å benytte port i sør. Ansvarlig leietaker besørger selv åpning og lukking av port, i den hensikt å gi nevnte kundegruppe tilgang til sine lokaler. Intensjonen med porten er å redusere trafikk til et minimum. Porten er allerede utstyrt med låsetrommel som passer til leietaker sine nøkler.

4. KOMPENSASJON FOR UTLEGG ETTER LEKKASJESKADE

Partene er enige om at det skal tas et fullt og endelig oppgjør for å legge gammel historikk bak oss.

Fullt og endelig oppgjør foretas ved at Bogafjellsenteret betaler Borettslaget avtalt beløp NOK 81 000 inklusiv mva. Innbetaling av beløpet innebærer at Borettslaget ikke kan fremsette krav overfor den annen Part relatert til lekkasjeskader i parkeringskjeller, med mindre det viser seg at det er behov for utbedringer som følge av strukturelle skader.

Tidspunktet for oppgjør skjer samtidig med at Borettslaget signerer godkjenning av byggeprosjekt på plan 1, ved at Borettslaget fakturerer beløpet.

5. FLYTTING AV KJØLEUSTYR PÅ TAK

Partene er enige om at kjøleutstyr på tak over Klinikk Proaktiv flyttes iht. plassering foreslått 19. april.

Bogafjellsenteret dekke kostnader i forbindelse med flytting av kjøleutstyr.

Kjøleutstyret flyttes så snart som mulig og senest innen 31.08.2022.

6. BYGGEPROSJEKTER

Partene er enige om at det skal gis samtykke til byggeprosjekter på torg plan 1 og etablering av vegg plan 2 under forbindelsesbro mellom bygg.

Borettslaget utarbeider et samtykke til byggeprosjekt for torg plan 1. (utenfor meny/apotek/europris), trekker naboklage og skriftlig godkjenner tiltakene som Bogafjellsenteret har planlagt.

Bogafjellsenteret samtykker til byggeprosjekt vedrørende vegg under gangbro mellom bygg plan 2 og signerer eventuelle påkrevde dokumenter.

5

OPK



Denne Avtalen er utformet i tre (3) originaleksemplarer, hvorav Partene beholder hvert sitt eksemplar.

Sted: Sind den: 25.22 Sted: Sandnes den: 4/6-22
 Bogafjellsenteret AS Bogafjellsenteret Borettslag

Arild Egeland
 Daglig Leder

Ellen Marie Fleischer
 Styreleder

Sted: _____ den: _____
 Sameie Bogafjellsenteret

Morthen Schea

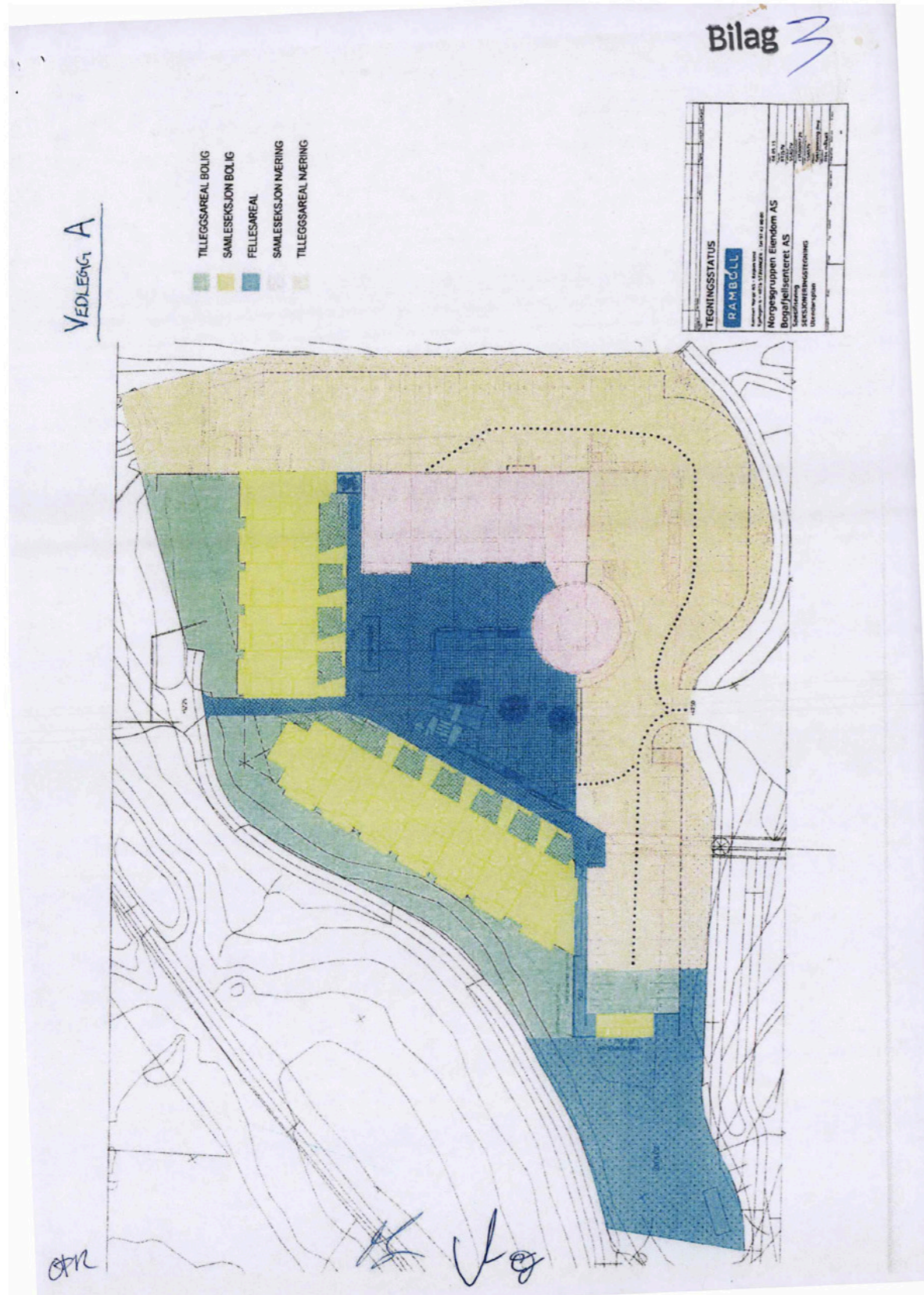
Ole-Fredrik Rasmussen

6



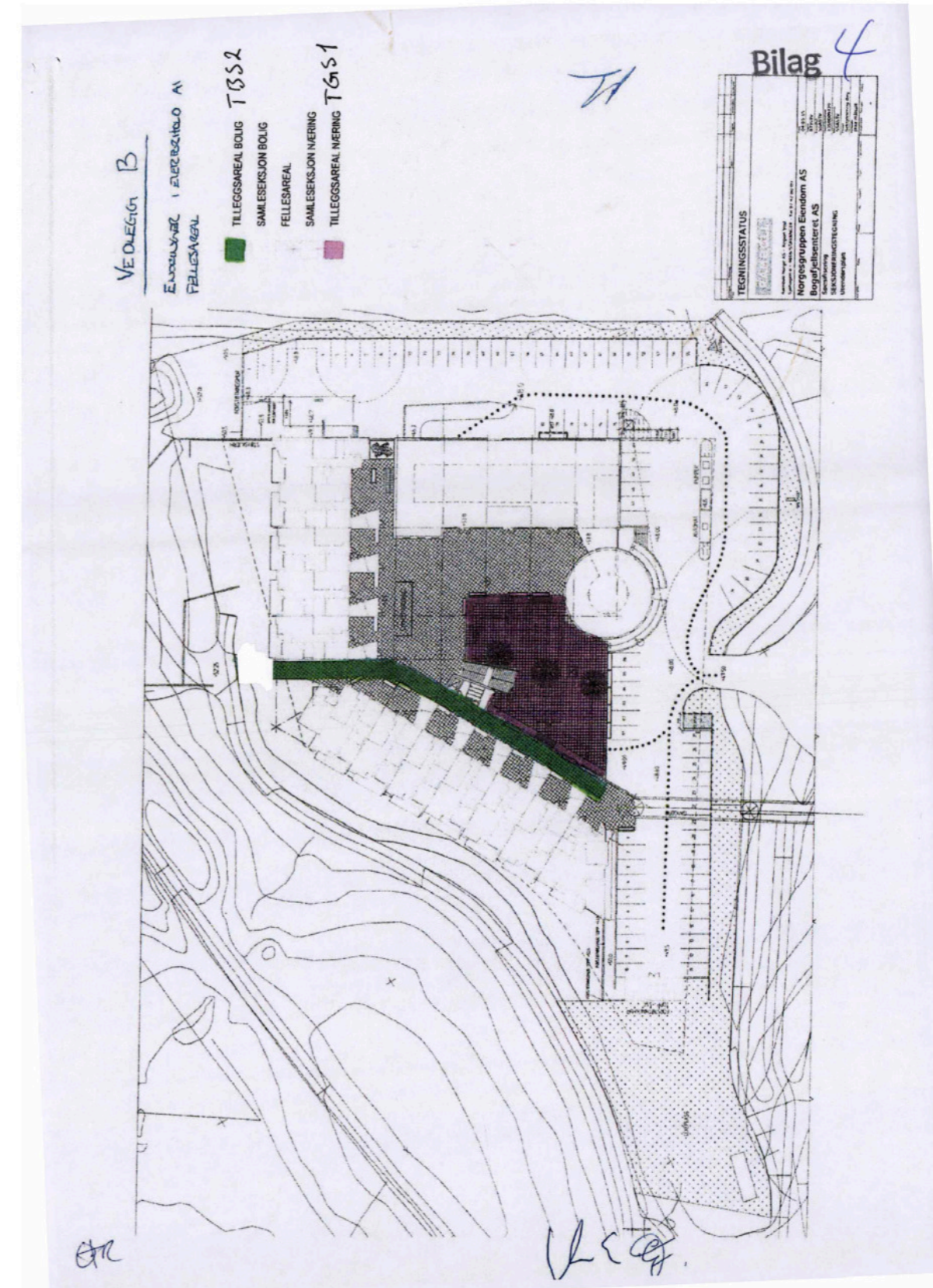
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1340873/200
Attestingstidspunkt 2026-06-10 10:28

Side 17 av 18



Attestert kopi av dok.nr. 2023/1340873/200
Attestingstidspunkt 2026-06-10 10:28

Side 18 av 18





Sandnes kommune

Byplansjefens ekspedisjon : 51 97 56 00
Rådhusets sentralbord : 51 97 50 00
Telefax : 51 97 54 37

Byplansjefen

AS Betong
Snekkerveien 28, postboks 55
4301 SANDNES

Sandnes, 20. september 2000

Vår ref: pako 199902758/17 Deres ref: Arkivkode: 33-708
Saksbehandler: Paul/Korsberg/TSL

D SAK 833/2000

Gnr.:33 Bnr.:708

Tiltakets art: Nybygg
Eventuell beskrivelse: Bygging av bydelssenter som skal inneholde parkering, forretninger, kontorer og leiligheter.
Byggets/anleggets art: Salgslokale.
Tiltaksklasse: 2/3
Skolekrets: BO1
Ansvarlig søker: AROS A/S, Langgaten 10, 4306 Sandnes
Tiltakshaver: A/S Betong, Snekkerveien 28, postboks 55, 4301 Sandnes

Søknad om rammetillatelse mottatt 25.08.99.

BRUKSAREALER:
BRA, U- etasje: 2089 m²
1 etasje: 3342 m²
2 etasje: 1808 m²
3 etasje: 1094 m²
BRA, totalt: 8333 m²

Fakta: Det er søkt om rammetillatelse for bygging av bydelssenter som skal inneholde parkering, forretninger, kontorer og boliger. Søknad om lokal ansvarsrett for de ulike prosjekterende foretakene.

Dispensasjon: Søknad om å få overskride de oppgitte høydene i bebyggelsesplanen med 1,0 m på bygget. Årsaken til den ønskede endringen av høydene, er iflg. ansvarlig søker, at det i forbindelse med den videre prosjektering av Bogafjell Bydelssenter har oppstått problemer med tilslutningen av avløpet til det eksisterende kommunale ledningsnett pga. manglende fall til avløpsledninger. For å kunne benytte prosjektert parkeringsanlegg under bygget må dette derfor heves med 1,0 m.

Adresse:
RÅDHUSET
Jærveien 33
SANDNES

Postadresse:
Postboks 583
4305 SANDNES

Postgiro 0814 5684006
Postgiro for skatt 0827 5811026
Bankgiro 3260.07.01400
Org.nr. 964 965 137

Hevingen av bygget løses ved at omkringliggende terreng heves mellom 0,5 til 1,0 m, og regulert avkjørsel heves med 1,0 m. A/S Betong v/ Bjørge har drøftet løsningen med teknisk etat, og funnet denne realiserbar. Kostnadene for heving av avkjørsel, og eventuell rundkjøring, vil bli dekket av byggherre.
I tillegg vil gangbroen over gate 239 få hevet sitt anlegg mot bebyggelsen med 1,0 m.

Det er ikke søkt om dispensasjon for overskridelsen av tillatt tomteutnyttelse.

Innvendinger ifra naboer: Ingen innvendinger. Naboene er varslet om dispensasjonen for overskridelsen av cote høydene satt i bebyggelsesplanen. De er ikke varslet om overskridelsen av tillatt tomteutnyttelse.

Hjemmelsgrunnlag: Del av reguleringsplan for Bogafjell- delplan 2, plan 95106, og utfyllende bestemmelser for bydelssenter på Bogafjell, plan 95306-04.

Bygningssjefens vurdering:

Bygningssjefen har ingen innvendinger imot hevingen av bygningen med 1,0 meter. Avstanden til omkringliggende boliger er stor, og vil ikke virke inn på solforholdene, eller være til sjenanse på annen måte.

Bygningssjefen vil påpeke at hevingen av bygningene vil føre til at den opprinnelige planlagte støyskjermingen ikke vil være tilstrekkelig. Det må derfor planlegges med ytterligere tiltak, og vises ved hjelp av beregninger at en oppnår tilfredsstillende skjerming.

Bygningene holder seg innenfor bestemmelsene til regulerings- og bebyggelsesplan når det gjelder plassering, bruk og utforming.

Parkeringsdekningen er tilfredsstillende iflg. beregninger fra AROS. Det er planlagt med 141 parkeringsplasser mot 129 plasser etter Sandnes kommunes parkeringsnorm.

AROS har beregnet bruksarealet til å bli 6116 m². Grad av utnyttning er beregnet til 66 % mot tillatte 65 %. Deres begrunnelse for overskridelsen, er at netto tomteareal er blitt redusert på målebrevet etter at prosjektet var planlagt ut ifra bebyggelsesplanen, som tillater et bruksareal på 6700 m².

Bygningssjefen beregner derimot bruksarealet til å bli 8333 m² som gir en utnyttelse på 91 %. Årsaken til denne uoverensstemmelsen i beregningen av tomteutnyttelse er at AROS ikke har regnet parkeringsarealet i kjelleren med som bruksareal.

Bygningssjefen har diskutert overskridelsen med seksjon for arealplan som mener at det planlagte bydelssenteret er i henhold til forprosjektet, og den godkjente bebyggelsesplanen, selv om bruksarealet er for høyt. Deres forståelse av prosjektet var at kjelleren kom i tillegg til det tillatte bruksarealet i bebyggelsesplanen. Bygningssjefen stiller seg på bakgrunn av dette positiv til å kunne gi en dispensasjon for overskridelsen av tillatt tomteutnyttelse.

Naboene er ikke blitt varslet om overskridelsen av tillatt tomteutnyttelse. Bygningssjefen vil allikevel kunne se vekk fra dette da arealet som fører til overskridelsen er i en kjeller, og vil ikke være til noen sjenanse.

Iflg. skriv ifra A/S Betong er det innhentet opplysninger ifra Westlab i forbindelse med svevestøv. Det ble foretatt målinger i forbindelse med 2 byggetrinn på Bogafjell skole.

HE\AKIB\DSAK833.DOC

Side 2 av 4

Disse målingene viste at det ikke var problemer med svevestøv. Bogafjell Bydelscenter ligger på nabotomten. De trekker da den konklusjonen at det heller ikke kan være problemer med svevestøv for dette prosjektet. Bygningssjefen vil allikevel kreve en rapport som viser at dette ikke er et problem.

Bygningssjefen har ellers ingen innvendinger imot tiltaket.

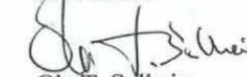
VEDTAK:


Med hjemmel i plan- og bygningslovens §7 gis det dispensasjon fra gjeldende bebyggelsesplan når det gjelder overskridelsen av tillatt cote høyde med 1,0 m på bygget og overskridelsen av grad av utnyttning med 26 %, og det gis rammetillatelse på følgende betingelser:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.
2. Krav fra brann- og redningsavdelingen i brev av 30.06.99 må etterkommes.
3. Planene må godkjennes av arbeidstilsynet før det kan gis igangsettingstillatelse.
4. Planene må godkjennes av sivilforsvaret før det kan gis igangsettingstillatelse.
5. Byggearbeidet må ikke påbegynnes før igangsettingstillatelse er gitt.
6. Bygget må gjøres tilgjengelig for orienterings- og bevegelsehemmede, jf. byggeforskriftenes kapittel X med veiledning, samt NBI-blad for området.
7. Det må innleveres vann- og avløpsplan til seksjon for kommunalteknikk for godkjenning før byggearbeider igangsettes.
8. Det må innsendes beregning av støvbelastning for området. Beregningene skal danne grunnlaget for at område F4 blir beplantet slik at støvproblemer fra E 39 fanges opp.

9. Støyskjermer skal byggemeldes.

Med hilsen


Ola T. Solheim
bygningssjef


Paul Korsberg
avd.ing.

Kopi: ansvarlig søker

Vedlegg, sendes kun til ansvarlig søker: AROS A/S
Søknadsskjema m/stemplede tegninger, kopier av ansvarsretter.
Kopi av brev fra brannsjefen datert 30. juni 1999.

Det opplyses at rammetillatelsens varighet er 3 år (jf. plan- og bygningslovens §96).



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2. Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

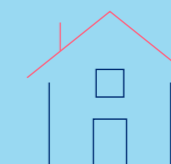
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Bogafjellveien 65, 4324 SANDNES. Gnr. 33, bnr. 708, i Sandnes kommune, oppdragsnr.: 1200260104
Megler: Bjarne Edland, mobil: 47416895, e-post: edland@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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 MiniID.

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 budgiver 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.



proaktiv.no



Bjarne Edland

Eiendomsmegler MNEF /
Partner
474 16 895
edland@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes, 51 66 88 00, sandnes@proaktiv.no