

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Bogafjellveien 65
4324 SANDNES
Gnr./Bnr.: 33/708
Sandnes kommune

Rapportdato: 18.03.2026
Befaringsdato: 17.03.2026
Referansenummer: 15080333

Areal

Leilighet
Bruksareal: 88 m² (BRA-i: 82 m²)

Totalt bruksareal: 88 m² (BRA-i: 82 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no

Utførende bygningsakkyndig:



Alexander Ravndal



468 35 886

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningsakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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.



TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	17.03.2026
Referansenummer	15080333
Meglerforetakets oppdragsnummer	203-26-0044
Hjemmelshaver/selger	Michal Pawel Czoprowski/Daria Agata Czoprowska
Bygningssakkyndig inspektør	Alexander Ravndal
Tilstede på befaringen	Michal Pawel Czoprowski og Daria Agata Czoprowska.
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	6 °C
Rapportdato	18.03.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Bogafjellveien 65
Postnummer/sted	4324 SANDNES
Kommune	1108 - Sandnes
Gnr./Bnr.:	33/708
Seksjonsnr./Andelsnr.	2/111
Borettslag / Sameie	BOGAFJELLSENTERET BORETTSLAG
Tomt	Eiet tomt: 1309 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2002		

Tomtebeskrivelse

Leilighet i Sandnes kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet belegningsstein, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 2002. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med parkeringskjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av betong. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmen av tre. Balkongdør med karmen av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av panelovner (elektrisk oppvarming) og varmepumpe.

Boligen inneholder

Gang/entré, vaskerom/bod, bad, 2 soverom og stue/kjøkken.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Overflater vegger	9	
		Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Plassering av sluk og avrenningsmuligheter	9	
		Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger		
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	11	
		Fordelerskap og fordelerstammer	11	
		Innvendig stakeluke	11	
		Varmtvannsbereder	11	
		Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	11	
Terrasse / platting		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	12	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygnings sakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygnings sakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygnings sakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygnings sakkyndige er basert på en klar skjønsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygnings sakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etg	82	6		88	33
	Gang/entré, vaskerom/bod, bad, 2 soverom og stue/kjøkken.	Bod			Terrasse
SUM	82	6		88	33
Total bruksareal: 88 m²					

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.




Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

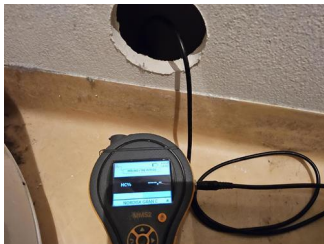
Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 16/03/2026.
Godkjent plantegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent fasadetegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent snittegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Kun samsvarserklæring fra elektriker.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av dokumentasjon og eventuelle tilsynsrapporter tilknyttet elektriske anlegg og komponenter, se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg».

Rapport

Våtrom

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Dusjnise med glassdør. Gulvstående toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Ventil i himling.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon
 TG 1	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
 TG 2	Overflater vegger Mykfuger har i enkelte områder løsnet fra underlaget. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Det observeres tegn til riss og sprekker i flisfuger i dusjsonen. Eksakt årsak er ikke kjent, men slike forhold kan for eksempel oppstå som følge av mindre bevegelser i underlaget. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at tiltak kan iverksettes hvis forholdet utvikler seg.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Plassering av sluk og avrenningsmuligheter Sluket er delvis isolert inne i dusjsonen. Konsekvens er at forholdet kan føre til oppdemming av vann ved en eventuell lekkasje. Det vurderes at lekkasjevann som oppstår utenfor dusjsonen likevel vil ledes til sluk før det renner ut av våtrommet. Tiltak er derfor ikke vurdert som nødvendig.






Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling bad



Avløp (inkl. sluk) - IMG_20260317_130934

Våtrom

Vaskerom/bod fra byggeår. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Malte og tapetsert veggflater. Malte flater i himling. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Ventil i himling. Opplegg for vaskemaskin.


-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Lekkasjesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon
-  TG 2 Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger
- Vannnett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
-  TGIU Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført
- På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk vaskerom.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra 2026. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Kjøkkenvask med armatur. Stikkontakt over kjøkkenbenk. Ventilator i overskap. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflate belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling. Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

Tekniske anlegg

Vannrør av kobber og rør-i-rør system. Hovedstoppekran er plassert på vaskerom. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på vaskerom. Varmtvannsbereder på 198 L fra byggeår plassert på vaskerom. Varmepumpe fra 2023, produsert 2022. Mekanisk avtrekksventilator for kjøkken og våtrom, plassert i himling vaskerom.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Innvendig stoppekran - Avløpsrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)



TG 2

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

Vannledninger i plast (pex) er merket med tusj. Konsekvens er at løsemidler i tusjen kan gi svekkelser i materialet, selv om risikoen vurderes som lav. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon kan iverksettes hvis dette viser seg å bli nødvendig.

Fordelerskap og fordelerstammer

Det er registrert drypplekkasje fra endeplugg til rør-i-rør-systemets fordeler. Konsekvens er at det bør gjøres tiltak for å unngå videre utvikling og potensielle fuktskader. Foreslått tiltak er lokal reparasjon.

Innvendig stakeluke

Fordelerskap har åpninger/utettheter til omsluttende veggkonstruksjon. Avløpsrøret til fordelerskapet har ikke etablert tilstrekkelig avslutning ut fra vegg. Konsekvens kan være fuktskader hvis det skulle oppstå lekkasje fra vanninstallasjoner i fordelerskapet. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Innvendig stakeluke er ikke påvist, og det er derfor ukjent om dette er etablert. Konsekvens er at det kan være vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold eller rensing ved eventuell tilstopping. Stakeluke anses generelt sett som et forskriftskrav, med enkelte unntak. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering eller lignende.

Varmtvannsbereder

På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

Mekanisk ventilasjonsanlegg og tilknyttet utstyr har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.



Fordelerskap og fordelerstammer
- Drypplekkasje fordelerskap.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Malte og tapetsert veggflater. Malte flater i himling. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.





TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon


Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Ytterkledning av stående og liggende trekledning.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner
 TGIU	Lufting av ytterkledning Det er ikke mulig å kontrollere om ytterkledningen har tilstrekkelig lufte- og drens-spalte, ettersom det aktuelle inspeksjonsområdet er skjult av andre bygningsdeler. Konsekvens av eventuell mangelfull lufting er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens utførelse og tilstand.
	Gnagersikring Det har ikke vært mulig å kontrollere om ytterkledningen er sikret mot inntrekk av gnagere. Det kan derfor ikke bekreftes om gnagersikringen er utført på korrekt måte.



Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med sikkerhetslås. Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre. Vinduer med karm/ramme av tre.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming
--------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------


Terrasse / platting

Utgang fra stue til terrasse på 33 m².
Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.

 TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer Terrassebordene er montert for tett. Konsekvens er fare for vannansamling og kan forkorte levetiden på terrassebordene som følger av vannansamling og redusert uttørring.
 TGIU	Konstruksjon og fundamenter Fundamentene var ikke tilgjengelige for undersøkelser grunnet tilkomst, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

Grunnmur, fundament

Boligen har grunnmur i betong.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Grunnmur og fundament
----------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningsakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningsakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, det er kun fremlagt en samsvarserklæring datert 22/04/2024. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningsakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i entré.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningsakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold (manglende dokumentasjon) som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Ukjent

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggeteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringsstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektet etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Det er derfor usikkerhet rundt hvilken tetthet bygningen har mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygnings sakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

.....
Signatur bygnings sakkyndig:

Mobil: 468 35 886

Egenerklæring

Bogafjellveien 65, 4324 SANDNES

16 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Bogafjellveien 65

Postadresse

Bogafjellveien 65

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

October 2015

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 86358030

Informasjon om selger

Selger

Czoprowski, Michal Pawel

Selger

Czoprowska, Daria Agata

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
 Ja Nei
- 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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 62427908

Egenerklærings skjema

Name
Daria Agata Czoprowska

Date
2026-03-16

Name
Michal Pawel Czoprowski

Date
2026-03-16

Identification
 Daria Agata Czoprowska

Identification
 Michal Pawel Czoprowski



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Daria Agata Czoprowska
Michal Pawel Czoprowski

16/03-2026
11:13:05
16/03-2026
11:08:59

BankID OIDC
High
BankID OIDC
High

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjørt: 16.03.26 Side 1 av 2

Bogafjellsenteret Borettslag	Vår ref.:	373/111
Bogafjellveien 65	Type:	Borettslag
4324 SANDNES	Eiere:	Michal Czoprowski, Daria Agata Glowacka
Organisasjonsnr: 984 448 856	Andelsnr:	111

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 9 296

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Lån prosjekt uteområde	546
	A konto renter	465
	Felleskostnader	3 982
	A konto avdrag	4 303
Tilleggsytelser:	Medlemskontigent medeiere (forfall hver 12. md.)	(350,00 i Feb. 26) 0

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	202 348	Gjeld siste årsoppg.:	202 348
Klient ajourf. lån:	3 998 181,18	Klient gj. s. årsoppg.:	2 653 265

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 1353123110, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 16.03.2026: 4.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 5

Saldo per 16.03.2026: 1 891 336

Andel av saldo: 133 082

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

Forfall juni og desember

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

Lånenummer: 96887207590, Handelsbanken Sandnes

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 16.03.2026: 6.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 68

Saldo per 16.03.2026: 761 930

Andel av saldo: 69 266

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

Ikke IN-lån - Lån prosjekt uteområde

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Ellen Marie Fleischer

Adresse: Bogafjellveien 65, HO312

Postnr/-sted: 4324 SANDNES

Telefon: Mob.: 92621482

E-post: bogafjellsenteret@outlook.com

5: Restanse felleskostnader pr. 16.03.2026

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

6: Ligning - 2025

Annen formue:	8 584	Gjeld:	202 348	Andre inntekter:	812
		Utgifter:	12 506		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	305 000
------------	--	-----------------------	---------

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utført: 16.03.26 Side 2 av 2

Bogafjellsenteret Borettslag	Vår ref.:	373/111
Bogafjellveien 65	Type:	Borettslag
4324 SANDNES	Eiere:	Michal Czoprowski, Daria Agata Glowacka
Organisasjonsnr: 984 448 856		

7: Pålydende

Andelsnr: 111 Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 86358030

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	2	Første innflytting:	16.08.2002	SSBnr:	H0211
Heis:	Ja	Oppvarmingstype:	Strøm		
Parkeringstype:	Felles garasjelegg ()	BRA	78		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 4		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Medlem i Storby 2 - Medlem i Bate				

Fasiliteter:

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

ORDENSREGLER FOR BOGAFJELLSENTERET BORETTSLAG

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

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

BOGAFJELL, 4. JUNI 2003

STYRET

Vedtekter

For Bogafjellsenteret borettslag org nr 984448856
tilknyttet Bate boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 30.03.2004.

Endret per 09.04.2015

Sist endret på generalforsamling 19.05.2025

Innhold

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslagets ligger i Sandnes kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Bate boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (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 vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Parkering

5-1 Organisering

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

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

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

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

5-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

5-4 Omsetning av parkeringsplasser i indre garasje

- 1) Alle leiligheter skal ha minst en parkeringsplass knyttet til leiligheten. Det er ikke tillat å avhende denne. Dette kapitlet gjelder omsetning av ekstra parkeringsplasser i indre garasje. Det er borettslaget som eier alle parkeringsplasser i indre garasje, og omsetning av garasje plass skal forstås som salg av eksklusiv bruksrett av parkeringsplass. Det kan maksimalt være tilknyttet en ekstra parkeringsplass til hver leilighet.
- 2) Garasje plassen 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 identiske like vilkår som den opprinnelige avtalen. Borettslaget har forkjøpsrett som overgår alle.
- 4) Ny eier skal godkjennes av styret, og en forutsetning er at ny bruker allerede innehar bruksrett av en leilighet i borettslaget.
- 5) Ved salg av leilighet følger ekstra parkeringsplass med leiligheten.
- 6) Forretningsfører må informeres om salg, og registrering av ny eier for faktura for vedlikeholdskostnader.

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

6. Vedlikehold

6-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (8) Boenhetene på 1. plan får bygge terrasse på ca. 4 meter ut fra ytterste vegg. Terrassene bygges etter felles plan besluttet av styret i borettslaget. Boenhetene får full disposisjonsrett til sine nye terrasser. Boenhetene som dette gjelder dekker alle kostnader knyttet til egen terrasse.
- (9) Terrassen må vedlikeholdes og fremstå i henhold til Borettslagets retningslinjer for terrassene. Retningslinjene utferdiges og oppdateres av Styret.

6-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

7. Varmepumpe

- (1) Det er tillatt å installere 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

10. Felleskostnader og pantesikkerhet

10-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

10-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

11. Styret og dets vedtak

11-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer samt 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

11-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller 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,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

11-4 Representasjon og fullmakt

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

12. Generalforsamlingen

12-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

12-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

12-3 Generalforsamlingens form

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

12-4 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker

behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 10-4 (1).

12-5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

12-6 Møteledelse og protokoll

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

12-7 Stemmerett og fullmakt

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

12-8 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-5 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) 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.

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, evtnt andre sosiale medier.

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

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

15. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

15-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare 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.

Bogafjellsenteret

Borettslag



Innkalling til generalforsamling 2025

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Bogafjellsenteret Borettslag.

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

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

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

Mandag 19.05.2025, kl. 17:30

Garasje /festplass

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

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

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Vedtektsendring i forbindelse med lokale støytiltak

6 Vedtektsendring - innglassing

7 Valg

7.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

7.2 Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

7.3 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

7.4 Orienteringssak: Etter valget består styret av

Styret
Bogafjellsenteret Borettslag

2. Årsregnskapet for 2024

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at godtgjørelse holdes uendret.

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

5. Vedtektsendring i forbindelse med lokale støytiltak

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

Vedtektsendring krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Forslag til vedtak: Forslag til ny § 8:

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

6. Vedtektsendring - innglassing

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

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

Vedtektsendring krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Forslag til vedtak: Forslag til ny § 8:

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

7. Valg

7.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

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

7.2 Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

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

7.3 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Forslag til vedtak: Ellen Marie Fleischer velges til delegat

373 Bogafjellsenteret Borettslag

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

373 Bogafjellsenteret Borettslag

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

373 Bogafjellsenteret Borettslag

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

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Ellen Marie Fleischer
Styreleder

Inger Grete Aksoy
Styremedlem

Melissa Storesund
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

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

Anleggsmidler

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

Bygninger

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

Langsiktig gjeld

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

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

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

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

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

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

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

Borettslaget har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

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

Note 4 - Disponible midler

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

Note 5 - Varige driftsmidler

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

Note 6 - Egenkapital

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

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken Sandnes	Husbanken
Lånenummer:	96887207590	1353123110
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2002
Rentesats:	6.04 %	4,705 %
Betingelser:	Brev 07.07.23	
Beregnet innfridd:	30.12.2042	30.06.2028
Opprinnelig lånebeløp:	935 000	20 670 000
Lånesaldo 01.01:	810 741	3 591 653
Avdrag i perioden:	23 766	1 000 301
Lånesaldo 31.12:	786 975	2 591 352
Saldo 5 år frem i tid:	645 200	0
Andelssaldo 01.01:	0	1 983 555
Innbetalt IN i perioden:	0	265 142
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	406 005
Andelssaldo 31.12:	0	1 842 692
Sum pantegjeld for lån:	786 975	4 434 044

Pantstillelse

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

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

Resultat og balanse med noter for Bogafjellsenteret Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bogafjellsenteret Borettslag

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



Til generalforsamlingen i Bogafjellsenteret Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Offices in:

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-05-06 12:24:46 UTC



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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

Informasjon fra styret

Om Bogafjellsenteret Borettslag

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

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

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

Styrets arbeid i perioden

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

Økonomi

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

Disponible midler er p.t. 440.336

Drift og vedlikehold

- Anskaffet og skiftet to nye låsekasser. Dette ville normalt kostet opp mot kr 15.000 hvis fagfolk skulle kjøpt inn og montert dette.

- Rask besørging av reparasjon av port i garasje ved flere anledninger

- Tilstedeværelse og tilrettelegging for service og andre henvendelser i forbindelse med garasjeport

- Befaring, forhandling og administrasjon rundt problematikk med lekkasje i tak.

- Befaring med fagfolk angående dugg, mugg og fukt hos beboer

- Lavere kostnader ved å redusere med en dunk restavfall og en dunk papir

- Organisert «hent avfall» for henting av grovavfall

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

- Kommunikasjon med Bate

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

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

Miljø

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

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

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

Forsikringsavtale

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

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Gnr/Bnr	45/98	Byggnr	19400220	Byggtype	Annen forretningsbygning	Tiltak
Eier(e)		Adresse		Tlf		<input checked="" type="checkbox"/> Skjermet uteplass
BOGAFJELLSENTERET		Bogafjellveien 65		Merknad	Borettslag	
BORETTSLAG						

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



Rapport

Lokale støytiltak

Bogafjellveien 65

Annen forretningsbygning

Skjermet uteplass

Bogafjellveien 65

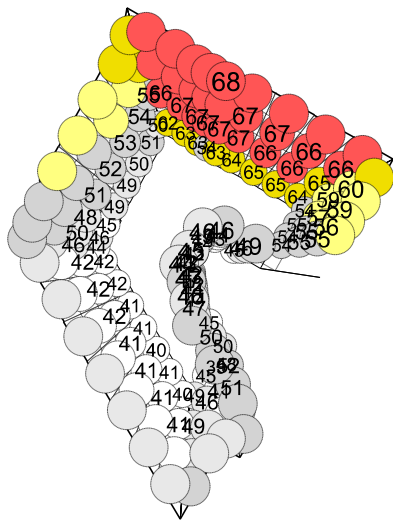
Gnr/Bnr	45/98	Byggnr	19400220	Byggtype	Annen forretningsbygning	Tiltak
Eier(e)		Adresse		Tlf		<input checked="" type="checkbox"/> Skjermet uteplass
BOGAFJELLSENTERET		Bogafjellveien 65		Merknad		
BORETTSLAG				Borettslag		

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

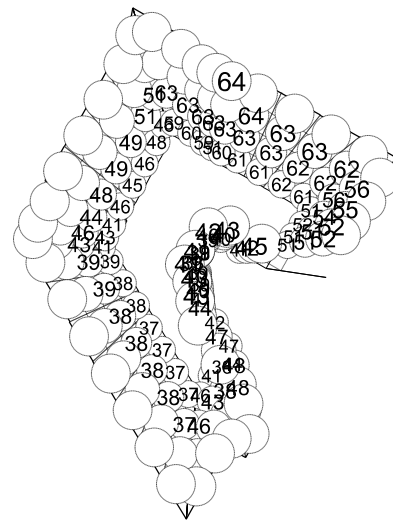
Utendørs lydnivå på fasader

Støy fra Veg

Indikator Lden [dB]



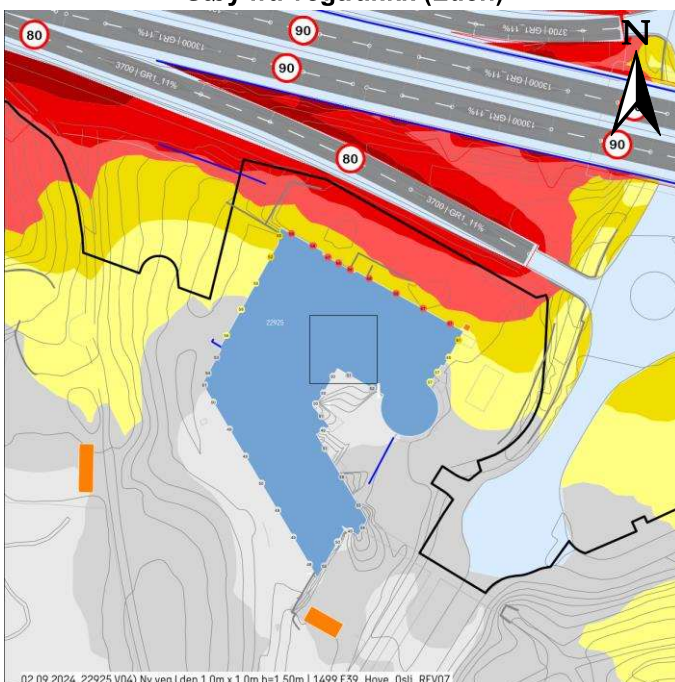
Indikator Lekv,24t [dB]



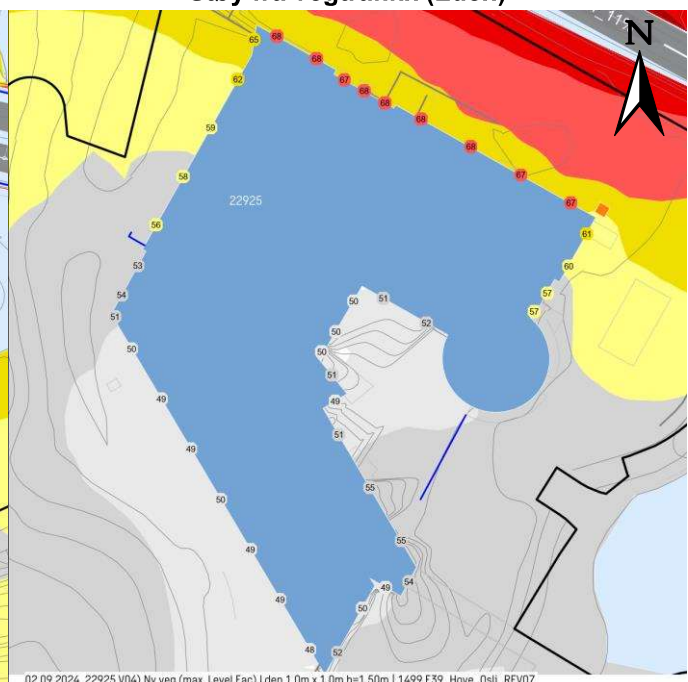
Figuren viser beregningspunkter på fasade i ulike høyder. Øverste punkter ligger 2 m under møne.

Utendørs lydnivå på terreng/ uteplass

Støy fra vegtrafikk (Lden)



Støy fra vegtrafikk (Lden)



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

C:\Users\No1A3Q\Desktop\Aktive prosjektle39 test\RapportX_509_39_v055.mdb

Støybygdatabase: C:\Users\No1A3Q\Desktop\Aktive prosjektle39 test\Støybygg NO1A3Q E39 v03.mdb

04.12.2024 10:54:26

Gnr/Bnr	45/98	Byggnr	19400220	Byggtype	Annen forretningsbygning	Tiltak
Eier(e)		Adresse		Tlf		<input checked="" type="checkbox"/> Skjernet uteplass
BOGAFJELLSENTERET BORETTSLAG		Bogafjellveien 65		Merknad	Borettslag	
				Leil.n		

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

Uteplass

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

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

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

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

Illustrasjon av tiltak:

Illustrasjon skjerming [2]



Gnr/Bnr	45/98	Byggnr	19400220	Byggtype	Annen forretningsbygning	Tiltak
Eier(e)		Adresse		Tlf		<input checked="" type="checkbox"/> Skjermet uteplass
BOGAFJELLSENTERET		Bogafjellveien 65		Merknad		
BORETTSLAG				Borettslag		

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

Innendørs støyforhold 2. etasje

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

Plantegning og beregnet innendørs lydnivå 2. etasje

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

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

Tegnforklaring

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



Fremtidig situasjon

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

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



Bogafjellveien 65

Enr 22925

Gnr/Bnr	45/98	Byggnr	19400220	Byggtype	Annen forretningsbygning	Tiltak
Eier(e)		Adresse		Tlf		<input checked="" type="checkbox"/> Skjernet uteplass
BOGAFJELLSENTERET BORETTSLAG		Bogafjellveien 65		Borettslag		

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

Fremtidig situasjon

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

sov3 (2. etasje)			Beregnet $L_{\text{ekvA},24\text{t}}$: 27 dB		-	
Type	Fasade	Eksisterende konstruksjon	Rw+C2	Areal	Tiltak	Rw+C2
Vegg	NE	Tunge fasader, isolert	44	7,8		
Vegg	NE	Tunge fasader, isolert	44	7,0		
Vindu	NE	V2 [B x H = 120cm x 50cm]	32	0,6		
Vindu	NE	V1 [B x H = 50cm x 50cm]	32	0,3		

Gnr/Bnr	45/98	Byggnr	19400220	Byggtype	Annen forretningsbyggni	Tiltak
Eier(e)		Adresse		Tlf		<input checked="" type="checkbox"/> Skjermet uteplass
BOGAFJELLSENTERET BORETTSLAG		Bogafjellveien 65		Merknad	Borettslag	

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

Innendørs støyforhold 3. etasje

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

Plantegning og beregnet innendørs lydnivå 3. etasje

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

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

Tegnforklaring

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



Fremtidig situasjon

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



Bogafjellveien 65

Enr 22925

Gnr/Bnr	45/98	Byggnr	19400220	Byggtype	Annen forretningsbygning	Tiltak
Eier(e)		Adresse		Tlf		<input checked="" type="checkbox"/> Skjernet uteplass
BOGAFJELLSENTERET		Bogafjellveien 65		Merknad	Borettslag	
BORETTSLAG						

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

Fremtidig situasjon

sov1 (3. etasje)			Beregnet $L_{ekvA,24t}$:		30 dB	30 dB
Type	Fasade	Eksisterende konstruksjon	Rw+C2	Areal	Tiltak	Rw+C2
Tak	NE	Isolert skråtak	39	11,7		39
Vegg	NE	Isolert bindingsverk	37	8,4		37
Vindu	NE	V3 [B x H = 120cm x 150cm]	33	1,8		33

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

sov (3. etasje)			Beregnet $L_{ekvA,24t}$:		26 dB	26 dB
Type	Fasade	Eksisterende konstruksjon	Rw+C2	Areal	Tiltak	Rw+C2
Tak	NE	Isolert skråtak	39	7,9		39
Vegg	SE	Isolert bindingsverk	37	5,5		37
Vindu	SE	V3 [B x H = 80cm x 150cm]	33	1,2		33

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:
(bruk blokkbokstaver)

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

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Borettslagets navn:

Dato: 2025

.....
(andelseiers underskrift)

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

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

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

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

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

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

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

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

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

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

Vedtak:

Ellen Marie Fleischer ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

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

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at godtgjørelse holdes uendret.

Vedtak:

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

5. Vedtektsendring i forbindelse med lokale støytiltak

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

Vedtak:

Forslag til ny tekst i vedtektene.

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

- Enstemmig vedtatt

6. Vedtektsendring - innglassing

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

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

Vedtak:

Forslag til ny tekst i vedtektene.

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

- Enstemmig vedtatt

7. Valg

7.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:

Melissa Storesund ble valgt til styremedlem for 2 år.

7.2 Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

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

Vedtak:

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

7.3 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Vedtak:

Melissa Storesund velges til delegat.

7.4 Orienteringssak: Etter valget består styret av

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

Bogafjell 19.05.25

Vedtak:

Til orientering

Protokoll for Bogafjellsenteret Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Grunnkart



SANDNES
KOMMUNE



Adresse:

Gnr/Bnr: 33/708/0/2

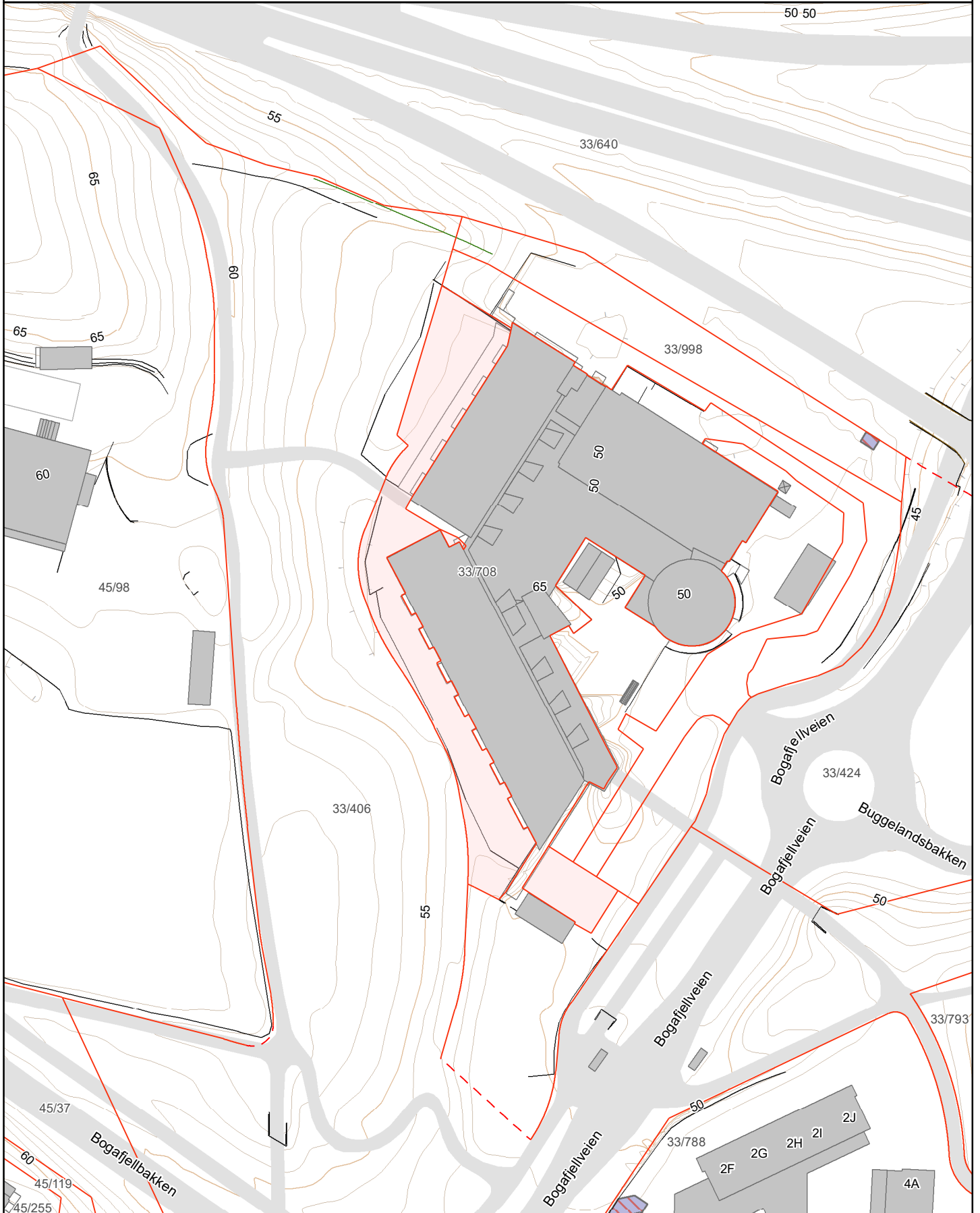
Dato: 2026-03-10

Målestokk: 1:1,000

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

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

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antenner 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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Planter, busker og træer som er plantet på tomten, eller fastmonterede kasser og lignende er en del af eiendommen og medfølger i handelen.

Bogafjellveien 65

Nabolaget Bogafjell/Koppåsen - vurdert av 131 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100



Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Offentlig transport

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

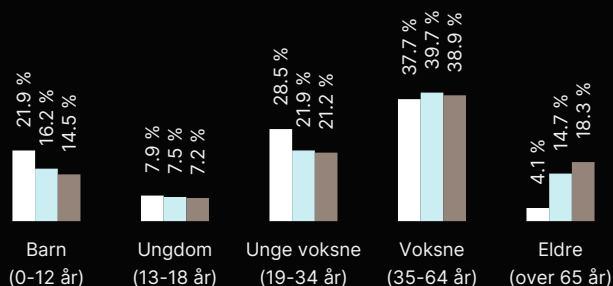
Skoler

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

Ladepunkt for el-bil

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

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

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



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