PRIVATMEGLEREN

RISABERG TERRASSE 51

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Kart

Servitutt

Ferdigattest

Tegninger

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

ROGATAKST

Leilighet

Risaberg terrasse 51 , 4056 TANANGER SOLA kommune

gnr. 7, bnr. 161, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 23.01.2026 **Rapportdato:** 26.02.2026 **Oppdragsnr.:** 20484-2814 **Referansenummer:** EN2044

Foretak: Rogatakst AS **Takstingeniør:** Aleksander Vågen

ROGATAKST NITO

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

Rogatakst AS

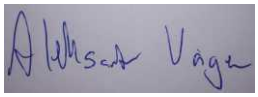
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig



Aleksander Vågen

aleksander@rogatakst.no

920 39 226

ROGATAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Endeleilighet i 1. etasje, oppført i 2015 i Sola kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre og fasadeplater.
Etasjeskiller i betong.
Takformen er flat, og av betongkonstruksjon.
Enheten disponerer også en bod og p-plass i lukket anlegg.

Tomten er opparbeidet med parkeringsplasser, uteområder og noe gressplen.

Det er parkering på egen p-plass.

Boligen er oppvarmet via strøm.

For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Leilighet - Byggeår: 2015

UTVENDIG Gå til side

Boligen har nedløp, takrenner og beslag av aluminium, fra byggeår.

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår. Vegger mot naboer er av betong.
Utvendig fasade består av liggende, dobbelfalset kledning. Det er også felt med fasadeplater.

Boligen har vinduer av tre, med 3-lags glass.
Vinduene er fra 2014.
Det er montert utvendige aluminiumsbeslag for økt levetid.

Boligen har ytterdører av tre.
Balkongdøren har 3-lags glass.
Hoveddøren er en B30-dør (branndør)
Dørene er fra 2014.

Det er en innglasset balkong utenfor stuen, med gulvareal på 13m2.
Balkongen er bygget opp av betong, og har terrassebord som gulv.
Rekkverket er av glass og aluminium, og har en høyde på 105 cm.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har like overflater:
Det er parkett på gulvene. Det ene soverommet har laminatgulv.
Det er veggplater og betong med strietapet på veggene. I taket er det malt gips og malt betong. Takhøyden på stue/kjøkken, samt soverommene, er på 2,6 meter.
Det er listefri utførelse mellom vegg/tak.

Leiligheten har etasjeskiller av betong, over og under, fra byggeår.

Det er en betongtrapp i fellesområdene. Her er det montert rekkverk og håndløper.
Det er også en heis i blokken.

Innvendig har boligen malte, glatte dører.

Det er luftespalte under dørene for økt ventilering.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet har våtromssystem på veggene og malt gips i taket. Det er flis på veggene i dusjen.
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger.
Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

Vaskerom
Vaskerommet har våtromssystem på veggene og malt gips i taket.
Vaskerommet har belegg på gulvet.

Det er opplegg til vaskemaskin, sikringsskap, ventilasjonsanlegg og fordelerskap.
Vaskerommet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra AUBO.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og malt betong i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken og en komfyrvakt over koketoppen.

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet er fra byggeår.
Det er parkett på gulvet.
Det er malte plater med tapet på veggene og malt gips i taket.
Rommet har en vegghengt vask og et vegghengt toalett.
Det er et avtrekk i taket samt luftespalte i døren.
Det er montert en waterguard på gulvet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår.
Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert i veggen på vaskerommet.

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.
Anlegget er plassert på vaskerommet.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er tilkoblet sentral/fjernvarmeanlegg.
Det er to vannmålere i fordelerskapet på vaskerommet.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på vaskerommet.
Det foreligger samsvarserklæring fra installasjon i 2014.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Blokken har drenering fra byggeår.
Det er drensrør, drenerende masser, grunnmursplast og klemlist.

Blokken har en grunnmur og fundamenter av stedstøpt betong fra byggeår.

Det er flatt terreng rundt boligen, med svakt fall vekk fra ytterveggene.

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av plast, tilkoblet offentlig vann-og avløpsnett via private stikkledninger.
Rørene er fra byggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

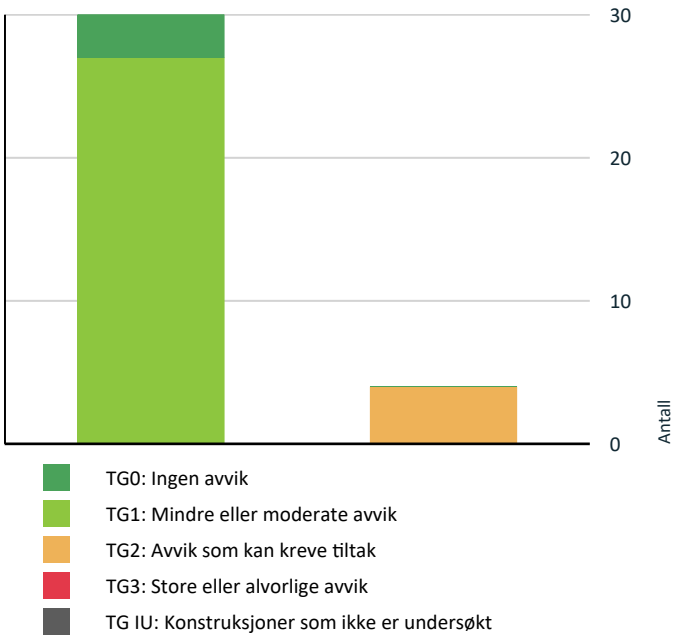
Lovlighet Gå til side

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling - 2	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2015

Kommentar

Anvendelse

Standard
Boligen har normal standard fra byggeår.

Vedlikehold
Det er behov for generelt fremtidig vedlikehold, både innvendig og utvendig.

UTVENDIG

TG 1 Nedløp og beslag

Boligen har nedløp, takrenner og beslag av aluminium, fra byggeår.

TG 1 Veggkonstruksjon

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår. Vegger mot naboer er av betong.
Utvendig fasade består av liggende, dobbelfalset kledning. Det er også felt med fasadeplater.
Det er registrert musebånd og lufting - sjekket tilfeldige plasser.

TG 1 Vinduer

Boligen har vinduer av tre, med 3-lags glass.
Vinduene er fra 2014.
Det er montert utvendige aluminiumsbeslag for økt levetid.

TG 1 Dører

Boligen har ytterdører av tre.
Balkongdøren har 3-lags glass.
Hoveddøren er en B30-dør (branndør)
Dørene er fra 2014.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en innglasset balkong utenfor stuen, med gulvareal på 13m2.
Balkongen er bygget opp av betong, og har terrassebord som gulv.
Rekkverket er av glass og aluminium, og har en høyde på 105 cm.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

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

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligen har like overflater:
Det er parkett på gulvene. Det ene soverommet har laminatgulv. Det er veggplater og betong med strietapet på veggene. I taket er det malt gips og malt betong. Takhøyden på stue/kjøkken, samt soverommene, er på 2,6 meter.
Det er listefri utførelse mellom vegg/tak.



Mindre merker på gulv



Hakk i vegg på soverom 1.



Noe riss mellom vegg/tak

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Leiligheten har etasjeskiller av betong, over og under, fra byggeår.

Det største høydeavviket som er registrert, er på:
1 cm. Det er målt på stue/kjøkken og soverom 2.

TG 1 Innvendige trapper

Det er en betongtrapp i fellesområdene. Her er det montert rekkverk og håndløper.

Det er også en heis i blokken.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte, glatte dører.
Det er luftespalte under dørene for økt ventilering.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Våtrommet er fra byggeår.
Det foreligger dokumentasjon i boligpermene.

1. ETASJE > BAD

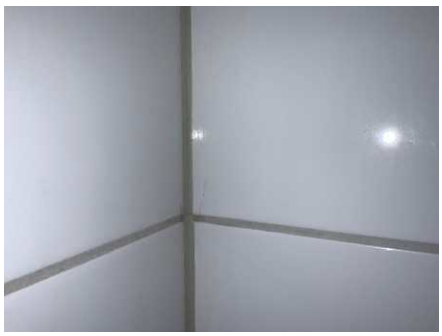
TG 2 Overflater vegger og himling - 2

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er mindre riss i enkelte flisefuger i dusjsonen.
Det er noe svertesoopp i fugen mellom gulv/vegg.
Det er en mindre sprekk i 2 veggflis i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Flis og fuger kan byttes ved behov/ønske. Ved videre utvikling må det gjøres nærmere undersøkelser til hvorfor dette oppstår.







1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har våtromssystem på veggene og malt gips i taket. Det er flis på veggene i dusjen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Tilstandsrapport

Dørterskelen er 1,8 cm over flis.
Det er svakt fall mot dusjsonen.
Dusjsonen er nedsenket med 0,6-1,3 cm.
Lokalt i dusjsonen er det fall mot sluket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er bom i flere flis.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Flis med bom (hulrom under) er sårbar ved f. eks. om gjenstander faller ned på flis - den kan sprekke.
Det er ikke behov for tiltak om man er klar over risiko.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har et plastsluk i dusjsonen.
Det er synlig membran klemt i sluket via klemring.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra vaskerommet og inn mot badet.
Dette er ikke det mest fuktutsatte området, men dusjhjørnet grenser mot yttervegg og en større sjakt.
Rommet er bygget opp av stålstendere og gips, slik at normal fuktmåling er ikke utført. Det er sjekket for luftfuktighet, uten å registrere avvik.
Denne fuktmålingen fritar ikke dusjsonen fra eventuelle skjulte feil/skader.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Våtrommet er fra byggeår.
Det foreligger dokumentasjon i boligpermene.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vaskerommet har våtromssystem på veggene og malt gips i taket.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Vaskerommet har belegg på gulvet.
Dørterskelen er 1,5 cm over gulvet.
Det er 1:50-fall rundt sluket.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerommet har et plastsluk i gulvet.
Det er synlig membran/belegg klemt i sluket via klemring.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet har opplegg til vaskemaskin, sikringsskap, ventilasjonsanlegg og fordelerskap.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Vaskerommet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull inne på vaskerommet.
Rommet er bygget opp av stålstendere og gips, slik at normal fuktmåling er ikke utført. Det er sjekket for luftfuktighet, uten å registrere avvik.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra AUBO.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og malt betong i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken og en komfyrvakt over koketoppen.



Skrape i kjøkkenfront



Noe slitt maling på front

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Tilstandsrapport

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet er fra byggeår.
Det er parkett på gulvet.
Det er malte plater med tapet på veggene og malt gips i taket.
Rommet har en vegghengt vask og et vegghengt toalett.
Det er et avtrekk i taket samt luftespalte i døren.
Det er montert en waterguard på gulvet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår.
Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert i veggen på vaskerommet.



TG 1 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.
Anlegget er plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er en lyd fra anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lyden eller anlegget bør sjekkes. Det kan ikke utelukkes tiltak på anlegget.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Boligen er tilkoblet sentral/fjernvarmeanlegg.
Det er to vannmålere i fordelerskapet på vaskerommet.

Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på vaskerommet.
Det foreligger samsvarserklæring fra installasjon i 2014.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2015

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Tilstandsrapport

el-kontroll?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Blokken har drenering fra byggeår.
Det er drensrør, drenerende masser, grunnmursplast og klemlist.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Blokken har en grunnmur og fundamenter av stedstøpt betong fra byggeår.

TG 0 Terrengforhold

Det er flatt terreng rundt boligen, med svakt fall vekk fra ytterveggene.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av plast, tilkoblet offentlig vann-og avløpsnett via private stikkledninger.
Rørene er fra byggeår.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

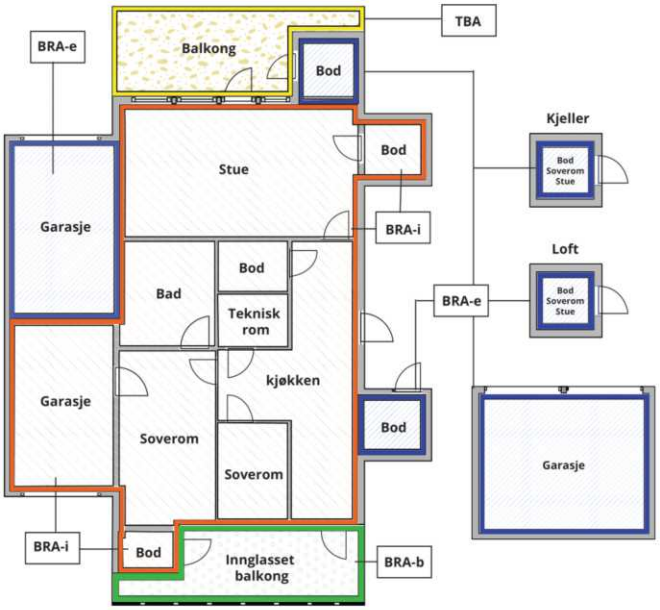
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	102		16	118	
Underetasje		6		6	
SUM	**102**	**6**	**16**		
SUM BRA	**124**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Gang, bod, soverom, toalettrom, soverom 2, bad, vaskerom, stue/kjøkken, soverom 3		Innglasset balkong
Underetasje		Bod/h0104c	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	7	161		10	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Risaberg terrasse 51

Hjemmelshaver

Nicol Daniel Alfansu, Manneh Yasmin Michelle Faal

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Regulering

Ligger under Sola kommune sin reguleringsplanID 0460, og er regulert til " Boligbebyggelse-blokkbebyggelse"

Om tomten

Tomten er opparbeidet med parkeringsplasser, uteområder og gressplen.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en sameiebrøk på 101/1995.
Det foreligger en 9 utleggsforretninger på andelen.
Det foreligger en bestemmelse om pliktig medlemsskap i velforening.

Ellers ingenting å bemerke.

Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	25.06.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	25.06.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	25.06.2025		Fremvist		Nei
Energirapport	19.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk.
Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Galleri

Oppdragsnr.
317260007

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Yasmin M Faal Manneh	Daniel Alfansu Nicol

Gateadresse
Risaberg terrasse 51

Poststed	Postnr
TANANGER	4056

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 09

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Bate

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 317260007

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rogaland electro

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Delt et soverom med lettvegg

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 317260007

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Stangeland utfører utbygging av flere boliger

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 317260007

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 317260007

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Yasmin Manneh	477a97295fabf31a57a542eb3a201e6b192610ed	26.02.2026 08:46:44 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Daniel Alfansu Nicol	e27489a52b6da8781f493b8070bb5012f517b3e0	23.02.2026 18:39:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 317260007

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse **Risaberg terrasse 51, 4056 TANANGER**	
Dato for energimerking **27.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-251107**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300317509**
Gårdsnummer **7**	Bruksnummer **161**
Seksjonsnummer **10**	Bruksenhetsnummer **H0104**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2015**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **124,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **102,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **110,36 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **103,32 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 649 kWh**



Risaberg terrasse 51, 4056 TANANGER

Detaljering

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

Risaberg terrasse 51, 4056 TANANGER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Risaberg Terrasse 47- 49 og 51.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2024, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse ved å møte opp på årsmøtet. 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 årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

Tirsdag 06.05.2025, kl. 18:00

Garasjeanlegget i Risaberg Terrasse 51

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 Endringer i tekstene i Vedtektene

6 Endring i tekst i Ordensreglene

7 Valg

7.1 Valg av leder for 2 år

7.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

7.3 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Risaberg Terrasse 47- 49 og 51

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets 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

Godtgjørelsen til styret blir i år som i fjor kr. 35.000,00. Fordelingen foretas internt i styret.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 35.000,00. Styret foretar selv den interne fordelingen.

Styrets innstilling: Årsmøtet godkjenner styregodtgjørelsen på kr. 35.000,00. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Endringer i tekstene i Vedtektene

Vedtekt 10 Styre:

Opprinnelig tekst i vedtekt 10 Styre:

Sameiet skal ha et styre. Styret skal **ha 3 medlemmer** som alle velges av årsmøtet. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt blant styremedlemmene av årsmøtet.

Ny tekst i Vedtekt 10 Styre:

Sameiet skal ha et styre. Styret skal **ha 4 medlemmer** som alle velges av årsmøtet. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt blant styremedlemmene av årsmøtet.

Vedtekt 2 Sameiets gjenstand

2.2 Eierseksjoner 6. ledd:

Opprinnelig tekst i vedtekt 2 Sameiets gjenstand

2.2 Eierseksjoner 6. ledd:

Det kan gis tillatelse for innglassing av balkong/terrasser. Styret skal på forhånd godkjenne løsninger iht planer og tegninger. Det skal være lik utforming og utseende på alle løsninger. Eier er selv ansvarlig for å de- og remontere innglassingen.

Ny tekst i Vedtekt 2 Sameiets gjenstand

2.2 Eierseksjoner 6. ledd:

Det kan gis tillatelse for innglassing av balkong/terrasser. Styret skal på forhånd godkjenne løsninger iht planer og tegninger. Det skal være lik utforming og utseende på alle løsninger. Eier er selv ansvarlig for å de- og remontere innglassingen. **Kostnader i forbindelse med byggesakssøknad og eventuelle kommunale regelendringer dekkes av den beboer som ønsker innglassing.**

6. Endring i tekst i Ordensreglene

3. BALKONGER OG TERRASSER

Punkt 3.4.

Opprinnelig tekst Punkt 3.4:

Det er tillatt å bruke gassgrill på balkong så sant dette blir gjort i henhold til brannforskrifter. Det må vises stor forsiktighet slik at det ikke skapes risiko for brann. Engangsgrill eller kullgrill er ikke tillatt.

Ny tekst Punkt 3.4:

Det er tillatt å bruke gassgrill **eller elektrisk grill på de innglassede balkongene** så sant dette blir gjort i henhold til Brannforskrifter **og ikke er til skade eller ulempe for andre beboere.** Det må vises stor forsiktighet slik at det ikke skapes risiko for brann **og det må være god lufting når det grilles. Gassflasker skal kun lagres utendørs i friluft f.eks i egnede låsbare gassflaskeskap som styret vil finne plass til, men den totale mengden gass må ikke overstige sameiets samlede risikovurdering. Det er ikke tillatt å lagre gassflasker på balkonger som alle er rømningsveier, heller ikke i garasjen eller i bodene. Bruk av engangsgrill og kullgrill er ikke tillatt innenfor sameiets område, men i det kommunale friområdet bak blokkene ved utsiktsplassen mot Hafrsfjord er det gode muligheter til det, men det må vises forsiktighet, spesielt ved varmt og tørt vær. Farevarsel fra Brannvesenet må alltid følges ved bruk av åpen ild.**

7. MELDEPLIKT

Punkt 7.1 og 7.2.

Opprinnelig tekst punkt 7.1 og 7.2:

7.1 Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

7.2 Ved innbrudd eller tyveri bes det om at beboer melder fra til styret. Ved eventuell forsikringssak meldes det også fra til politiet og forsikringsselskapet.

Ny tekst punkt 7.1 og 7.2:

7.1 Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, **angrep av skadeinsekter**, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

7.2 Ved innbrudd, tyveri **eller hærverk** bes det om at beboer melder fra til styret. Ved eventuell forsikringssak meldes det også fra til politiet og forsikringsselskapet.

10 Bod

Nytt Punkt 10.2

Ny tekst og nytt punkt 10.2:

10.2 Sprinklerdyser i bodene må ikke tildekkes. Det må være minst 50cm fritt rom rundt sprinklerdysen og ting må ikke plasseres høyere opp enn røret sprinklerdysen er montert i slik at vannet kan spres riktig etter en eventuell utløsning p.g.a brann.

7. Valg

7.1 Valg av leder for 2 år

Jon-Ola Rimereit står nå på valg og er villig til 2 nye år som styreleder.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner at Jon-Ola Rimereit velges som styreleder for 2 nye år.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at Årsmøtet godkjenner at Jon-Ola Rimereit velges som styreleder for 2 nye år.

7.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Finn Olav Angelvik har nå flyttet til Myklebust og går ut av styret.

Styret ønsker å utvide laget fra 2 til 3 styremedlemmer og de nye kandidatene til rollene er:

Daniel Håland Toresen

Mathias Kvalheim

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner at Daniel Håland Toresen og Mathias Kvalheim trer inn i rollene som styremedlemmer.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at Årsmøtet godkjenner at Daniel Håland Toresen og Mathias Kvalheim trer inn i rollene som nye styremedlemmer.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		813 960	778 092	862 798
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		149 700	148 650	149 700
Andre driftsinntekter		0	5 000	5 000
Lading el-bil		21 552	25 887	20 000
Sum Inntekter		985 212	957 629	1 037 498
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	39 935	39 935	39 935
Forretningsførerhonorar		31 248	50 328	32 500
Tilleggstjenester forretningsfører		5 000	500	0
Revisjonshonorar	2	9 384	8 640	8 918
Drift og vedlikehold	3	319 594	294 947	400 470
TV og/eller internett		149 700	148 651	149 700
Forsikringer		94 515	87 514	103 000
Kommunale avgifter		250 890	133 074	253 000
Energi/strøm		144 074	159 529	160 000
Administrasjonskostnader		20 230	14 517	21 000
Sum kostnader		1 064 570	937 635	1 168 523
Driftsresultat		-79 358	19 995	-131 025
Finansielle poster				
Renteinntekter		16 764	13 044	16 600
Netto finanskostnader		-16 764	-13 044	-16 600
Resultat	4	-62 594	33 038	-114 425

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	11 546
Forskuddsbetalte kostnader		44 882	26 244
Andre fordringer		2 403	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		442 414	497 183
Sum omløpsmidler		489 699	534 973
SUM EIENDELER		489 699	534 973

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		366 952	429 546
Sum egenkapital	5	366 952	429 546
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		85 471	94 180
Annen kortsiktig gjeld		37 276	11 247
Sum kortsiktig gjeld		122 747	105 427
Sum gjeld		122 747	105 427
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		489 699	534 973

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Jon Ola Rimereit	Finn Olav Angelvik	Irene Ree-Pedersen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

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. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som 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.

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.

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital
Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
B. Endring i arbeidskapital.
C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	35 000	35 000
Arbeidsgiveravgift	4 935	4 935
Sum personalkostnader	39 935	39 935

Sameiet 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
6360 Renhold	107 739	88 806
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	99 294	140 521
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	-8 000	0
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	4 082	8 259
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	20 679	4 851
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	95 800	52 510
Sum	319 594	294 947

Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	-62 594	33 038
Endring arbeidskapital	-62 594	33 038
Omløpsmidler	489 699	534 973
Kortsiktig gjeld	122 747	105 427
Arbeidskapital	366 952	429 546

Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, seksjonseiere	366 952	-62 594	429 546
Sum Egenkapital	366 952	-62 594	429 546

Resultat og balanse med noter for Sameiet Risaberg Terrasse 47- 49 og 51.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Risaberg Terrasse 47- 49 og 51

Styreleder	Jon Ola Rimereit (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Finn Olav Angelvik (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Irene Ree-Pedersen (sign.)	09.04.2025

KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til årsmøtet i Sameiet Risaberg Terrasse 47, 49 & 51

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Risaberg Terrasse 47, 49 & 51 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 rettvisende bilde av sameiets 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 sameiet 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 rettvisende 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Penneo Dokumentnøkkel: OECRJ-94BCX-PJBJI-H8BCG-OXS3C-MBF6U

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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 sameiets 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 sameiets 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 sameiet 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 rettvisende bilde.

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OECRJ-94BCX-PJBJI-H8BCG-OXS3C-MBF6U

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
2025-04-11 07:56:48 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: OECRJ-94BCX-PJ8J-H8BCG-OXS3C-MBF6U

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

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

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

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

Informasjon fra styret

Om Sameiet Risaberg Terrasse 47- 49 og 51

Sameiet Risaberg Terrasse 47- 49 og 51 ligger i Sola kommune og består av 25 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 915153348.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Jon Ola Rimereit
Styremedlem, Irene Ree-Pedersen
Styremedlem, Finn Olav Angelvik

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:
Det har i denne perioden vært avholdt 4 styremøter hvor i alt 15 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer:

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

HMS-arbeid:

Sak 3.1

-Styret har etablert 1-mnd, 3-mnd og årlige HMS logger. Her settes det inn dato for sjekk og punktene kvitteres så ut og arkiveres i en ringperm. Eventuelle funn blir aksjonert og utbedret. Det fungerer bra.

-Kvartalsmessig og årlig service på elevatorene har blitt utført av Schindler Heis. De har gått veldig stabilt bortsett fra 25.03.25 da en kontrollboks for styring av sikkerheten til dørene i B-blokken røk. Da ble en dame fra styling firmaet som ryddet den siste Camaid leiligheten som ble solgt sittende fast i en halv time. Det er første gangen siden sameiet var nytt at dette har skjedd, og vi fikk testet at alarmsystemet virker som det skal.

-6 mnd/Årlig service og test av sprinkler system og brannslange er utført av Simex Rør 23.05.2024 og 06.11.2024. Kaeser Luftkompressoren til anlegget ble også sjekket og etterfylt med olje.

-6 mnd takinspeksjon er utført av Sandnes Tak 10.06.24 og 04.11.24. 5 + 2 potensielle lekkasjepunkt ble lappet.

-6 mnd kontroll av brannslukningsapparater i fellesområder. Ny avtale inngått med NOHA for 5-årlig service og 10-årlig kontroll/utskifting av alle brannapparater i sameiet.

-Årlig test av nød – og ledelys i garasje, trappeganger og korridorer er utført av Rønning Elektro 18.09.2024.

-Årlig test av Brannalarm systemet og service av brannsentralen utført av Rønning Elektro 31.10.2024.

-Årlig brannøvelse ble avholdt 31.10.2024 med assistanse fra Rønning Elektro og simulert utløsning fra brannsentralen.

-Årlig kontroll utført på røykluker og styrepaneler 31.01.2025 av BVS.

-Årlig kontroll på rømningsdører/branndører er utført 12.06.2024. Vi har nå også fått nye smekklåser til de 2 garasjedørene.

-Årlig sjekk av skruer til Cembrit veggplater er utført 04.11.24. Funnet 1 løs skrue på østveggen C-blokken og 3 løse skruer på beslag rundt takene.

-Årlig kontroll av utstyr på lekeplassen er utført 03.04.2025 av Skan-Kontroll. Det var ingen feil.

-Årlig visuell sjekk av sprekker i dragere og hulldekke i garasjen er utført. Det er ikke tegn til utvikling av disse. Nye sprekker oppstod på østsiden etter at en bil parkerte på garasjetaket 19.juni-25. Disse ser også ut til å holde seg stabile.

-Det har blitt klistret sperretape på beslagene ved dekket/garasjetaket bak blokka og hengt opp Parkering Forbudt skilt for å hindre at noen kjører oppå dekket. Det tåler ikke mer enn 300 kg/m2, så faren for å gå gjennom er stor hvis noen kjører oppå. Det kan selvfølgelig medføre erstatningsansvar.

-5 my (micron) filter for varmtvann sirkulasjon blir byttet ca. hver 6 mnd.

-100my sil til filtrering av drikkevannet blir tilbakespylt og rengjort hver 3. uke for slam, partikler og humus.

-Blandeventil til varmtvann sirkulasjon blir sjekket og testet hver 6. mnd.

-OneCo på vegne av Lyse Smartly hadde 3-års Elkontroll av infrastrukturen til Elbil ladeanlegget 02.02.2024. Det var noen små avvik som har blitt rettet opp.

Vedlikehold.

-Styret har etablert 1-mnd, 3-mnd, 4-mnd, 6-mnd og 1-2-3-4-5 årlige vedlikeholds logger. Her settes det inn dato for sjekk og utførelse og punktene kvitteres så ut og arkiveres i en ringperm. Eventuelle funn blir aksjonert og utbedret.

-Årlig spyling/rengjøring av drikkevannslinjen ute i gaten ble utført av Sola Kommune VVA 07.05.2024. Da hadde det ikke blitt gjort på 3 år, noe som skal gjøres hvert år. De kommer igjen i løpet av mai-25 og vi ligger inne i systemet for å bli kontaktet slik at vi kan rengjøre vår drikkevannslinje fra kummen i gaten og inn til teknisk rom samtidig. Det har vært en omorganisering i kommunen med mange som har sluttet, men nå har vi fått en ny kontaktperson hos dem.

-Varmevekslere til luft til vann varmepumper, sirkulasjonslinje-VV og varmtvannsberederne har jevnlig blitt spylt rene for slam og partikler både hos oss og nabosameiet. Det kommer slam og partikler inn med det kommunale drikkevannet som skaper problemer i anleggene våre inklusive K2 sitt som er identisk med vårt. Vi har også fått installert et finsilfilter for drikkevannet og et partikkelfilter på sirkulasjonslinjen for varmtvann. Vi planlegger også å installere et enda finere finfilter til drikkevannet sammen med en injektor for vannstoffperoxid til å sanere varmtvann systemet.

-Vindusvask ble utført av Elite Vinduspuss 15.05.2024 og 13.12.2024.

-Torsjonsfjærene på garasjeporten ble byttet 08.10.24 etter 2 år og ca. 50.000 sykluser.

-Årlig service på garasjeport ble foretatt 28.01.2025.

-Årlig service på varmepumper ble utført av Caverion 23.09.2024. De fikk problemer med kapasiteten da flere kuldeteknikere var blitt headhuntet til andre firma, så nå har vi inngått ny avtale med nystartet avdeling innen Klima & Kulde hos Simex Rør. De har god kunnskap om utstyret vårt.

-Styret inngikk en 5-års Vannsjekk avtale med Simex Rør i april/mai-2023, dette i samarbeid med IF. Det resulterte i en besparelse på 10% på forsikringspremien. Flere slanger til vaskemaskiner ble festet med strips eller bøyler slik at de ikke kunne poppe ut under vask og flere vannvakter hang under testing. I det hele tatt var det en god og nyttig gjennomgang som vil bli gjentatt i 2028. Uansett må alle fortsette testingen av vannvaktene da de ikke tåler slammet og partiklene som kommer inn med drikkevannet og de bør derfor testes hver 3-4 måned slik at dette kan spyles ut og ikke årlig som det står i FDV'en. Vi tar en ny kampanje til våren/sommeren da det er et forsikringskrav at disse er i orden. Spyl gjennom og test disse jevnlig.

Sprøyting mot mose, grønske og ugress på belegningsstein og mot ugress i bedene rundt blokkene.

Siddis Hus og Hageservice gjorde dette for oss 31.05.2023 med greit resultat. Vi prøver igjen i år.

Ordenskampanjer:

-Det har blitt foretatt en god opprydning i sykkelparkeringen som begynte å bli full. Det var 10 sykler og en barnevogn som var blitt hensatt av tidligere beboere 2-7 år etter at de hadde flyttet, men de er nå hentet bortsett fra 2 som vil bli fjernet med det første. Alle gjenværende sykler som hører til sameiet, er nå merket med leilighetsnr.

-Ryddekampanjen på parkeringsplassene i garasjen må fortsette. Det har blitt litt bedre, men mangler en siste innsats. Husk hva som står i Vedtektene og Ordensreglene.

-Ryddekampanjene på balkongene/terrassene vil fortsette utover våren. Det er ikke mye som gjenstår.

Rutinemessige Vaktmesteroppgaver.

-Plenklipping bak og rundt blokka i sommerhalvåret har blitt delt mellom styrelederne i begge sameiene. Dette er mer et dugnadsarbeid for Velforeningen og Sola Kommune, men også god trim 1-1/2 time hver uke i sesongen.

-1 mnd sjekk av nødlys, skifte av lysrør i garasje og bodganger og pærer i taklampene i trappeganger og korridorer, fylle vann i sluker Teknisk rom. Har skiftet 7 stk nødbatterier til nødlys.

-1 mnd sjekk av trykk i sprinkler anlegg og temperatur/alarmer i varmepumper, rengjør skinner i heisdører.

-3 mnd sjekk av lekeapparater, gjerder rundt lekeplass og rundt knausen bak blokka, test brannslange, funksjonstest av branndører og røykluker. Har skiftet 2 nødbatterier til røyklukestyringene.

-4 mnd sjekk og smøring av hengsler inkl. ettertrekking av skruer, sylindere, låsetapper og dørpumper til branndører og postkasselåser, rens av utvendige sluker.

-6 mnd funksjonstest av nødlys, sjekk av brannapparater i fellesområder, funksjonstesting av ventiler i Teknisk Rom.

-Årlig bytte av filter til ventilasjonsanleggene til bodene i underetasjen.

-Årlig sjekk av nivå i sandfangkummen ved siden av garasjeporten.

-Personlig service ved behov, har hatt ca. 45 forespørsler om hjelp siste år.

Økning av forsikringspremie.

IF varslet 12,9% økning av forsikringspremien for 2024, men etter forhandlinger fikk vi

redusert den til 8%. Økning av premien for 2025 ble varslet generelt for alle kunder i hele landet med 10%. Etter forhandlinger slo de av 1,1% til oss så det endte opp med 8,9% økning.

Reforhandling av priser i service avtalene våre.

Det har blitt reforhandlet priser på følgende avtaler:

-Norsk Heiskontroll, spart kr. 5.000,00.

-Schindler Heis, spart ca. kr. 18.000,00 ved å endre sekvens på service. Men det ble spist opp igjen av de nye reglene med å gå over fra 2G til 4G på heisalarmsystemet med engangskost på utstyr og leie av tjenesten.

-Lima Renhold, spart kr. 24.000,00 ved å endre sekvens på renhold og mattebytte i den varme årstiden.

Organisering av dugnad i mai for Sameiet og Velforeningen.

Felles dugnad ble avviklet 07.05.2024 og gikk veldig bra med god deltagelse fra boenhetene våre! Alle Velforeningspunkter og Sameiepunkter ble utført.

Godt boligmarked.

Det siste året har 6 leiligheter byttet eier og blitt solgt, hvorav 4 utleieleiligheter, bl.a alle de 3 utleieleilighetene til CAMAID, eid av Cato Østerhus og sønnen Martin.

Tilrettelegging for lading av Elbiler.

Ladeanlegget ble solgt til Lyse-Smartly som har overtatt drift og vedlikehold av dette i 10 år fra 01.01.2020. Pengene vi fikk for anlegget gikk i sin helhet til å betale ned på fellesgjelden. Det har vært operativt siden 19.03.2018 og det er nå 14 beboere som har montert ladestasjoner for El biler. Om 5 år så leveres anlegget tilbake av Lyse Lading til sameiet vederlagsfritt.

Ustabilt nettverk WIFI nettverk til Elbil ladeanlegget.

Elbil ladeanlegget vårt har hatt en tendens til å være ustabilt og dette ut av nett. Dette tok Lyse Smartly og Lyse Lading aksjon på i september-2023 og monterte opp 2 nye antenner og fiberkabel i garasjen for å forsterke signalene mellom ladeboksene og routeren i Teknisk rom. Alle ladeboksene ble knyttet opp fra PLC styring til WIFI i februar-2024. WIFI'en er fremdeles litt hakkete og kan dette ut. Det skal installeres 1 eller 2 signalantenner ekstra av Lyse Lading til våren-2025.

Økning av pris på Lyse Altibox tjenestene.

Lyse Altibox kom med en økning av TV/Internett tjenestene våre på kr. 30,00/mnd fra 01.05.2025.

Refundering av ladestrøm til Sameiet:

Lyse Smartly refunderer automatisk til Sameiet strømmen som går til Elbil lading slik at Sameiet ikke sponser kostnadene. Dette fungerer veldig bra, og styret holder kontroll og justerer prisen pr. KWh basert på strømprisen fra Lyse hver måned.

Strømprisene er nå mer stabile.

Det ser ut som at den kaotiske strømpris situasjonen har stabilisert seg noe, og vi lå kr. 16.000,00 under budsjett i 2024. Så får vi se om politikerne klarer å bli enige om en enda mer forutseende strømpris framover.

Ekstreme prisøkninger på vann, avløp og renovasjon.

Prisøkningene på de kommunale avgiftene har vært helt ville de siste par årene. Økningene i 2024 var 31% i snitt og i 2025 ligger det an til å bli rundt 10% i snitt. Vi ser ut til å ende under budsjett i 2025 hvis ikke vannforbruket øker mye slik at vi får en høy avregning neste vår.

Fellesbestilling av filter til ventilasjonsaggregatene for bytte i mai måned.

Det ble i mai-2024 bestilt filtersett til hele Sameiet og delt ut til alle beboerne.

Flere kulelagre til ventilasjonsvifter har blitt byttet.

Utstyret i leilighetene våre er nå 10 år gammelt og det har blitt byttet flere kulelagre, en rotormotor og et par sensorer til ventilasjonsviftene. Dette er vanlig «Wear & Tear» og vi anbefaler å bruke Gjelsten Totalservice til dette da de utfører god service til en grei pris.

Ny standard på lysrør og pærer til armaturer i garasjen og korridorene.

Vi har nå gått over til de nye LED lysrørene og lampene i fellesområdene. De koster mer enn de gamle som ikke er lov å produsere og importere lenger, men de bruker 60% mindre strøm, varer mye lenger og gir bedre lys. De gamle byttes ut etter hvert som de ryker.

LED lysskinner til rekkverkene rundt lekeplassen.

Det har kommet mye nytt på markedet av LED lys og nå har vi kommet over en type LED lyslist som er vanntett, solid og drevet av 24 Volt lavspent strøm. Prisen er også bra og kombinert med skumringsrele vil dette fungere helt fint hos oss når det er mørkt om kveldene.

10-års inspeksjon av beslagene på parapetene/gesimsene rundt takene:

Styret har fått tilbud av Blikkenslagerfirma J. Johnsen & Sønner for å foreta inspeksjon av beslagene rundt takene da det ble oppdaget løse skruer under inspeksjonen av taktekkingen før jul-2024. Nabosameiet vil gjøre det samtidig med oss, og vi bestiller dem ut i april/mai-2025.

10-års inspeksjon av branntettinger i fellesområdene.

Styret venter på svar fra Lilleland AS for å komme opp med tilbud på 10-års inspeksjon av branntettingene i fellesområdene.

Det mangler oppbrett på beslag til noen vinduer.

Ved en tilfeldighet har det blitt oppdaget at beslagene rundt noen av yttervinduene ikke er lagt fagmessig slik de skal, men mangler oppbrett i endene, og det fører til at vannet som renner ned vinduene ledes ut til siden og bak veggplatene. Vi jobber med en plan sammen med nabosameiet for å få inspisert og utbedret dette før sommeren.

Vannskader i vindusforing.

Det har blitt oppdaget vannskader i det øvre hjørnet på vindusforingen til kjøkkenvinduet til en leilighet.

Dette vil bli fikset, men først må beslagene rundt vinduene inspiseres for å finne årsaken. Det har sammenheng med punktet over.

Kakerlakkangrep i en leilighet.

I oktober 2024 ble det oppdaget et massivt angrep av asiatiske kakerlakker i en leilighet.

Det hadde pågått i flere måneder, og leieboerne som bodde der hadde ikke gitt beskjed til utleier. Eieren engasjerte Rentokil og de klarte å utrydde skadeinsektene i løpet av 6 uker. Slike kryp er det nulltoleranse for i Norge da de kan spre sykdommer. Det er veldig viktig at når sånt oppdages, så må styret få beskjed umiddelbart slik at nødvendige tiltak kan settes inn.

Skrukketroll i en leilighet på bakkenivå.

Det har blitt oppdaget en del skrukketroll i en leilighet som ble solgt av Camaid i januar. Den hadde da stått uten varme i 7 måneder og ventilasjonen på minimum, noe som genererer fuktig luft som skrukketrollene trives i. Det vil bli jobbet videre med å finne årsak og løsning på dette.

Forsvunnet utstyr fra Fellesboden.

Når vi hadde dugnad i mai så oppdaget vi at det var forsvunnet en Fiskar spiss-spade og en krafse fra Fellesboden. Dette har dessverre ikke dukket opp igjen og må anses som tapt.

Hærverk - knusing av et skyvedørsglass på terrasse.

Lørdag den 26.10.2024 i 2-3 tiden på natten ble det dessverre kastet sten mot blokka vår fra gaten, noe som resulterte i at en glassrute til en skyvedør i 1. etasje ved lekeplassen ble knust. Dette kostet beboeren kr. 12.500,00 og det er første gang noe slikt har skjedd her hos oss. Saken ble anmeldt til Politiet, men ble henlagt da det ikke var nok bevis til å pågripe en eventuell gjerningsperson.

Varmepumper på balkonger og terrasser.

Styret har vært i kontakt med Simex Rør avdeling Klima & Kulde for å se på mulighetene for å få montert varmepumper på balkonger eller terrasser for de som har mulighet til det. De tilbakemeldingene vi har fått er at det ikke er å anbefale å montere slikt utstyr der det er innglassinger da det vil fungere dårlig teknisk. Varmepumpene må stå i friluft, så der det ikke er innglassinger kan det gå bedre. Vi kommer tilbake til dette, men dette er uansett noe som må dekkes av den enkelte beboer, også vedlikeholdet.

Prinsippgodkjenning av innglassing av balkonger og terrasser.

Styret fikk godkjent en søknad av Sola Kommune Byggesak 05.04.2017 om prinsippgodkjenning på innglassing av alle balkongene og terrassene i sameiet vårt. De 9 første har fått ferdigattest, men ikke de 10 siste da vi får høre ad omveier at Sola Kommune Byggesak har gått bort fra denne praksisen med prinsippgodkjenning, men uten å gi beskjed til oss. Dette vil vi definitivt klage på da det er mangel på korrekt saksgang, og de 10 siste har vi da i prinsippet ingen godkjenning på. Vi har fulgt instruksen kommunen ga oss og meldt inn bruksarealene til dem etter hvert som innglassingene ble ferdigstilt uten annen kommentar enn «Takk for informasjonen».

Reklamasjonsarbeid som har vært under bearbeiding siste år:

SV BETONG/GILJE TRE:

Rømningsdører ut av B og C blokkene har fått råteskader i karmene.

I forbindelse med vask av bakdørene på dugnad i 2023 ble det oppdaget råteskader på karmene til begge bakdørene og sidefeltvinduene etter bare 7 år, og slik skal det ikke være. ØsterHus kundeservice og SV Betong ble kontaktet. SV Betong tok ansvar, fikk produsenten Gilje Tre ut til oss på befaring og de bekreftet at dørene ville bli utbedret. Det ble utført i februar-2023, men sparkling og maling måtte utsettes p.g.a mye dårlig vær og lav temperatur. Fra ØsterHus har vi ikke hørt et eneste pip, men det er egentlig ikke overraskende. Den siste finishen ble fullført av Gilje Tre i juli-2024.

Rømningsdøren ut av garasjen mot sør har fått råteskader i karmene.

Det ble i oktober-2024 oppdaget at den ene dørkarmen til garasjedøren mot sør også har begynt å råtne. Gilje Tre har lovet å fikse dette i løpet av første halvår i 2025.

ØSTERHUS/SV BETONG (NÅ HERDA):

Under utbedringsarbeidet med de råtne dørkarmene i B-blokka ble det oppdaget at det ikke er spikerslag bak festene til håndrekkene på de østre veggene hvor det er gipsplater. Disse festene tåler ikke mye og røk da Gilje Tre skulle løsne en dørlist til bakdøren. SV Betong/Front Bygg reparerte en tilsvarene skade i C-blokka i 2017, men sjekket ikke eller bevisst overså om det var flere spikerslag som manglet. Gilje Tre har fikset håndrekkefestet til den de rev løs.

Styrets planer fremover

Sak-3.2 Hva styret planlegger fra mai 2025 til mai 2026.

Årsmøtet 2025.

Det må gjøres forberedelser til årsmøtet i Sameiet 06.mai-2025 kl. 18.00. Lokasjon i garasjen som sist.

HMS.

-De nye HMS og Vedlikeholdsloggene blir oppdatert jevnlig etter at aktiviteter er utført på intervall. Det fungerer bra.

-Det planlegges å avholde en brannøvelse i november måned i forbindelse med service på brannvarslingsanlegget.

-6 stk av brannapparatene i fellesområdene blir 5 år til høsten. Da vil de bli kontrollert og resertifisert av vår service partner NOHA.

-Sprekker i hulldekke og dragere i garasjetaket vil bli fulgt opp årlig for å avdekke mulige svekkelser. Dette er viktig da taket over garasjen og teknisk rom ikke tåler mer enn 300 kg/m2. Det er ikke observert noen utvikling av sprekkene til nå, men det oppstod nye sprekker på en drager på østsiden etter at en bil hadde kjørt oppå dekket der og det vil også bli fulgt opp.

-Sola Kommune VVA skal spyle opp drikkevannslinjen i gaten i mai-25. Det skal gjøres årlig, og da vil vi få beskjed på forhånd slik at vi og K2 kan spyle opp linjen fra kummen i gaten og inn til Teknisk rom samtidig.

-Det vil bli tatt kontakt med firmaet Klart Vann for å se om vi kan få på plass en doseringspumpe for injisering av vannstoffperoksid til varmtvannsystemet. Da vil det bli utført en 3 mnd langtidssanering for å rense opp avleiringene i systemet. Dette deles med nabosameiet som har behov for det samme. Etterpå må det foretas en ny kjemisk analyse av varmtvannet fra sirkulasjonslinjen. Den viste i 2021 for høye verdier av tungmetallene jern, bly, kobber og mangan i tillegg til forhøyet hardhet/PH. Stabiliteten på temperaturen på varmtvannet har blitt mye bedre etter at vi fikk montert en ny JRGUMAT blandeventil i mars-2024.

-Firmaet Klart Vann skal også komme på befaring og anbefale hvordan vi kan få kontroll med kvaliteten på drikkevannet ved hjelp av 5my filtrering rett før eller etter vannmålerne.

-Årlig sjekk av varmeelement i bereder-5 planlegges å bli utført av Simex Rør i mai-24.

-Styret har funnet fram til en type Vera doble låsbare gassflaskeskap som de få som har gassvarmer eller grill på den innglassede balkongen må lagre flaskene sine i. De brukes

mye på hytter og tenkes plassert utenfor til høyre for garasjeporten, og de kan monteres etter hverandre og i høyden. Det vil ikke være lov å oppbevare gassflasker på innglassede balkonger, i garasjen eller i bodene, kun ute i friluft p.g.a brannfaren. Flaskeskapene vil være for beboers kostnad og prisen til Hyttetorget vil ligge på ca. kr. 2500,00. Vi kommer tilbake til dette da det har med å ha kontroll over den totale mengden oppbevart brannfarlig gass og væske i et sameie og oppfølging av HMS. Det har også med egenberedskap å gjøre.

-Det oppfordres til å sjekke at sprinklerdysen i bodene ikke er dekket til. Etter Brann & Gass inspeksjonen i fjor så kommenterte Simex Rør at det må være minst 50cm fritt rom rundt sprinklerdysen og ting må ikke plasseres høyere opp enn røret dysen er montert i slik at vannet kan spres riktig etter en eventuell utløsning p.g.a brann.

-Egenberedskap er en viktig ting for sameiet og beboerne. Hva kan vi gjøre for å kunne klare oss selv i en uke i tilfelle krise uten tilgang til strøm, internett, vann og mat? Det har blitt diskutert at vi kjøper inn et ekstra kriselager i tillegg til det den enkelte seksjonseier bør ha på 500 liter med drikkevann i 10-20 liters kanner som kan plasseres f.eks under trappegangene i underetasjen. Der er det litt plass og står ikke i veien for noe.

Ordinært Vedlikehold.

Periodisk vedlikehold vil bli utført etter planene til service partnere og Vaktmester.

Årets dugnad 2025.

Det planlegges å avholde felles sameie – og Velforeningsdugnad kanskje tirsdag 13.mai 2025 kl. 17.00. Avventer svar fra Velforeningen

Ryddekampanjer:

-Ryddekampanjene i garasjen på sykkelparkeringen og parkeringsplassene fortsetter.

-Det må fokuseres på balkongene slik at de er møblert og utstyrt i henhold til vedtekter, ordensregler, krav fra Sola Kommune Byggteknisk og Brannvesenet. Dette har mye med brannsikring å gjøre og Sola Kommune og Brannvesenet har sterkt fokus på dette nå etter de stygge brannene det har vært i andre sameier og borettslag rundt om i landet. Balkongene er jo også en del av vår felles ytre fasade. Det skal jo se fint ut når gjester kommer på besøk.

Ekstreme prisøkninger på vann, avløp og renovasjon.

Det har vært snakk om at momsen på drikkevann skal reduseres eller fjernes i år. Det er jo egentlig rart at drikkevann på flaske i butikken betaler du 15% moms på, men drikkevann fra springen betaler du 25% moms på. Det er ulogisk, så vi venter spent på hva det blir til.

Høye priser på strøm.

Det snakkes mye i media om Fastpris og Norgespris osv. på strøm nå når valget nærmer seg. Vi får håpe at det ikke bare er valgflesk fra politikerne, men at det blir et fornuftig resultat av det til slutt. Vi vil følge med.

Forsikringspremier.

IF la på 8,9% på premien for 2025. Det ble opprinnelig gitt beskjed om 10% økning for alle kunder i hele landet, men så fikk vi en liten reduksjon etter forhandlinger.

I oversikten over sikkerhetsrabatter er det et kapittel som dekker brannvarsling. Hvis vi inngår avtale med et vekterselskap eller direkte oppkobling til brannvesenet via f.eks Addsecure, så vil vi oppnå ytterligere 5% rabatt pr. år fra IF på premien. Nabosameiet K2

vurderer det samme, så det vil vi jobbe videre med i 2025. If sier at det ikke er et krav med slik direkte varsling, men det kommer jo an på hvor mye Addsecure abonnementet på brannvarsling koster i forhold til 5% innsparing på premien. Styret sjekker dette videre.

Fellesbestilling av filter til ventilasjonsaggregatene.

Sameiet bestiller inn filter til aggregatene og leverer ut til alle beboerne i april/mai. Dette dekkes gjennom fellesutgiftene.

Fjerning av mose, alger og ugress på belegningsstein og sprøyte mot ugress i bedene rundt blokka.

Til våren vil vi igjen engasjere Siddis Hus og Hageservice til å fjerne mose, alger og ugress på belegningssteinen på lekeplassen og ugress i bedene rundt blokka. Vi får noe økonomisk støtte fra Velforeningen til dette.

Vindusvask.

Det vil bli foretatt vindusvask av Elite Vinduspuss før 17.mai og før jul.

Beslag over ytterste terrassebord og litt ned på betongkant.

Det må planlegges for utbedring av de ytre betongkantene til balkongene da armeringsjernet har begynt å korrodere og sprenger betongen. Årsaken er karbonatisering av betongen som følge av manglende beskyttelse med karbonatiserings-bremsende maling, Etter påførsel av maling/olje (sulfapur eller StoCryl V200) av ytterste terrassebord og betongkanter for å hindre inntrenging av fukt vil det bli lagt et vinkelbeslag over terrassebordet og litt ned på betongkanten. Dette er for å beskytte treverket og betongen og hindre tilgroing av grønske. Ca. pris kr. 250.000,00.

Mangler vakuumtrykkvakter på 6 stk kjøkkenvifter.

Det er 6 leiligheter (av 9) med kjøkkenvifte med egen motor (ikke volumhette som 16 leiligheter har) som ikke har fått montert vakuumtrykkvakt for forsert ventilasjon. Dette ble av en eller annen grunn utelatt i prosjekteringen til Gann Blikk uten at noen kan forklare hvorfor 19 leiligheter nå har trykkvakter mens de siste 6 ikke har fått dette. 3 av 9 leiligheter har fått ettermontert dette som reklamasjon, men de siste 6 gjenstår altså. Gann Blikk, ØsterHus og SV Betong (Nå Herda) nektet å ordne opp i dette. Styret vil innhente en pris til de det gjelder fra Gjelsten Totalservice på å ettermontere dette da ledninger allerede ligger klar fra kjøkkenvifteskapet til ventilasjonsaggregatet. Det er en stor fordel å ha dette når kjøkkenviften brukes. Det er mulig det kan kombineres som en ¨hestehandel¨ med Gjelsten Totalservice og gjøres samtidig som vi skal ha kanalrens av ventilasjonsanlegget til vinteren.

Råteskader i karm til garasjedør ut mot sør:

Gilje tre har utbedret råteskader på karmene til sidefeltvinduene og bakdørene til B & C blokkene. Høsten 2024 ble det også oppdaget at dørkarmen til garasjedøren mot sør har begynt å råtne. Dette vil de fikse før sommeren.

Skrukketroll i en leilighet på bakkenivå.

Det har blitt oppdaget en del skrukketroll i en nylig solgt leilighet som stod tom fra mai-2024 til januar 2025 uten påslått varme og kun med minimumsventilasjon, så den har nok hatt høy luftfuktighet inne, noe som skrukketroll liker. Vi vil prøve å finne ut hvor krypene kommer inn for å få stoppet det.

Kulelagrene til den ene eksosviften i garasjen viser tegn på slitasje.

Den ene avsugsviften mot vest har begynt å lage ulyder. Vi hadde Gjelsten Totalservice

på befaring og da ble hastigheten justert ned. Vi kommer til å bytte viften når det er nødvendig.

Oppbrett på vindusbeslag er feil montert eller mangler.

En takstmann som foretok evaluering av en leilighet som skulle selges oppdaget at oppbrett på vindusbeslaget til et stuevindu var feil og kunne resultere i lekkasjer. Det samme er oppdaget hos nabosameiet K2. Vi jobber sammen om å få inspisert alle vinduene og utbedre de som ikke er gode.

Vindusforing i et kjøkkenvindu har fått vannskader.

En vindusforing til et kjøkkenvindu har fått vannskader oppe i venstre hjørne. Dette vil bli utbedret etter at vindusbeslagene er inspisert og eventuelt utbedret. Det kan ha sammenheng med lekkasjene vi hadde gjennom taktekkingen for noen år siden, men at det ikke har blitt oppdaget før nå.

Varmepumper på balkonger og terrasser.

Styret har vært i kontakt med Simex Rør avdeling Klima & Kulde for å se på mulighetene for å få montert varmepumper på balkonger eller terrasser for de som har mulighet til det. De tilbakemeldingene vi har fått er at det ikke er å anbefale å montere slikt utstyr der det er innglasset da det vil fungere dårlig teknisk i et innelukket rom. Utedelen til varmepumpene må stå i friluft, så der det ikke er innglassinger vil det fungere bedre. Vi kommer tilbake til dette, men det er uansett noe som må dekkes av den enkelte beboer, også vedlikeholdet.

Prinsippgodkjenning av innglassing av balkonger og terrasser.

Styret fikk godkjent en søknad av Sola Kommune Byggesak 05.04.2017 om prinsippgodkjenning på innglassing av alle balkongene og terrassene i sameiet vårt. De 9 første har fått ferdigattest, men ikke de 10 siste da vi får høre ad omveier at Sola Kommune Byggesak har gått bort fra denne praksisen med prinsippgodkjenning, men uten å gi beskjed til oss. Dette vil vi definitivt klage på da det er mangel på korrekt saksgang, og de 10 siste har vi da i prinsippet ingen godkjenning på. Vi har fulgt instruksen kommunen ga oss og meldt inn bruksarealene til dem etter hvert som innglassingene ble ferdigstilt uten annen kommentar enn «Takk for informasjonen». Vi vil jobbe videre med dette.

10-års inspeksjon av beslagene rundt takene sammen med nabosameiet.

Blikkenslagerfirma J. Johnsen & Sønner vil bli engasjert til å forta inspeksjon av beslagene rundt alle takene og ettertrekke festeskruer som har begynt å løsne etter vær og vind.

Montering av LED skinner langs gangveien fra avfallsstasjonen og opp til hovedinngangsdørene.

Det er lite lys langs gangveien og til hovedinngangsdørene fra lekeplassen i den mørke årstiden. Det har nå kommet nye typer solide 24 volt LED lysskinner på markedet til rimelige priser og dette vil styret prøve å få få montert før sommeren. De kobles da opp til skumringsrele slik at de kun lyser ved behov. De vil også lyse ned over inngangsdørene til garasjen slik de er tenkt montert.

Skilt med vektbegrensning over garasjetaket.

Styret vil bestille 2 skilt med informasjon om maks last på dekket over garasjen ved lekeplassen. Her er grensen 300 kg/m2, og dette er viktig å vite for service firma som må opp med tungt utstyr som f.eks en lift.

Langtidsplaner for vedlikehold, budsjettering og utførelse:

Bygningsmassen og utstyr er nå 10 år gammelt og vi må begynne å planlegge for å bytte ut og utbedre etter behov. Når det skal gjøres og hvordan det skal finansieres får vi ta etter hvert. Totalt snakker vi nok om kr. 2 - 2500.000,00:

-Taktekkingen må forsterkes i løpet av de neste 10 årene. Det kan gjøres i en 3-gang, f.eks taket til A-blokken først, så taket til 4. etasjen og så det store taket til B & C blokkene. Her snakker vi om ca. kr. 300.000,00 til sammen.

-Malingen på Cembrit platene begynner å bli matt og slitt og det danner seg fort grønske. Her kan etter fasadevask f.eks nord og østveggene tas først, så sør og vestveggene. Vi har ikke sjekket pris, men estimerer kr. 300.000,00.

-Tilstanden på malingen til veggene i trappeganger og korridorer må sjekkes om det snart må flikkes eller helmales.

-Skruefestene til håndrekkene på gipsveggene mot øst må sjekkes om noen er løse. Må det i så fall sikkerhetsmessig settes inn finerplater bak gipsplatene som spikerslag? Det har blitt gjort på 2 skruefester av 20 til nå som løsnet gjennom gipsen. Ca. pris kr. 25.000,00.

-Møre Royal kledningsbordene som vi har en del felt av begynner å bli slitt i beisen. Det må vurderes når disse må beises. Pris ca. kr. 50.000,00.

-Beslagene over grunnmuren bak blokken begynner å bli slitt og bulkete etter flere overkjøringer med bil. Bør byttes til en kraftigere type 4mm tykke antiskli dørkbeslag. Pris ca. kr. 25.000,00.

-Etter kraftige styrtregnbyger de senere årene så har grunnen seget noe mot den nordre veggen av B & C blokkene slik at det har blitt litt motfall. Styret vil innhente priser av en lokal entreprenør for å rette opp dette slik at vi ikke risikerer lekkasjer inn i blokkene og ned i underetasjen. Det har skjedd før i B-blokka. Pris ca. 20.000,00.

-Den løse singelen og grusen bak blokka bør erstattes av en god type belegningsstein. Pris ca. 200.000,00.

-De 2 Toshiba luft til vann varmepumpene i Teknisk rom for forvarming av varmtvann er gått ut på dato og det begynner å bli vanskelig å få tak i viktige deler som hovedkort og sirkulasjonspumper til innedelene. Utedelene kan det skaffes deler til ennå. Disse varmepumpene var spesielt utviklet for bruk i Norge og Toshiba har sluttet å produsere dem. Har vi ikke disse vil kostnadene med å varme opp vannet i de 5 berederne på tilsammen 2000 liter doble seg. Nye varmepumper vil komme på ca. kr. 250.000,00.

-Watersafe/Waterguard vannvaktsystemet til kaldtvannet i de tekniske skapene i leilighetene våre er nå gått ut på dato og erstattet av en ny moderne FG godkjent type som er selvtestende og selvrensende, noe som vil sikre at de virker når de skal. Når de må byttes bør det også legges opp tilsvarende for varmtvannet og samtidig bygge om filterballventilene slik at silen kan tas ut og renses på en enkel måte. Pris for alt ca. kr. 300.000,00.

-I forbindelse med inspeksjonen av beslagene rundt taket i 4. etasje vil det bli tatt en ekstra vurdering av disse da de er festet på en annen og dårligere måte enn de andre med skruene fra toppen og ned istedenfor fra siden, noe som kan føre til lekkasjer. Må de en gang byttes vil det bli en kostnad på ca. kr. 50.000,00.

-Drivreimene til elevatorene har en levetid på 15 år alt etter brukssyklus. De er laget av en spesiell type gummi forsterket med innvevd kevlarfiber og wire og har en pris på kr. 75.000,00 pr. heis, totalt kr. 150.000,00.

-Det planlegges en 3-årlig fasadevask med utvendig vinduspuss inkludert i mai-2026. Ca. Kr. 50.000,00.

Forsikringsavtale

Sameiet Risaberg Terrasse 47- 49 og 51 er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP990826.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.04.2025

Snøde Sør Velforening



Innkalling til årsmøte 2025

Innkalling årsmøte

INFORMASJON OM MØTET

Styret innkaller til årsmøte i Snøde Sør Velforening.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2024, samt informasjon om de sakene som skal behandles på møtet.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse ved å møte opp på møtet. 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 møtet?
Alle medlemmer har rett til å delta i møte med forslags-, tale-, og stemmerett.

Det kan avgis kun én stemme pr. medlem.

Du har rett til å møte ved fullmektig

Tirsdag 13.05.2025, kl. 17:00

På lekeplassen på nedsiden av rekkehusene samtidig som dugnad

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av 1 medlem 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 Valg

- 5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 5.3 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Snøde Sør Velforening

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som velforeningens 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 følgende:

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 22.500.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

1765 Snøde Sør Velforening

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		94 800	94 800	57 750
Sum Inntekter		94 800	94 800	57 750
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	23 961	21 000	23 961
Forretningsførerhonorar		11 256	16 512	18 300
Tilleggstjenester forretningsfører		1 000	0	0
Drift og vedlikehold	2	68 634	50 396	20 000
Administrasjonskostnader		1 992	836	2 000
Sum kostnader		106 844	88 744	64 261
Driftsresultat		-12 044	6 056	-6 511
Finansielle poster				
Renteinntekter		7 041	5 158	0
Netto finanskostnader		-7 041	-5 158	0
Resultat	3	-5 002	11 213	-6 511

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		0	3 282
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		125 817	127 138
Sum omløpsmidler		125 817	130 420
SUM EIENDELER		125 817	130 420

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		125 418	130 420
Sum egenkapital	4	125 418	130 420
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		399	0
Sum kortsiktig gjeld		399	0
Sum gjeld		399	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		125 817	130 420

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Mats Danielsen	Andreia Barboza Dos Santos	Martin August Thorsen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

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. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som 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.

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.

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital
Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
B. Endring i arbeidskapital.
C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	21 000	21 000
Arbeidsgiveravgift	2 961	0
Sum personalkostnader	23 961	21 000

Velforeningen har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	3 988	1 766
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	2 000	0
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	32 771	33 321
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	29 375	15 309
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	500	0
Sum	68 634	50 396

Note 3 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	-5 002	11 213
Endring arbeidskapital	-5 002	11 213
Omløpsmidler	125 817	130 420
Kortsiktig gjeld	399	0
Arbeidskapital	125 418	130 420

Note 4 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Annen Egenkapital	125 418	-5 002	130 420
Sum Egenkapital	125 418	-5 002	130 420

Resultat og balanse med noter for Snøde Sør Velforening.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Snøde Sør Velforening

Styreleder	Mats Danielsen (sign.)	30.04.2025
Styremedlem	Andreia Barboza Dos Santos (sign.)	30.04.2025
Styremedlem	Martin August Thorsen (sign.)	30.04.2025

Informasjon fra styret

Om Snøde Sør Velforening

Snøde Sør Velforening ligger i Sola kommune og består av ingen enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 997689461.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Mats Danielsen
Styremedlem, Martin August Thorsen
Styremedlem, Andreia Barboza Dos Santos

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:
Det har i denne perioden vært avholdt 1 styremøter hvor i alt 4 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer:

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

HMS-arbeid:

Styrets planer fremover

Forsikringsavtale

Snøde Sør Velforening er forsikret i Forsikringsselskap navn ikke funnet med polisenummer Polisenummer forsikringsavtale ikke funnet.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.01.2025

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:……
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den ……2025

Navn: ……
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: ……

Sameiets navn: ……

Dato:…… 2025
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

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

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

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

Sameiet Risaberg Terrasse 47, 49 & 51
G.nr 7, B.nr 161 i Sola Kommune

ORDENSREGLER

Styret har i henhold til vedtektene for Sameiet Risaberg Terrasse 47, 49 & 51 utarbeidet følgende ordensregler. Beboere plikter å holde seg oppdatert på de til enhver tid gjeldene husordensregler.

1. INNLEDNING

1.1 Ordensreglenes formål er å skape et godt miljø for beboerne i sameiet.

1.2 Ordensreglene gjelder for alle beboere i sameie. Det vil si husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle fremleietakere.

1.3 Eier av leilighet er ansvarlig for å videreformidle husordensregler til leietakere.

1.4 Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

2. FELLESAREAL

Omfatter svalganger, korridorer, trapper, fellesbod, uteareal og garasje

2.1 Det skal ikke kastes avfall, sigarettsneiper, snusposer eller annet på eiendommens fellesareal og ellers er det alles ansvar å medvirke til at eiendommen holdes velstelt og ryddig. Reklame/uønsket post skal kastes i søppelsorteringsanlegg.

2.2 Alle inngangsdører og garasjeport skal til enhver tid være lukket og låst.

2.3 Det er ikke tillatt å sette fra seg eller lagre personlige gjenstander i fellesarealer. Dette strider mot brannkonseptet og innebærer en risiko ved brann og rømning og ser rotete ut.

2.4 Sykler skal plasseres i merket område i garasjeanlegg.
Sykkelparkeringen er sameiets fellesareal og er forbehold parkering av sykler. Den skal ikke brukes til lagring av barnevogner, elektrisk leketøy, trøbiler eller andre personlige eiendeler.
Seksjonseiere som bestemmer seg for å selge eller leie ut leiligheten sin eller leietakere som flytter ut plikter å rydde opp etter seg i garasjeanlegget og sykkelparkeringen som er reservert for nye beboere og leietakere. Seksjonseiere eller leietakere som ikke fysisk bor her lenger har ikke rett til å la sine personlige gjenstander stå igjen i fellesanleggene. Disse områdene er sameiets eiendom og hvis sameiet må fjerne gjenstandene vil eventuelle kostnader bli belastet seksjonseier eller leietaker.

2.5 Vask av bil kan utføres på egnede områder.
Aktiviteter som fører til oljesøl og tilgrising av fellesareal og garasje er ikke tillatt.

2.6 Røyking på svalganger og garasje samt innvendige fellesarealer er ikke tillatt.

2.7 Det er ikke tillatt å sykle eller bruke sparkesykler i gangene. Disse må leies ut av bygget.

2.8 Det er under ingen omstendigheter tillatt å kjøre elektrisk sparkesykkel i gangene. Disse spinner lett på gulvbelegget og friksjonen blir da så stor at gulvbelegget smelter og blir ødelagt. Ved uhell kan også dører, vinduer og vegger i korridorene bli ødelagt. Sparkesykler må leies ut av bygget i deaktivert modus

2.9 Garasjeanlegget må ikke brukes som lekeplass for barn da det kan innebære risiko for skader. Det er også kjøretøy parkert der inne som representerer verdier for flere millioner kroner. Det er i tillegg brannslukningsapparater i garasjen som kan løses ut ved uhell og glassblærer til sprinklerdysene i sprinkleranlegget vårt som kan knuses ved f.eks. lek med ball. Det vil føre til at brannalarmen og sprinkleranlegget løses ut med full evakuering av beboerne og mobilisering av Brannvesenet som resultat. Dette kan medføre erstatningsansvar.

3. BALKONGER OG TERRASSER

3.1 Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser henges på innsiden av balkongene. Vanning av planter skal skje slik at det ikke drypper ned til naboene.

3.2 Det er ikke tillatt å endre på balkonger og terrassers utseende, herunder levegger. Det er ikke tillatt med utvendige persienner på vinduer. Det er ikke tillatt med utvendige persienner foran innglassingene. Dette gjelder også beplantning over 120 cm høyde. Frosting av rekkverksglassvegger på balkonger er tillatt.

3.3 Teppebanking/risting av tepper er forbudt på svalganger og balkonger. Tørking av tøy bør skje uten at det er til sjenanse for naboer.

3.4 Det er tillatt å bruke gassgrill eller elektrisk grill på de innglassede balkongene så sant dette blir gjort i henhold til Brannforskrifter og ikke er til skade eller ulempe for andre beboere. Det må vises stor forsiktighet slik at det ikke skapes risiko for brann og det må være god lufting når det grilles.
Bruk av engangsgrill og kullgrill er ikke tillatt innenfor sameiets område, men i det kommunale friområdet bak blokkene ved utsiktsplassen mot Hafrsfjord er det gode muligheter til det, men det må vises forsiktighet, spesielt ved varmt og tørt vær. Farevarsel fra Brannvesenet må alltid følges ved bruk av åpen ild.

3.5 Maling av vegger og tak innenfor sameierens balkong er ikke tillatt uten godkjenning fra styret.

3.6 Styret har inngått samarbeid med Lyse/Altibox om leveranse av bredbånd, TV og lignende til sameiet. Det er derfor ikke tillatt å montere egne parabolantenner på balkong eller husvegg for å ta inn andre kanaler.

3.7 Det er ikke tillatt å kaste sigaretter eller snusposer fra verandaen slik at naboens eiendom forsøples.

4. RO OG ORDEN

4.1 Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. I tillegg henstilles det fornuftig bruk av musikkanlegg døgnet rundt.

4.2 Klager på sjenerende støy eller lignende fra andre leiligheter må rettes til den aktuelle sameier. Ved gjentatte tilfeller kan klage rettes til styret. Styret skal påse at ordensreglene blir fulgt.

4.3 Skal man ha selskap er det god skikk å varsle sine naboer i god tid. Punkt 4.1 er like fullt gjeldende angående tidspunkt for ro.

4.4 Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 07.00 – 20.00 på hverdager, lørdager kl. 10.00 – 18.00.
Ingen støy eller sjenanse på søndager og helligdager. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal naboer gis melding om dette i god tid.

5. DYR

5.1 Eier plikter å passe på at dyr ikke plager andre beboere med støy.

5.2 Hund skal alltid føres i bånd.

5.3 Alle ekskrementer fra dyr må fjernes.

5.4 Det er forbudt å mate fugler og dyr på terrasser, balkonger og svalganger.

6. SØPPEL

6.1 Søppel sorteres og kastes i nedgravd anlegg på nordvestsiden av blokk-51. Ikke noe søppel eller gjenstander må hensettes på utsiden av søppelanlegget.

6.2 Gjensatt søppel eller store gjenstander kan medføre gebyr til Sameiet. Dette må da tas fra fellesutgiftene.

7. MELDEPLIKT

7.1 Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, angrep av skadeinsekter, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

7.2 Ved innbrudd, tyveri eller hærverk bes det om at beboer melder fra til styret. Ved eventuell forsikringssak meldes det også fra til politiet og forsikringsselskapet.

8 BRUK AV GARASJE/GJESTEPARKERINGSPLASS

8.1 Hele garasjen er sameiets eiendom og hver leilighet er tildelt rett til bruk av en oppmerket parkeringsplass. Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel eller lagre personlige gjenstander i garasjen eller på oppmerkede parkeringsplasser. Gjenstandene vil bli fjernet og kostnadene vil bli belastet forurenser eller bruker av oppmerket plass. Sommer/vinterdekk kan derimot lagres på parkeringsplassen eller henges på vegg foran plassen på tilpassede kroker.

Seksjonseiere som bestemmer seg for å selge eller leie ut leiligheten sin eller leietakere som flytter ut plikter å rydde opp etter seg på den tildelte og oppmerkete parkeringsplassen som da er reservert for nye beboere og leietakere.

8.2 Gjesteparkeringsplassene er midlertidig parkering og ment for gjester. Vi ber beboere om å ta hensyn til dette.

9 LEILIGHETER:

9.1 Det skal ikke kastes annet enn toalettpapir i toalettet.

9.2 Ta kontakt med styret/vaktmester for veiledning ved tette avløp. Det må ikke brukes noen form for kjemisk avløpsåpner, da rørlegger sier dette tærer på plastrørene og kan erfaringsmessig gjøre at tilstoppingen hardner.

9.3 Samtlige leiligheter er knyttet til felles fibernettverk.

9.4 Filter til balansert ventilasjonsanlegg må byttes minst en gang i året. Styret sender ut mail og sørger for fellesbestilling i mars-mai måned gjennom fellesutgiftene og deler det ut til beboerne etterpå.

9.5 Kanalrens av ventilasjonsrørene bør foretas hvert 5. år for å få et godt innemiljø. Dette arrangeres og bestilles av Styret gjennom fellesutgiftene.

10 BOD

10.1 Det er ikke tillatt å koble seg til det elektriske anlegget i fellesområder.

10.2 Sprinklerdyser i bodene må ikke tildekkes. Det må være minst 50cm fritt rom rundt sprinklerdysen og ting må ikke plasseres høyere opp enn røret sprinklerdysen er montert i slik at vannet kan spres riktig etter en eventuell utløsning p.g.a brann.

11 ENDRINGER

11.1 Styret kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretakelse og beboernes trivsel.

Styresammensetning fra 06.05.2025:

Styreleder: Jon-Ola Rimereit, Risaberg Terrasse 51
Mob: 90600898
E-post adr: jorimer@online.no

Styremedlem: Irene Ree-Pedersen, Risaberg Terrasse 47
Mob: 91141418
E-post adr: reepedersen@gmail.com

Styremedlem: Daniel Håland Toresen, Risaberg Terrasse 51
Mob: 47500326
E-post adr: daniel@toresen.com

Styremedlem: Mathias Kvalheim, Risaberg Terrasse 49
Mob: 48137523
E-post adr: mathias_kvalheim0@icloud.com

Felles Epost adresse er: risabergterrasse@gmail.com
Epost vil være hovedkilde for kommunikasjon.
Notat: Revidert etter årsmøtet 06.05.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Risaberg Terrasse 47- 49 og 51 tirsdag 06.05.2025 kl. 18:00 - Garasjeanlegget i Risaberg Terrasse 51.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Jon Ola Rimereit ble valgt til møteleder og Tone Goa fra Bate boligbyggelag ble valgt til sekretær.

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

Vedtak:

William Andersen ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Vedtak:

Det var 19 seksjonseiere og 1 godkjent fullmakt representert. Totalt 15 stemmeberettigede. Dessuten møtte Tone Goa fra Bate boligbyggelag.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 35 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Endringer i tekstene i Vedtektene

Vedtak:
Årsmøtet godkjente endringer i vedtektene som foreslått i innkallingen. Følgende endringer ble godkjent:

Vedtekt 10 Styre
Sameiet skal ha et styre. Styret skal **ha 4 medlemmer** som alle velges av årsmøtet. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt blant styremedlemmene av årsmøtet.

Vedtekt 2 Sameiets gjenstand *2.2 Eierseksjoner 6. ledd:*
Det kan gis tillatelse for innglassing av balkong/terrasser. Styret skal på forhånd godkjenne løsninger iht planer og tegninger. Det skal være lik utforming og utseende på alle løsninger. Eier er selv ansvarlig for å de- og remontere innglassingen. **Kostnader i forbindelse med byggesakssøknad og eventuelle kommunale regelendringer dekkes av den beboer som ønsker innglassing.**

6. Endring i tekst i Ordensreglene

Vedtak:
Årsmøtet godkjente følgende endringer og ny tekst i ordensreglene:

3. BALKONGER OG TERRASSER Punkt 3.4.

Det er tillatt å bruke gassgrill **eller elektrisk grill på de innglassede balkongene** så sant dette blir gjort i henhold til Brannforskrifter **og ikke er til skade eller ulempe for andre beboere.** Det må vises stor forsiktighet slik at det ikke skapes risiko for brann **og det må være god lufting når det grilles. Bruk av engangsgrill og kullgrill er ikke tillatt innenfor sameiets område, men i det kommunale friområdet bak blokkene ved utsiktsplassen mot Hafrsfjord er det gode muligheter til det, men det må vises forsiktighet, spesielt ved varmt og tørt vær. Farevarsel fra Brannvesenet må alltid følges ved bruk av åpen ild.**

7. MELDEPLIKT punkt 7.1 og 7.2:

7.1 Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, **angrep av skadeinsekter**, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

7.2 Ved innbrudd, tyveri **eller hærverk** bes det om at beboer melder fra til styret. Ved eventuell forsikringssak meldes det også fra til politiet og forsikringsselskapet.

10 BOD punkt 10.2:

10.2 Sprinklerdyser i bodene må ikke tildekkes. Det må være minst 50cm fritt rom rundt sprinklerdysen og ting må ikke plasseres høyere opp enn røret sprinklerdysen er montert i slik at vannet kan spres riktig etter en eventuell utløsning p.g.a brann.

7. Valg

7.1 Valg av leder for 2 år

Vedtak:
Jon-Ola Rimereit ble valgt til leder for 2 år

7.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Mathias Kvalheim og Daniel Håland Toresen ble valgt til styremedlemmer for 2 år.

7.3 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Vedtak:
Styreleder : Jon-Ola Rimereit valgt for 2 år i 2025

Styremedlem :Mathias Kvalheim valgt for 2 år i 2025

Styremedlem : Daniel Håland Toresen valgt for 2 år i 2025

Styremedlem : Irene Ree-Pedersen valgt for 2 år i 2024

Protokoll for Sameiet Risaberg Terrasse 47- 49 og 51

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jon Ola Rimereit (sign.)	07.05.2025
Sekretær	Tone Goa (sign.)	07.05.2025
Protokollvitne	William Andersen (sign.)	07.05.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Snøde Sør Velforening torsdag 26.06.2025 kl. 17:00 - På lekeplassen på nedsiden av rekkehusene .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Mats Danielsen ble valgt til møteleder.

Mats Danielsen ble valgt til sekretær.

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

Vedtak:
Petter Vågane ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 7 andelseiere og 0 godkjente fullmakter representert. Totalt 7 stemmeberettigede.

Vedtak:
Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2024.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

Kontingent for 2026 økes til 1.000 kr.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår følgende:

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 21.000 + arbeidsgiveravgift.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:
Martin Thorsen og Kristoffer Øye ble valgt til styremedlem for 2 år.

5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Ble ikke valgt

5.3 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder Mats Danielsen: valgt for 2 år i 2024

Styremedlem Kristoffer Øye : valgt for 2 år i 2025

Styremedlem Martin Thorsen : valgt for 2 år i 2025

Vedtak:
Tatt til orientering

Protokoll for Snøde Sør Velforening

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Mats Danielsen (sign.)	26.06.2025
Sekretær	Mats Danielsen (sign.)	26.06.2025
Protokollvitne	Mats Danielsen (sign.)	26.06.2025
Protokollvitne	Martin August Thorsen (sign.)	29.06.2025

SAMEIEVEDTEKTER
FOR
SAMEIET RISABERG TERRASSE 47, 49 & 51

Forord:
Flere punkter i disse vedtektene er nå tilpasset den nye eierseksjonsloven av 01.01.2018. Der ikke annet er beskrevet som spesifikt gjelder vårt sameie er det eierseksjonsloven som gjelder.

1. Sameiets navn

Sameiets navn er Sameiet Risaberg terrasse 47, 49 & 51.

2. Sameiets gjenstand

2.1 Eiendommen
Sameiet består av eiendommen **gnr. 7 bnr. 161** i Sola kommune med påstående bygninger og installasjoner.

2.2 Eierseksjoner
Hver sameieandel består av enerett til bruk av en bruksenhet som utgjør en klart avgrenset og sammenhengende del av bygningen på eiendommen.

Sameiet består av 25 eierseksjoner, slik disse fremgår av seksjoneringsbegjæringen og vedlegg til denne. Samtlige seksjoner er boligseksjoner.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie i.h.h.t eierseksjonsloven §23.

Sameiebrøken beregnes ut ifra den enkelte seksjons hoveddels areal i forhold til samtlige seksjoners hoveddelers samlede areal, målt i BRA.

I tillegg til den enkelte seksjons hoveddel, kan den enkelte seksjon også ha én eller flere tilleggsdeler. Eventuelle tilleggsdeler fremkommer av seksjoneringsbegjæringen med vedlegg.

Det kan gis tillatelse for innglassing av balkong/terrasser. Styret skal på forhånd godkjenne løsninger iht planer og tegninger. Det skal være lik utforming og utseende på alle løsninger. Eier er selv ansvarlig for å de- og remontere innglassingen. Kostnader i forbindelse med byggesakssøknad og eventuelle kommunale regelendringer dekkes av den beboer som ønsker innglassing.

Det er tillatt å ha rullegardiner bak innglassinger som solskjerming. Fasadeprodukter har en solid type rullegardin med et kraftig stoff som gir utsyn, men ikke innsyn. Betegnelsen er Panama Pro 5% type/farge 1005-118118-5. Styret ønsker at andre som vil ha rullegardiner som solskjerming må bruke samme fargekode eller tilsvarende slik at fasaden ikke ser ut som et lappeteppe av forskjellige kulører.

Ordningen med innglassing er valgfri for sameiere.

Balkonger/terrasser, også innglassede, skal kun utstyres med utemøbler.

Bruk av innglasserte balkonger/terrasser reguleres av Sameiets ordensregler punkt 3.

2.3 Fellesareal
Deler av eiendommen som ikke inngår som en seksjons hoved- eller tilleggsandel er sameiets fellesareal.

Bygningskroppen utvendig, herunder utvendig tak, regnes som fellesareal. I utvendige og innvendige vegger går grensen mellom seksjon og fellesareal/annen seksjon midt i veggen.

Vinduer som ligger til enkeltseksjoner, og ikke til fellesareal, regnes som del av den aktuelle seksjonen.

2.4 Bod og sykkel- og bilparkering
Hver seksjon har rett til bruk av bod som tilleggsareal knyttet til den enkelte seksjon i byggets underetasje, slik som beskrevet i seksjoneringsbegjæringen med vedlegg.

Parkeringsplasser for bil befinner seg i byggets underetasje og er tillagt sameiet som fellesareal og er dermed sameiets eiendom. Hver seksjon er tildelt bruksrett til èn oppmerket parkeringsplass hver. Det er ikke tillatt å benytte parkeringsplasser til lagring eller oppbevaring av tilhenger, båter, søppel, møbler ol. Det er heller ikke tillatt å parkere uregistrerte kjøretøy på egen parkeringsplass eller på besøksplassene inne i garasjen eller utenfor. Årsaken ligger i risiko da et kjøretøy uten registreringsskilt ikke er forsikret, noe som kan medføre et stort erstatningsansvar både for eier og/eller sameiet hvis det f.eks. skulle oppstå brann i kjøretøyet eller i garasjen ellers som kan medføre at bygget og/eller det uregistrerte kjøretøyet blir skadet eller ødelagt.

Noen av parkeringsplassene er særlig tilpasset bevegelseshemmede. Dersom en sameier har/får et dokumentert behov for å benytte en slik plass, skal vedkommende ha førsterett til å benytte disse særskilte plassene. Behovet for en slik plass dokumenteres ved at vedkommende er tildelt parkeringsbevis etter forskrift om parkering for forflytningshemmede (forskrift av 15.03.1994 nr. 222).

En beboers dedikerte parkeringsplass i garasjen kan leies ut til andre beboere i sameiet for parkering hvis den ikke brukes, men ikke til lagring av utstyr da det er en del av sameiets fellesareal og beboer har kun bruksrett over denne. Det er ikke ønskelig at andre utenforstående som ikke hører til sameiet får leie plass og dermed tilgang til fjernkontroll og inngangsnøkler.

Dersom styret pålegger en funksjonsfrisk seksjonseier å overlate sin HC parkering til en bevegelseshemmet seksjonseier og det allerede er montert en ladestasjon for elbil/ladbar hybridbil der, vil kostnaden med flytting av denne bli dekket av sameiet. Alternativt kan bevegelseshemmet tilby seg å betale for en ny ladestasjon til den som må flytte parkeringsplass hvis han/hun allikevel selv ønsker seg en slik.

Sameiets gjesteparkering befinner seg delvis på sameiets fellesareal i underetasjen, og delvis på avsatt uteareal tilhørende Snøde Sør Velforening.

Sykkelparkering befinner seg på sameiets fellesareal i byggets underetasje. Alle seksjoner har lik rett til bruk og utnyttelse av disse plassene. Området som er avsatt til sykkelparkering, må ikke benyttes til andre formål enn sykkelparkering. Dette er også definert i ordensreglene.

3. Bruk av eiendommen
Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å utnytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruken av den enkelte seksjon må likevel ikke være til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonene. Tilsvarende må bruken av fellesarealer ikke skje på slik måte at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av arealene som er forutsatt.

Årsmøtet kan, under hensyntagen av ovenstående, med alminnelig flertall fastsette reglement for hvordan fellesarealer skal brukes og husordensregler.

Det skal særskilt bemerkes at dette eierseksjonssameiet skal ha parkering i underetasjen som delvis vil gå under områder som i gjeldende regulering er avsatt til fellesareal for alle beboerne innenfor planområdet. Disse områdene må derfor inngå i sameiets eiendom. Hvilke områder dette er, er nærmere avmerket på vedlagte illustrasjon, jfr. **bilag 1.**

Dette området skal være å anse som fellesarealer som benevnt i velforeningsvedtektene for Snøde Sør Velforening, hvor det bl.a. i pkt. 5.3 i nevnte vedtekter er sagt at uteoppholdsareal som skal opparbeides i tilknytning til nærværende eierseksjonssameie, skal være felles for alle boenhetene i dette sameiet. Tilsvarende skal derfor vedlikeholdsplikten til disse arealene, påhvile sameierne. Sameiet Risaberg terrasse 47, 49 & 51 kan verken faktisk eller rettslig utnytte nevnte areal i strid med disse bestemmelser.

3.1 Lading av elbiler og ladbare hybridbiler
Sameiet har lagt tilrette for lading av elbiler og ladbare hybridbiler for alle med tildelt plass i garasjeanlegget. Lyse

Smartly eier nå anlegget og seksjonseiere som ønsker å få montert ladestasjon bestiller denne samt abonnement av Lyse Smartly gjennom link som er sendt ut til seksjonseierne. Det må brukes ladestasjon av type Zaptec. Sameiet har inngått en fellesavtale på strøm, TV, Internett og Elbil lading med Lyse Smartly som gjelder i 10 år fra 01.01.2020. Etter 10 år gis ladeanlegget tilbake til sameiet vederlagsfritt. Faktura på strømforbruk av ladingen blir sendt direkte til den aktuelle beboer av Lyse.

4. Drift, vedlikehold og forsikring

4.1 Drift og vedlikehold av egen seksjon

Seksjonseieren skal i.h.h.t eierseksjonsloven §32 vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Dette gjelder fastmontert utstyr som skap, benker, innvendige dører med karmer, listverk, skillevegger, tapet, gulvbelegg, parkett, varmekabler, membran, sluk, vegg-, gulv-, og himlingsplater, rør, ledninger, sikringsskap fra første hovedsikring, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten gjelder ikke utskifting av gulvsluker, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten gjelder heller ikke reparasjon eller utskifting av yttertak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ~~eldninger~~ endringer som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter eierseksjonsloven §32, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere i.h.h.t eierseksjonsloven §34.

Seksjonseier er selv ansvarlig for vedlikehold av utstyr installert i egen regi i innglassede balkonger, f.eks varmekabler på balkonggulv, lysarmaturer, fastmonterte varmeovner etc.

Det er svært viktig med jevnlig vedlikehold av vannklosetter, sluker og avløpsrør fram til fellesledningen på balkonger, bad, bod og kjøkken for å unngå oversvømmelser nedover, ref. eierseksjonsloven §32. Lekkasjer som skyldes mangel på vedlikehold av seksjonseier gjør denne erstatningspliktig.

Brannslukningsapparatet som det finnes 1 av i hver eierseksjon og 8 av i bodganger og garasje har en godkjenning på 5 år fra produksjonsdato og en levetid på 10 år og skal da kontrolleres og resertifiseres etter 5 år av godkjent instans og byttes eller overhales etter 10 år. Det er viktig at det snus rundt et par ganger og ristes på hver 6 mnd for å sjekke at pulveret er «flytende» og at indikatoren på trykk klokken står på grønt felt og at apparatet ikke er skadet. Kostnader til kontroll, overhaling eller utskifting av brannapparatene dekkes av sameiet gjennom fellesutgiftene.

Utbedring av tilfeldige skader på den enkelte seksjon på grunn av uvær, innbrudd eller hærverk, herunder vindusruter som er del av seksjonen, er seksjonseierens eget ansvar.

4.2 Drift og vedlikehold av fellesareal

Det er samtlige sameieres ansvar å holde fellesarealene forsvarlig vedlikeholdte, ryddige og rengjorte. Utgifter som påløper i denne forbindelse skal dekkes inn gjennom fellesutgiftene.

Styret kan sette bort (deler av) driftingen og vedlikeholdet av fellesarealene til tredjemenn.

I den utstrekning renhold og/eller utbedringer av fellesarealer nødvendiggjøres av én eller flere sameieres konkrete bruk av arealene, skal kostnadene dekkes av vedkommende sameier(e).

Sameiet skal i.h.h.t eierseksjonsloven §33 holde utvendige og innvendige felles arealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt etter §32.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter eierseksjonsloven §33, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene i.h.h.t eierseksjonsloven §35 og §36.

4.3 Forsikring

Styret er ansvarlig for å tegne bygningsforsikring og eventuelle andre forsikringer som er nødvendig for å sikre

eiendommen, samt å påse at disse forsikringene betales rettidig.

Den enkelte sameier er selv ansvarlig for å holde innboforsikring.

5. Felleskostnader

5.1 Fordeling av felleskostnader

Kostnader med sameiets eiendom som ikke gjelder den enkelte seksjon med tilleggsdel, anses som sameiets felleskostnader. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, drift- og vedlikeholdsutgifter for sameiets fellesarealer og bygningsforsikring.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne i henhold til den til enhver tid gjeldende sameierbrøken. Ved opprettelsen av sameiet, følger sameierbrøken av seksjoneringsbegjæringen.

5.2 Innkrevning av felleskostnader

Sameierne plikter å innbetale forskuddsvis hver måned et à-kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnader. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men overføres og hensyntas ved fastsettelse av à-kontobeløpet for neste periode.

À-kontobeløpet fastsettes årlig av årsmøtet i forbindelse med vedtagelsen av budsjettet.

6. Årsmøtet

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Samtlige sameiere er medlemmer av Årsmøtet. Årsmøtets vedtak treffes av flertallet av stemmene, med mindre eierseksjonsloven eller nærværende vedtekter krever større flertall eller énstemmighet. Hver seksjon har én stemme.

Sameieren kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Styret og eventuell forretningsfører plikter å møte på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor har rett til å være tilstede og til å uttale seg på sameiermøtet.

Årsmøtet velger en møteleder blant de tilstedeværende sameiere. En fullmektig for en seksjonseier kan velges til møteleder.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av Årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

7. Ordinært Årsmøte

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret innkaller til årsmøtet med skriftlig varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap og budsjett.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

8. Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen

har minst 1/10 av stemmene, fremsetter skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte.

9. Årsmøtets kompetanse
Årsmøtet kan bare behandle saker som er nevnt i innkallingen. For at forslag som krever minst ⅔ flertall skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøte behandle:

- styrets årsberetning
- budsjett og regnskap
- valg av styre
- eventuelt årlig vedlikeholdsprogram

De ovennevnte beslutninger og vedtagelser kan fattes med simpelt flertall.

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Det hører i så fall under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører, gi vedkommende instruks, fastsette vederlag og føre tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter.

For vedtak som krever ⅔ flertall av de avgitte stemmene eller vedtak som krever tilslutning fra samtlige sameiere vises det til eierseksjonsloven § 30 annet og tredje ledd.

10. Styre
Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 4 medlemmer som alle velges av årsmøtet. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt blant styremedlemmene av årsmøtet.

Styreleder og Styremedlemmene tjenestegjør i to år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Styreleder og Styremedlemmer kan være både seksjonseiere eller leietakere i sameiet.

Styret skal sørge for nødvendig drift, vedlikehold og forsikring av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredel av alle de ordinære styremedlemmer.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen fra hvert enkelt styremøte skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer senest på det etterfølgende styremøte.

11. Regnskap og revisjon
11.1 Plikt til å føre regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

I sameier med 21 eller flere seksjoner skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven, ref. eierseksjonsloven §64.

11.2 Plikt til å ha revisor
Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, ref. eierseksjonsloven §65.

12. Ansvar utad
Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlige etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Den enkelte sameier blir således fri ved å betale sin forholdsmessige andel av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameierne.

13. Panterett for sameiernes forpliktelser
For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av fellesutgifter, har de øvrige sameierne panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten bortfaller dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom salget av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

14. Pålegg om salg og tvangsfravikelse
Dersom en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser etter eierseksjonsloven, nærværende vedtekter eller eventuelle husordensregler og andre lignende bestemmelser, kan styret pålegge vedkommende å selge sin seksjon. Pålegg om salg må følge fremgangsmåten beskrevet i eierseksjonsloven § 26.

Medfører en sameiers oppførsel umiddelbar fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter eierseksjonsloven § 27, jfr. tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13.

* * *

Disse vedtekter med vedlegg er fastsatt i forbindelse med seksjonering av **gnr. 7 bnr. 161** i Sola kommune.

Vedtektene er opprettet i ett eksemplar som oppbevares av sameierne ved styret, eventuelt forretningsfører dersom slik benyttes. Hver seksjonseier får en bekreftet kopi av disse vedtekter.

Sandnes, den..... 2013

for Øster Hus Tomter AS:

.....
Njål Østerhus

Bilag 1: Oversikt over de særskilte områdene som er omtalt i vedtektenes pkt. 3.
Notat: **Revidert på Årsmøtet 06.05.2025**

VEDTEKTER

For

SNØDE SØR VELFORENING

1. Formål og bakgrunn

Dette er vedtekter for velforeningen for Snøde Sør. Området er avsatt til boligbebyggelse.

I reguleringsplanen (plan nr. 018B) for dette området er det avsatt arealer til en rekke fellesområder:

- felles adkomstvei
- felles parkeringsplasser
- felles uteoppholdsareal
- felles lekeplasser.

I forbindelse med utbyggingen av Snøde Sør er det besluttet å fradele dette arealet og overskjøte dette til velforeningen. Området er fortsatt ikke utbygd slik at endelig fradeling av eiendommer derfor ikke er foretatt. Arealet som skal overtas av velforeningen, er følgelig avmerket på vedlagte kart, jfr. Bilag 1. Overskjøtning av disse områdene vil finne sted når nødvendig fradeling av utbyggingsområdet har funnet sted.

Området som skal overskjøtes til velforeningen vil i det følgende samlet sett bli omtalt som Eiendommen, slik som avmerket på Bilag 1.

Velforeningen har ansvaret for drift og vedlikehold av Eiendommen slik dette er beskrevet i disse vedtektene.

2. Medlemskap

På de enkelte delfeltene på Snøde Sør skal det oppføres leiligheter, rekkehus og blokker. Deler av bebyggelsen vil bli organisert i seksjonssameier. Medlemmer i Snøde Sør Velforening skal derfor være de etablerte seksjonssameiene, samt eiere av eiendommer som skal være selveierboliger og derfor ikke er organisert i noe sameie, for eksempel rekkehusboligene. Seksjonssameiene/boligeierne inntrer som medlemmer i velforeningen etter hvert som de bygges og overtas av sluttkjøper. De som derfor til enhver tid er eiere av eiendommer oppført på planområdet, har således gjennom sitt sameie eller i kraft av å være boligeier, rett og plikt til å være medlem i velforeningen.

I tilfelle salg/overgang av den enkelte boenhet/eiendom, skal det opplyses om disse vedtektene til ny eier.

Leietakere til boliger har ikke rett til å være medlem i velforeningen. Det enkelte sameie eller eier av bolig svarer for kontingent til foreningen.

3. Tidspunkt for overtakelse av fellesarealer

Fellesarealene som vedtektene omfatter, blir ikke ferdigstilt samtidig. Det vil derfor finne sted en suksessiv overlevering av fellesarealer etter hvert som det/de enkelte delfelt innenfor planområdet blir ferdigstilt.

Eier av boliger kan i kraft av disse vedtektene ikke utøve rettigheter og heller ikke være gjenstand for krav, for andre arealer enn de arealer som velforeningen har fatt overtatt fra utbygger.

4. Rett til ferdsel på å bruk av Eiendommen

Bestemmelser i reguleringsplanen legger opp til at en rekke av områdene skal tjene fellesfunksjoner til de enkelte delfelt innenfor reguleringsplanens grenser. Nevnte bestemmelser er ikke til hinder for at beboere i området har rett til å bruke Eiendommen i samsvar med tiden og forholdene som angitt nedenfor.

5. Drift og vedlikehold av fellesarealer

Velforeningen har det overordnede ansvar for å holde arealene som nevnt i pkt. 1 ovenfor, forsvarlig ved like.

Med mindre generalforsamlingen bestemmer noe annet, skal vedlikeholdsansvaret for arealer som nevnt nedenfor, fordeles som følger:

5.1 Delfelt K1

Adkomstvei, gangvei og parkeringsplasser som skal opparbeides i tilknytning delfel Kl, skal være felles for beboere i blokk A og blokk B på dette delfeltet.

Vedlikeholdsplikten til disse arealene påhviler likeledes boenhetene i blokk A og blokk B på delfelt Kl.

5.2 Delfelt K2

Gangvei, lekeplass og uteoppholdsareal som skal opparbeides i tilknytning til delfelt K2, skal være felles for boenheter i rekkehus og blokkleiligheter på dette delfeltet.

Vedlikeholdsplikten til disse arealene påhviler likeledes boenhetene i rekkehus og blokk som oppføres på delfelt K2.

5.3 Delfelt K3

Gangvei, lekeplass og uteoppholdsareal som skal opparbeides i tilknytning til delfelt K3, skal være felles for blokkleilighetene på dette delfeltet.

Vedlikeholdsplikten til disse arealene påhviler likeledes boenhetene i blokk som oppføres på delfelt K3.

6. Kontingent

Hver boenhet som inngår i planområdet må betale en årlig kontingent og for øvrig delta i nødvendig finansiering av velforeningens virksomhet og oppgaver.

Betalingsplikten for den enkelte boenhet inntrer fra det tidspunkt det er gitt ferdigattest for boligen.

Medlemskontingentens størrelse pr. bolig/boenhet pr. år fastsettes av styret. Kontingent pr april 2022 er kr. 1200,-.

7. Generalforsamling

Velforeningens øverste myndighet er generalforsamlingen.

Hvert seksjonssameie som inngår som medlem i velforeningen, har på generalforsamlingen like mange stemmer som boenheter sameiet består av.

For boliger som ikke er organisert i seksjonssameier, skal hver bolig ha én stemme på generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling avholdes en gang hvert år innen utgangen av juni. Foreningens styre innkaller skriftlig til generalforsamling med minst 14 dagers varsel.

Innkallingen skal inneholde:

- Regnskap
- Forslag til budsjett
- Innkomne forslag
- Eventuelt

Når innkallingen er foretatt på korrekt måte, er generalforsamlingen beslutningsdyktig ved de fremmøtte, stemmeberettigede medlemmene. Forslag som ønskes behandlet på generalforsamlingen må være sendt styret innen frist annonsert i forhåndsvarsel om generalforsamling.

Medlemmene er bundet av de vedtak som treffes så langt vedtakene er hjemlet i disse vedtektene.

Personer som leier boliger innenfor planområdet, har rett til adgang samt talerett på generalforsamlingen, men ikke stemmerett.

8. Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling skal avholdes dersom minst 2 av medlemmene skriftlig krever det. Ekstraordinær generalforsamling innkalles med minst 7 dagers skriftlig varsel.

Den ekstraordinære generalforsamlingen kan bare behandle den/de saker som har begrunnet den ekstraordinære generalforsamlingen.

Den ekstraordinære generalforsamling er beslutningsdyktig på samme måte som den ordinære generalforsamlingen.

Personer som leier boliger har rett til adgang samt talerett på den ekstraordinære generalforsamlingen, men ikke stemmerett.

9. Styre

Styret velges av generalforsamlingen. Styret skal bestå av minimum 3 medlemmer.

Leder velges på generalforsamlingen. For øvrig konstituerer styret seg selv. Styremedlemmene har en funksjonstid på 2 år, likevel slik at kortere eller lengre funksjonstid kan besluttes særskilt for å unngå at hele styret skiftes ut samtidig.

Styremedlemmene må eie (helt eller delvis) en bolig innenfor planområdet.

Styret bør være sammensatt slik at de ulike områdene innenfor planområdet i størst mulig utstrekning er representert.

10. Signatur

Velforeningen representeres utad ved signatur av 2 styremedlemmer i fellesskap.

11. Regnskap

Det skal føres regnskap over velforeningens virksomhet.

Velforeningens kontante midler settes inn på konto i bank og disponeres av styreformannen og kassereren i fellesskap.

12. Endringer i vedtektene

Endringer i vedtektene kan bare foretas på den ordinære generalforsamlingen og krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

13. Voteringsregler

På generalforsamling og ekstraordinær generalforsamling treffes alle valg og avgjørelser ved alminnelig flertall blant de avgitte stemmene med mindre annet er bestemt.

* * *

Disse vedtektene er fastsatt den ved konstituering av velforeningen og justert ved generalforsamling 26.04.2022.

* * *

Bilag 1: Kart i tråd med utbyggingsplan nr. 0460 for Snøde Sør.

PDF-XChange Product Click to buy NOW! www.tracker-software.com

AKKUMULERTE GEBYRER

Avtale: **13975** Eier: Sameiet Risaberg Terrasse 47, 49 & 51

7/161/0/0 Regn.mottaker: Sameiet Risaberg Terrasse 47, 49 & 51

2025

Ordrenr: 460089 17.12.2024

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
6000	Vannmålerleie, 3/4" (Standardmåler)	3,00	Stk	688,00	1/1	0	215,00
800	Fastpris renovasjon	25,00	Stk	424,00	1/1	0	1 104,00
840	Nedgravd renovasjonsordning	25,00	Stk	2 337,00	1/1	0	6 086,00
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	25,00	Stk	751,20	1/1	0	1 956,00
6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	25,00	Stk	713,00	1/1	0	1 857,00
6800	Forskudd avløp	1 940,00	m3	22,20	1/1	0	4 486,00
6400	Forskudd vann	1 940,00	m3	16,96	1/1	0	3 427,00
							19 131,00

Ordrenr: 469128 23.01.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
6400	Forskudd vann	1 940,00	m3	16,96	1/1	0	3 427,00
6800	Forskudd avløp	1 940,00	m3	22,20	1/1	0	4 486,00
6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	25,00	Stk	713,00	1/1	0	1 857,00
840	Nedgravd renovasjonsordning	25,00	Stk	2 337,00	1/1	0	6 086,00
800	Fastpris renovasjon	25,00	Stk	424,00	1/1	0	1 104,00
6000	Vannmålerleie, 3/4" (Standardmåler)	3,00	Stk	688,00	1/1	0	215,00
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	25,00	Stk	751,20	1/1	0	1 956,00
							19 131,00

Ordrenr: 478243 24.02.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
6410	Faktisk vannforbruk	1 908,00	m3	15,18	1/1	0	36 204,00
6800	Forskudd avløp	1 940,00	m3	22,20	1/1	0	4 486,00
6420	Fradrag forskudd vann i fjor	-2 006,00	m3	15,18	1/1	0	-38 064,00
6820	Fradrag forskudd avløp i fjor	-2 006,00	m3	19,77	1/1	0	-49 573,00
6810	Faktisk avløp	1 908,00	m3	19,77	1/1	0	47 151,00
6400	Forskudd vann	1 940,00	m3	16,96	1/1	0	3 427,00
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	25,00	Stk	751,20	1/1	0	1 956,00
840	Nedgravd renovasjonsordning	25,00	Stk	2 337,00	1/1	0	6 086,00
800	Fastpris renovasjon	25,00	Stk	424,00	1/1	0	1 104,00
6000	Vannmålerleie, 3/4" (Standardmåler)	3,00	Stk	688,00	1/1	0	215,00
6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	25,00	Stk	713,00	1/1	0	1 857,00
							14 849,00

PDF-XChange Product Click to buy NOW! www.tracker-software.com

Ordrenr: 487624 23.03.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
6000	Vannmålerleie, 3/4" (Standardmåler)	3,00	Stk	688,00	1/1	0	215,00
800	Fastpris renovasjon	25,00	Stk	424,00	1/1	0	1 104,00
840	Nedgravd renovasjonsordning	25,00	Stk	2 337,00	1/1	0	6 086,00
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	25,00	Stk	751,20	1/1	0	1 956,00
6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	25,00	Stk	713,00	1/1	0	1 857,00
6800	Forskudd avløp	1 940,00	m3	22,20	1/1	0	4 486,00
6400	Forskudd vann	1 940,00	m3	16,96	1/1	0	3 427,00
							19 131,00

Ordrenr: 496663 23.04.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
6400	Forskudd vann	1 940,00	m3	16,96	1/1	0	3 427,00
6800	Forskudd avløp	1 940,00	m3	22,20	1/1	0	4 486,00
6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	25,00	Stk	713,00	1/1	0	1 857,00
840	Nedgravd renovasjonsordning	25,00	Stk	2 337,00	1/1	0	6 086,00
800	Fastpris renovasjon	25,00	Stk	424,00	1/1	0	1 104,00
6000	Vannmålerleie, 3/4" (Standardmåler)	3,00	Stk	688,00	1/1	0	215,00
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	25,00	Stk	751,20	1/1	0	1 956,00
							19 131,00

Ordrenr: 505702 22.05.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
6000	Vannmålerleie, 3/4" (Standardmåler)	3,00	Stk	688,00	1/1	0	215,00
800	Fastpris renovasjon	25,00	Stk	424,00	1/1	0	1 104,00
840	Nedgravd renovasjonsordning	25,00	Stk	2 337,00	1/1	0	6 086,00
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	25,00	Stk	751,20	1/1	0	1 956,00
6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	25,00	Stk	713,00	1/1	0	1 857,00
6800	Forskudd avløp	1 940,00	m3	22,20	1/1	0	4 486,00
6400	Forskudd vann	1 940,00	m3	16,96	1/1	0	3 427,00
							19 131,00

Ordrenr: 514744 23.06.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3400	Forskudd vann	1 940,00	m3	16,96	1/1	0	3 153,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	25,00	Stk	713,00	1/1	0	1 708,00
3000	Vannmålerleie, 3/4" (Standardmåler)	3,00	Stk	688,00	1/1	0	198,00
3800	Forskudd avløp	1 940,00	m3	22,20	1/1	0	4 127,00
840	Nedgravd renovasjonsordning	25,00	Stk	2 337,00	1/1	0	6 086,00
800	Fastpris renovasjon	25,00	Stk	424,00	1/1	0	1 104,00

PDF-XChange Product Click to buy NOW! www.tracker-software.com

3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	25,00	Stk	751,20	1/1	0	1 800,00

18 176,00

Ordrenr: 523784 15.07.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	25,00	Stk	713,00	1/1	0	1 708,00
800	Fastpris renovasjon	25,00	Stk	424,00	1/1	0	1 104,00
840	Nedgravd renovasjonsordning	25,00	Stk	2 337,00	1/1	0	6 086,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	25,00	Stk	751,20	1/1	0	1 800,00
3000	Vannmålerleie, 3/4" (Standardmåler)	3,00	Stk	688,00	1/1	0	198,00
3800	Forskudd avløp	1 940,00	m3	22,20	1/1	0	4 127,00
3400	Forskudd vann	1 940,00	m3	16,96	1/1	0	3 153,00

18 176,00

Ordrenr: 532895 22.08.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	25,00	Stk	713,00	1/1	0	1 708,00
3400	Forskudd vann	1 940,00	m3	16,96	1/1	0	3 153,00
3800	Forskudd avløp	1 940,00	m3	22,20	1/1	0	4 127,00
3000	Vannmålerleie, 3/4" (Standardmåler)	3,00	Stk	688,00	1/1	0	198,00
840	Nedgravd renovasjonsordning	25,00	Stk	2 337,00	1/1	0	6 086,00
800	Fastpris renovasjon	25,00	Stk	424,00	1/1	0	1 104,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	25,00	Stk	751,20	1/1	0	1 800,00

18 176,00

Ordrenr: 542462 23.09.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3800	Forskudd avløp	1 940,00	m3	22,20	1/1	0	4 127,00
3400	Forskudd vann	1 940,00	m3	16,96	1/1	0	3 153,00
3000	Vannmålerleie, 3/4" (Standardmåler)	3,00	Stk	688,00	1/1	0	198,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	25,00	Stk	713,00	1/1	0	1 708,00
840	Nedgravd renovasjonsordning	25,00	Stk	2 337,00	1/1	0	6 086,00
800	Fastpris renovasjon	25,00	Stk	424,00	1/1	0	1 104,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	25,00	Stk	751,20	1/1	0	1 800,00

18 176,00

Ordrenr: 551565 24.10.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	25,00	Stk	713,00	1/1	0	1 708,00
3400	Forskudd vann	1 940,00	m3	16,96	1/1	0	3 153,00
3800	Forskudd avløp	1 940,00	m3	22,20	1/1	0	4 127,00
840	Nedgravd renovasjonsordning	25,00	Stk	2 337,00	1/1	0	6 086,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	25,00	Stk	751,20	1/1	0	1 800,00

PDF-XChange Product Click to buy NOW! www.tracker-software.com

800	Fastpris renovasjon	25,00	Stk	424,00	1/1	0	104
3000	Vannmålerleie, 3/4" (Standardmåler)	3,00	Stk	688,00	1/1	0	8,00

18 176,00

Ordrenr: 560618 27.11.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3400	Forskudd vann	1 940,00	m3	16,96	1/1	0	3 153,00
3800	Forskudd avløp	1 940,00	m3	22,20	1/1	0	4 127,00
3000	Vannmålerleie, 3/4" (Standardmåler)	3,00	Stk	688,00	1/1	0	198,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	25,00	Stk	713,00	1/1	0	1 708,00
840	Nedgravd renovasjonsordning	25,00	Stk	2 337,00	1/1	0	6 086,00
800	Fastpris renovasjon	25,00	Stk	424,00	1/1	0	1 104,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	25,00	Stk	751,20	1/1	0	1 800,00

18 176,00

2026

Ordrenr: 569707 18.12.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
800	Fastpris renovasjon	25,00	Stk	450,00	1/1	0	1 172,00
840	Nedgravd renovasjonsordning	25,00	Stk	2 337,00	1/1	0	6 086,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	25,00	Stk	714,00	1/1	0	1 711,00
3000	Vannmålerleie, 3/4" (Standardmåler)	3,00	Stk	654,00	1/1	0	188,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	25,00	Stk	677,00	1/1	0	1 622,00
3800	Forskudd avløp	1 831,00	m3	21,00	1/1	0	3 685,00
3400	Forskudd vann	1 831,00	m3	16,00	1/1	0	2 808,00

17 272,00

Ordrenr: 578768 26.01.2026

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	25,00	Stk	677,00	1/1	0	1 622,00
3000	Vannmålerleie, 3/4" (Standardmåler)	3,00	Stk	654,00	1/1	0	188,00
3800	Forskudd avløp	1 831,00	m3	21,00	1/1	0	3 685,00
840	Nedgravd renovasjonsordning	25,00	Stk	2 337,00	1/1	0	6 086,00
800	Fastpris renovasjon	25,00	Stk	450,00	1/1	0	1 172,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	25,00	Stk	714,00	1/1	0	1 711,00
3400	Forskudd vann	1 831,00	m3	16,00	1/1	0	2 808,00

17 272,00

Utbyggingsplan Snøde sør.

Reguleringsbestemmelser

PlanID 0460

Saksnummer XX/XXXXX

Endringer etter vedtak:

Dato	*Saksnummer*	*Beskrivelse*
xx.xx.xxxx	xx/xxxxx	

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for området som er vist innenfor planens begrensningslinje. Området reguleres til følgende formål:

BYGGEOMRÅDER (plan- og bygningsloven§ 25, 1. ledd nr 1)

- Områder for frittliggende boliger
- Områder for konsentrert boligbebyggelse

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr.3)

- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn

FRIOMRÅDER plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 4).

- Park, lek, grøntareal

SPESIALOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 6).

- Frisiktsone

FELLESOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, I. ledd nr. 7)

- Felles veg

1. FELLESBESTEMMELSER

1.1 Krav om rekkefølge av utbygging

Utbygging innenfor dette planområdet kan ikke igangsettes før det er dokumentert tilfredsstillende skolekapasitet innenfor skolekretsen.

Nye boliger innenfor reguleringsområdet kan ikke gis brukstillatelse før det er etablert snuplass i enden av Risabergveien og Risaberg terrasse er opparbeidet fullt ut med fortau og kryss med Risabergveien er etablert i samsvar med planen.

Offentlige friområder skal være opparbeidet etter planer godkjent av kommunen, før det kan foretas innflytting i nye boliger.

1.2 Bebyggelse

Ved søknad om byggetillatelse skal det gjøres rede for om det er fare for radon i grunnen, og eventuelt beskrive tiltak som er iverksatt for å hindre radon i å trenge inn i bygningene.

Det skal benyttes mest mulig giftfrie materialer i bygninger, tekniske installasjoner og utomhusanlegg. Tekniske anlegg skal tilpasses omliggende bebyggelse.

Plassering av den enkelte bygning er ikke detaljregulert, men vist i tilhørende illustrasjonsplan. Bebyggelsen i feltene K1, K2 og K3 skal i prinsippet plasseres som illustrert. Ved vesentlige avvik fra dette kan kommunen for vedkommende felt kreve at det blir fremmet egen utbyggingsplan som skal godkjennes av Det faste utvalg for plansaker.

Før utbygging av disse feltene kan igangsettes, skal det foreligge detaljplan i M=1 :500 godkjent av Det faste utvalg for plansaker. Planen skal vise:

- Bygningers plassering, etasjetall, høyde og takform
- Felles Parkeringsløsning basert på 1,5 biloppstillingsplasser per bolig
- Areal til lek og felles uteopphold, minimum 25 m2 per bolig
- Areal for plassering av søppeldunker
- Eksisterende og framtidig terreng og vegetasjon

1.3 Andre fellesbestemmelser

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for offentlig ferdsel. De ubebygde områdene må gis en tiltalende form og behandling og skal opparbeides parkmessig. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.

Det er ikke tillatt å inngå privatrettslige avtaler i strid med disse bestemmelsene.

§ 2 BYGGEOMRÅDER

2.1. Boliger med tilhørende anlegg

2.1.1 Feltene B1 og 82 tillates bebygd med frittliggende eneboliger i inntil 2 etasjer, samt kjeller. Bebygd areal BYA kan være inntil 30 % og inkluderer garasje. Maksimalt tillatt høgde er 7,5 m målt fra topp grunnmur.

Feltene K1 og K2 skal utnyttes til konsentrert bebyggelse og/eller lavblokker i inntil 2 etasjer

innenfor BYA=35 %. Maksimalt tillatt høgde er 12,0 m målt fra topp ferdig golv i 1. etasje. I felt K3 tillates oppført terrasserte boliger i inntil 4 etasjer, samt underetasje for parkering, innenfor BYA=35 %. Maksimalt tillatt høgde er 12,0 m målt fra tilstøtende ferdig planert terreng.

2.1.2 Takoppbygg tillates bare i 50 prosent av takflatens lengderetning.

2.1.3 Garasjer kan oppføres i en etasje med grunnflate ikke over 50 m2 og mønehøyde ikke over 4,0 meter. Garasjer kan tillates bygd nærmere nabogrense enn 4,0 meter og sammenbygd med boligen. Plassering av garasje skal vises på situasjonsplan for boligbygget når det søkes om byggetillatelse for boligen, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligbygget.

Garasje kan tillates oppført med takutstikk inntil 1,0 meter fra regulert vegkant dersom garasjen plasseres parallelt med vegkant, og uten garasjeport/-åpning ut mot veg. Dersom garasjen skal ha portåpning mot veg, skal avstanden fra portåpningen til regulert vegkant være minst 5,0 meter.

2.1.4 I feltene B1 og B2 skal det for hver bolig avsettes en garasjeplass pluss en biloppstillingsplass på egen tomt.

Alle biloppstillingsplassene skal opparbeides og godkjennes før boligene tillates tatt i bruk

§ 3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Kjøreveger

Det tillates etablert fartsreduserende tiltak i kjøreveger.

§ 4 FRIOMRÅDER

4.1 Friområder skal opparbeides i samsvar med detaljplaner godkjent av kommunen.

§5 SPESIALOMRÅDER

5.1 Frisiktsone

I områder vist som frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå. Enkeltstående høystammede trær kan tillates. Regulert frisiktsone skal skilles fra kjørebanen med opphøyd kantstein/ fortausarrangement, og forutsettes asfaltert eller anlagt med belegningsstein.

§ 6 FELLESOMRÅDER

6.1 Regulert felles atkomstveg er felles for eiendommene som benytter vegen og skal vedlikeholdes av disse eiendommene.

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 7/161/0/10
Dato: 2026-02-06
Målestokk: 1:1,000

Sola kommune

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



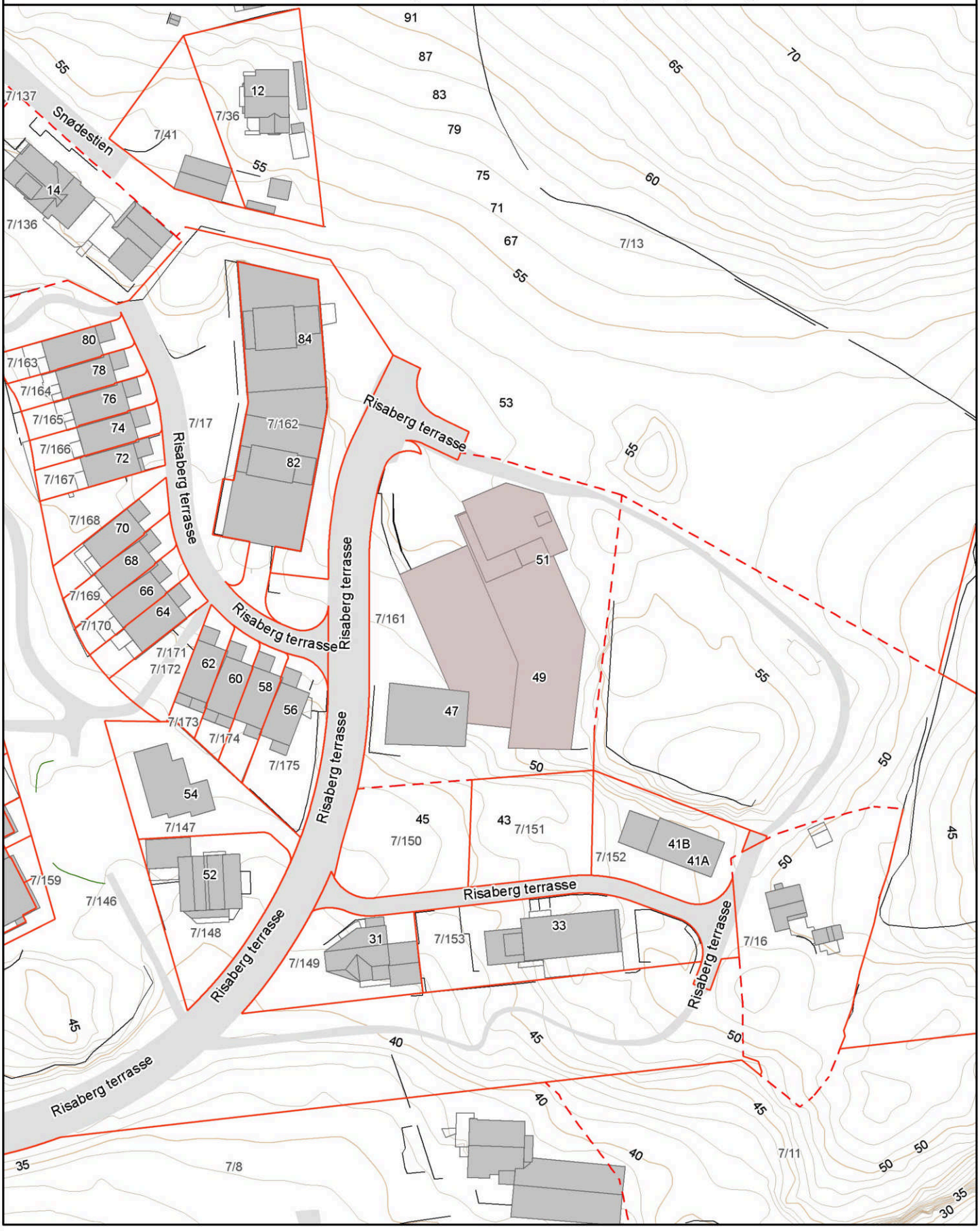
Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 7/161/0/10
Dato: 2026-02-06
Målestokk: 1:1,000

Sola kommune

N

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)



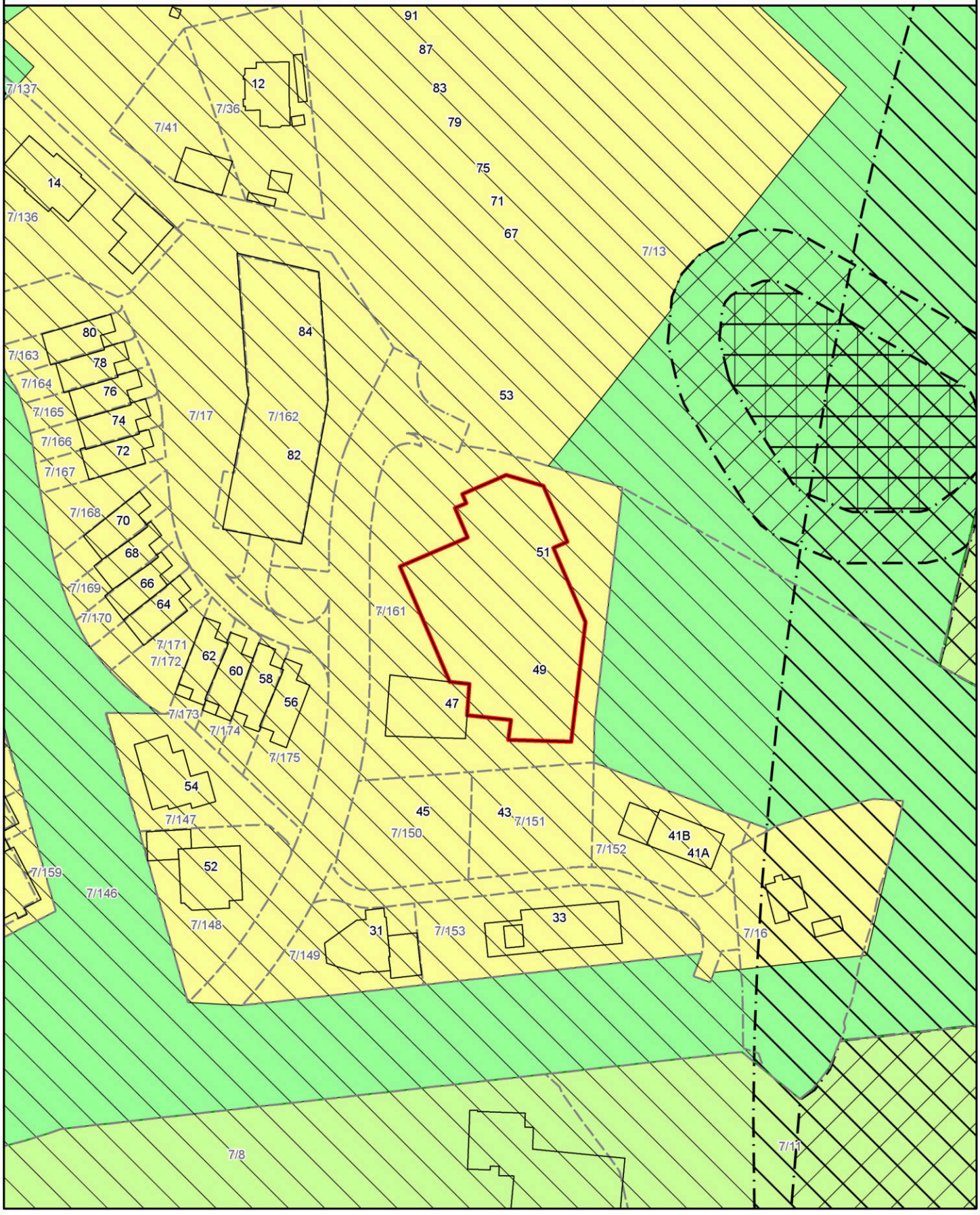
Kommuneplan

Sola kommune

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 7/161/0/10
Dato: 2026-02-06
Målestokk: 1:1,000

Planident: 202201
Ikrafttredelsesdato: 28.9.2023



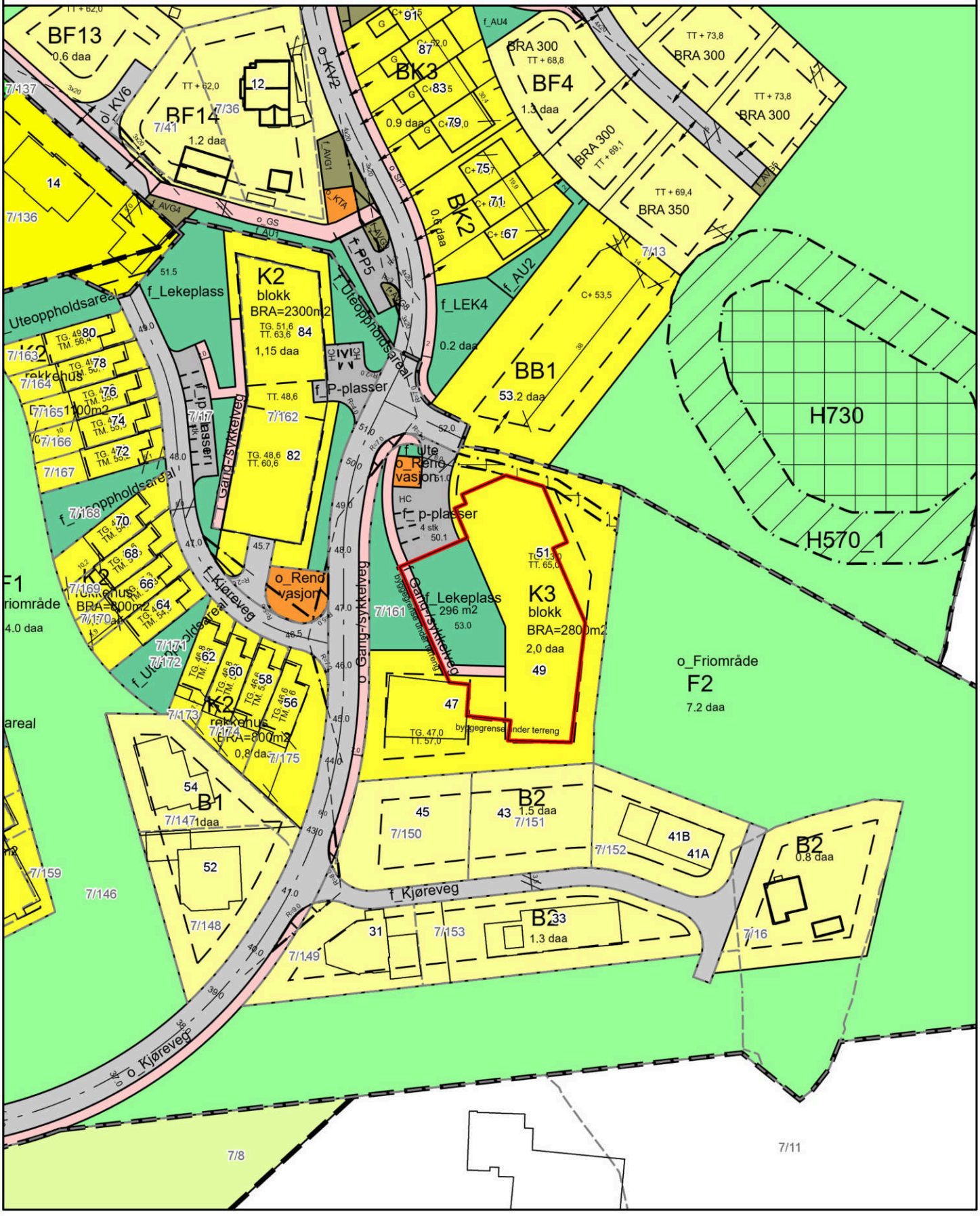
Reguleringsplan på grunnen

Sola kommune

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 7/161/0/10
Dato: 2026-02-06
Målestokk: 1:1,000

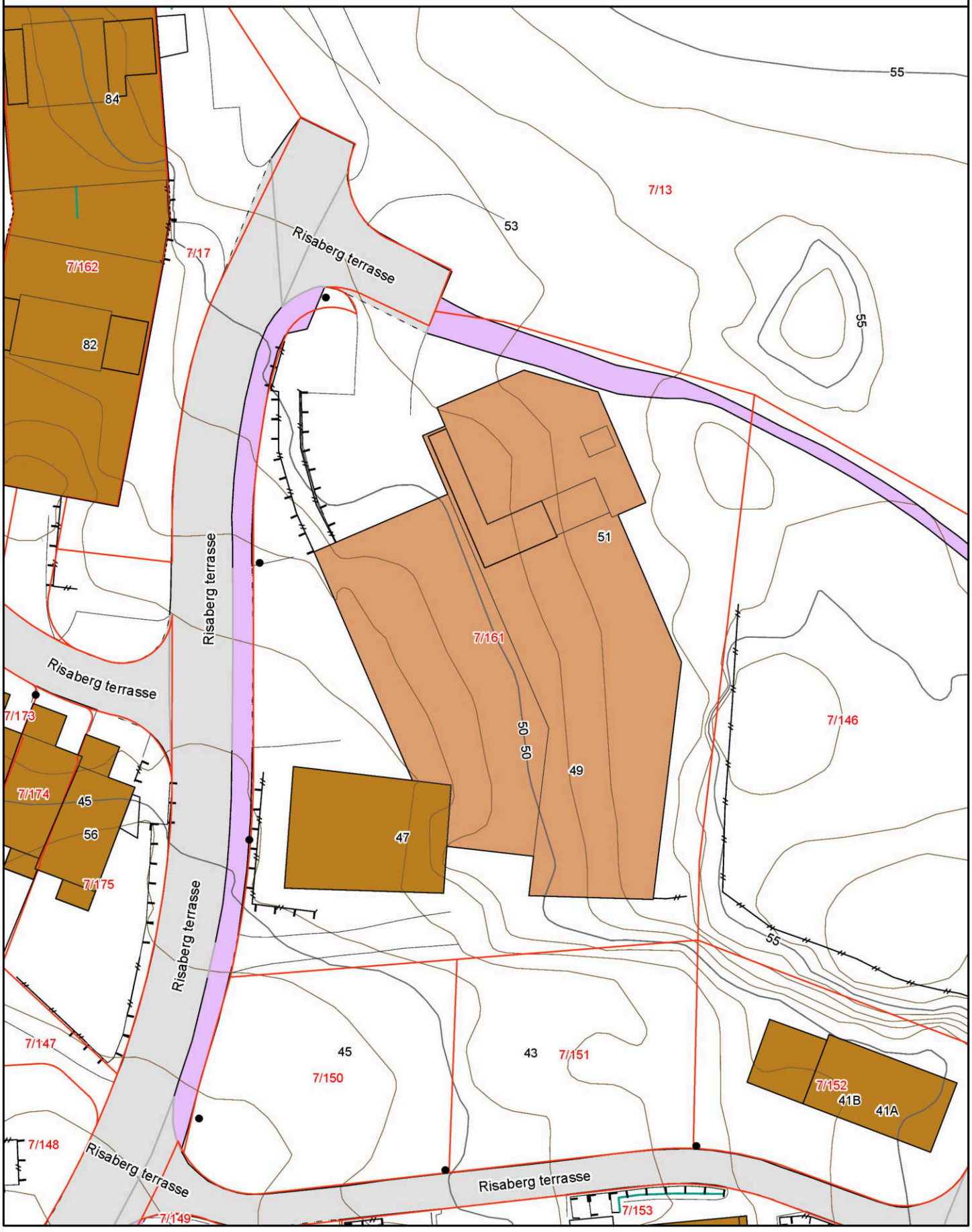
Planident: 0460
Ikrafttredelsesdato: 9.12.2009



Oversiktskart

Adresse: **Risaberg terrasse 51, 4056 Tananger**
Gnr/Bnr: **1124/7/161/0/10**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 2837 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 06.02.2026



Matrikkelkart

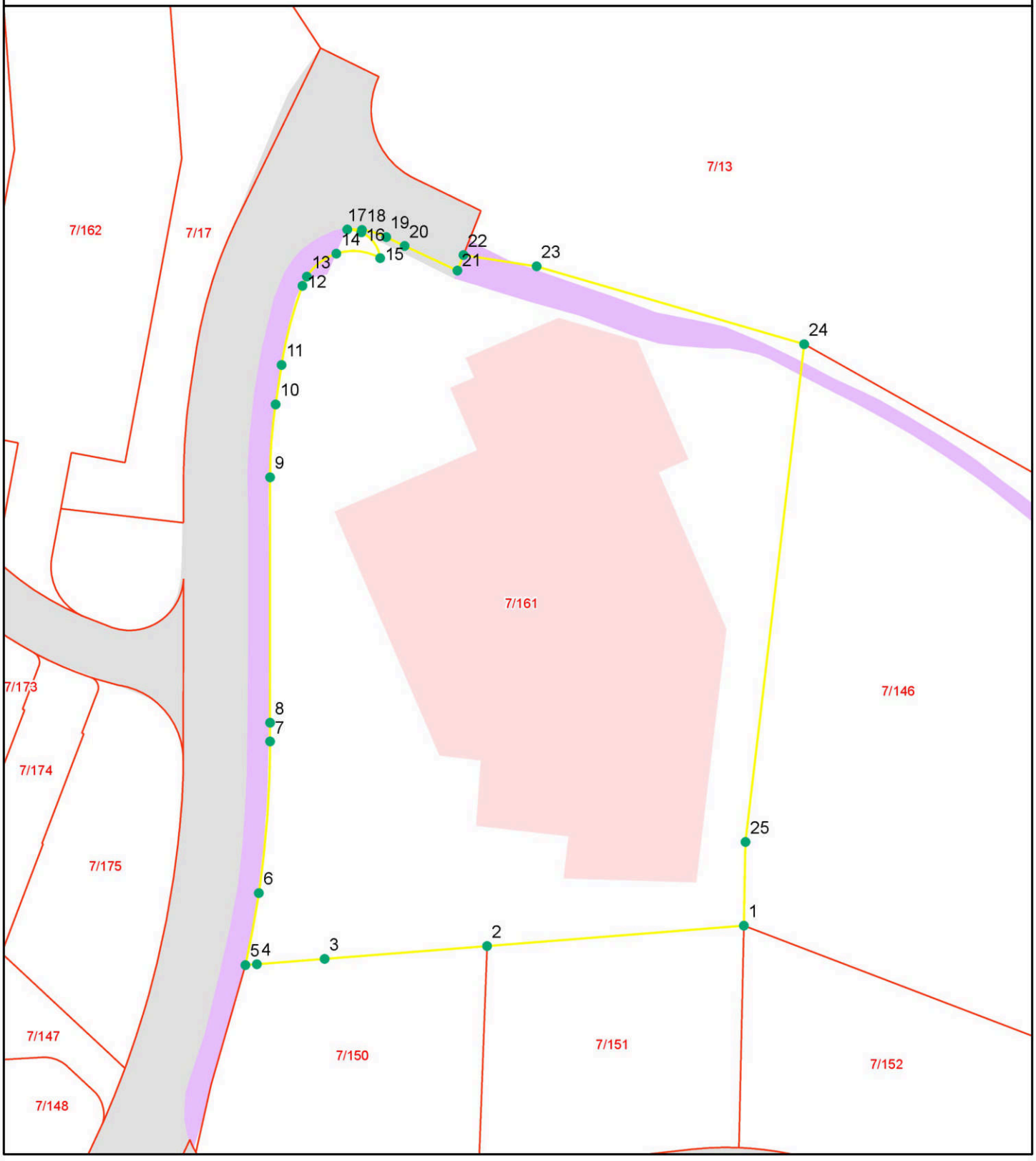
Adresse: **Risaberg terrasse 51, 4056 Tananger**
Gnr/bnr: **1124/7/161/0/10**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 2837 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 06.02.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 2837 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6536516.09	305303.86	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	13	23.88	0
2	6536514.21	305280.13	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	15.1	0
3	6536513.02	305265.12	Ikke spesifisert	Stein eller røys	Teodolitt med elektronisk	14	6.3	0
4	6536512.53	305258.86	Ikke spesifisert	Umerket	Teodolitt med elektronisk	13	1.07	0
5	6536512.45	305257.8	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	13	6.79	95.251
6	6536519.1	305259.04	Ikke spesifisert	Umerket	Teodolitt med elektronisk	13	14.09	95.296
7	6536533.1	305260.08	Ikke spesifisert	Umerket	Teodolitt med elektronisk	13	1.74	0
8	6536534.83	305260.08	Ikke spesifisert	Umerket	Teodolitt med elektronisk	13	22.73	0
9	6536557.49	305260.08	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	13	6.78	45.139
10	6536564.22	305260.59	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	13	3.69	0
11	6536567.86	305261.14	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	13	7.6	36.111
12	6536575.17	305263.07	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	13	0.95	0
13	6536576.02	305263.48	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	13	3.53	5.015
14	6536578.14	305266.2	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	13	4.21	5.016
15	6536577.73	305270.25	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	13	3.09	3.009
16	6536580.11	305268.51	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	13	1.34	3.011
17	6536580.37	305267.21	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	13	1.37	7.02
18	6536580.33	305268.57	Ikke spesifisert	Umerket	Teodolitt med elektronisk	13	2.35	7.021
19	6536579.67	305270.81	Ikke spesifisert	Umerket	Teodolitt med elektronisk	13	1.89	0
20	6536578.85	305272.51	Ikke spesifisert	Umerket	Teodolitt med elektronisk	13	5.4	0
21	6536576.58	305277.39	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	13	1.54	0
22	6536578.01	305277.95	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	13	6.86	0
23	6536576.97	305284.71	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	14	25.82	0
24	6536569.78	305309.43	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	14	46.42	0
25	6536523.82	305304.01	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	13	7.76	0

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 06.02.2026 14:23

Eiendom 1124-7/161

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	13.02.2014	Andel	
Kommunenr	1124	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	7	Beregnet areal	2836,5	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	161	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Ja		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Risaberg terrasse 51	4056 Tananger	Snøde-Haga	Tananger	Tananger

Forretninger (8)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
04.02.2014	Oppmålingsforretning	1124-7/152	Berørt	0
		1124-7/151	Berørt	0
		1124-7/146	Berørt	0
		1124-7/17	Avgiver	-2836,5
		1124-7/161	Mottaker	2836,5
		1124-7/150	Berørt	0
		1124-7/13	Berørt	0
25.03.2014	Seksjonering	1124-7/161	Etablert/Endret	0
22.04.2014	Feilretting	1124-7/161	Etablert/Endret	0
04.09.2015	Oppmålingsforretning	1124-7/151	Berørt	0
		1124-7/152	Berørt	0
		1124-7/161	Berørt	0
		1124-7/146	Berørt	0
		1124-7/13	Avgiver	-515,6
		1124-7/16	Berørt	0
		1124-7/13	Avgiver	-490,7
		1124-7/13	Avgiver	-456
		1124-7/17	Berørt	0
		1124-7/150	Mottaker	456
		1124-7/152	Mottaker	515,6
		1124-7/150	Berørt	0
		1124-7/151	Mottaker	490,7
16.12.2016	Oppmålingsforretning/ arealoverføring	1124-7/161	Berørt	0
		1124-7/20	Berørt	0
		1124-7/17	Berørt	0
		1124-7/13	Avgiver	-26,5
		1124-7/146	Mottaker	26,5
		1124-7/36	Berørt	0
26.01.2017	Oppmålingsforretning/ arealoverføring	1124-7/161	Berørt	0
		1124-7/146	Avgiver	-62,7
		1124-7/150	Mottaker	62,6
		1124-7/13	Berørt	0

Bygninger (0)

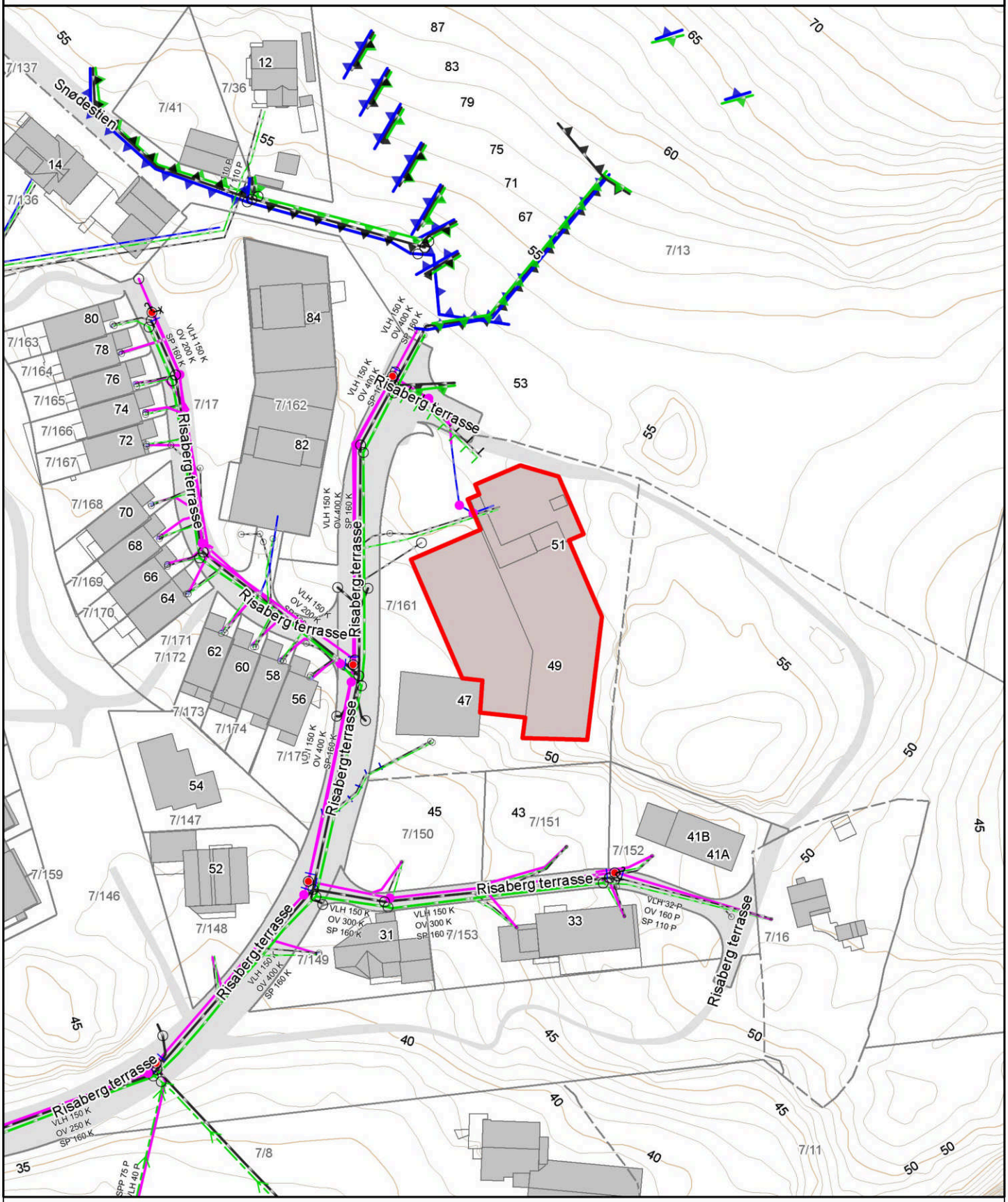
Vann- og avløpskart

Sola kommune

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 7/161/0/10
Dato: 2026-02-06
Målestokk: 1:1,000

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



Pantedokument

Fast eiendom

Tinglysingsgjenpart

☐ Pantsettelsen gjelder refinansiering av lån, jf. gebyrforskriften § 1 andre ledd.

Rekvirentens navn, returadresse
DNB Bank ASA
DRIFT DEPOT TRONDHEIM
BEDDINGEN 16
7469 TRONDHEIM

(Under-)organisasjonsnr./Fødselsnr.: 009868.39100
Ref.nr. (inntil 4 siffer):

Plass

Doknr: 282802 Tinglyst: 30.03.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Skal registreres i grunnboken

Pantsetter(e)

Navn	Fødselsnr./Organisasjonsnr.
Mikalsen, Erik Håvard Fiolveien 3 E, 1825 TOMTER	170966[redacted]
Myre, Heidi Fiolveien 3 E, 1825 TOMTER	230269[redacted]

Pantekravets størrelse

Valuta	Beløp	Beløp med bokstaver
NOK	6.500.000	NOK*seks*fem*null*null*null*null*null*00/100*

Panthaver

Navn	Organisasjonsnr.
DNB Bank ASA	009848.51006

Pantobjekt

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0501	Lillehammer	17	144			

Avtalt prioritet

Panteretten har opptrinnsrett

Forbud mot visse rettslige disposisjoner

Etterstående vilkår skal ikke tinglyses
Supplerende tekst, ev. skylderklæring mv.

Det nærmere forhold mellom pantsetter og panthaver, herunder om forfall av det pantesikrede krav og om tvangsrealisering av pantet, er regulert av særskilt erklæring om pantsettelse eller avtale om realkausjon.

Pantsetter av pantet forplikter seg til:

a) å holde pantet tilstrekkelig forsikret slik panthaveren forlanger det til enhver tid, (panthaveren kan i motsatt fall dekke forsikringen for pantsetters regning). Utbetaling av eventuell erstatning som følge av at de pantsatte gjenstander blir skadet eller går tapt, skal skje i samsvar med reglene i forsikringsavtaleloven § 7-4 jf § 7-1,
b) å vedlikeholde og fornye pantet forsvarlig slik at det ikke forringes i verdi.

Fortsetter på neste side.

15.03.2016 10:46

Bl.nr 165.530.11 1011 SPAMA.

Dokumentet fortsetter fra forrige side.

Underskrifter og bekreftelser

Erklæring om sivilstand m.m.

1. Er pantsetteren/pantsetterne gift/registrert(e) partner(e)?	☒ Ja	☒ Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er pantsetterne gift/registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som pantsettere?	☒ Ja	☒ Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder pantsettelsen eiendom som pantsetteren/pantsetterne og dennes (deres) ektefelle(r)/registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?	☒ Ja	☐ Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i pantsettelsen.

Jeg/Vi gir herved panthaver slik panterett som spesifisert ovenfor.

Sted, dato

Pantsetter(ne)s underskrift(er)	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Mikalsen, Erik Håvard
	Myre, Heidi

Jeg/Vi bekrefter at pantsetter(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) i mitt/vårt nærvær. Jeg/Vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse (med maskin eller blokkbokstaver)	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse (med maskin eller blokkbokstaver)	

DNB Bank ASA
Avd. Ski
Kirkeveien 1 - Postboks 114
1401 SKI

DNB Bank ASA
Ski
Kirkeveien 1- Postboks 114
1401 SKI

Som pantsetters ektefelle/registrerte partner samtykker jeg i at eiendommen(e)/festeretten(e) og bygninger m.m. pantsettes i sin helhet.

Dato	**Ektefelles/Registrert partners** underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/Vi bekrefter at ektefelle/registrert partner er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift i mitt/vårt nærvær. Jeg/Vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse (med maskin eller blokkbokstaver)	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse (med maskin eller blokkbokstaver)	

Rett kopi/gjenpart bekreftes
for DNB Bank ASA
Depot AM

Sola kommune

Ferdigattest

Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

Vår ref: 22/394

Ansvarlig søker:
Tm Byggtek AS
Gjesdalvegen 429

Tiltakshaver:
Sameiet Risaberg Terrasse 47 49 & 51
c/o Bate boligbyggelagPostboks 88 Sentrum
4001 STAVANGER

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse :	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Risaberg terrasse 47, 49 og 51	7	161		

Tiltakets/byggets art
Innglassing av 9 balkonger:
Risaberg Terrasse 47: Leilighet H0101
Risaberg Terrasse 49: Leilighet H0201 og H0302
Risaberg Terrasse 51: Leilighet H0101, H0103, H0104, H0203, H0204 og H0303

Vedtaksdato	Saksnr
08.03.2022	878/16

Dato for søknad om ferdigattest:	

28.02.2022

Den ansvarlige for utførelsen har sørget for avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet.

Gjennom dette er det bekreftet ovenfor kommunen at tiltaket er utført med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan - og bygningsloven.

På denne bakgrunn gis det ferdigattest for tiltaket.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter.

Merknader:
Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

Sted	Dato	Underskrift
Sola	08.03.2022	Gjertrud Kristine Abelsen *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

Sola kommune
Byggesaksseksjonen

Rambøll Norge AS
Postboks 8058

4068 STAVANGER

Vår dato	**Vår ref**	**Arkivkode**
09.03.2015	Saksnr.: 14/8002-8	GNR 7/162 7/161
Saksbehandler	**Deres ref.**	
Gjertrud Weltzien		

FERDIGATTEST

Tiltakets art:	**Boligblokk med 25 leiligheter – Snøde sør K3**
Byggestedsadresse:	**Risaberg Terrasse 47, 49 og 51, 4056 Tananger, gnr. 7, bnr. 161**
Tiltakshaver:	**Øster Hus AS**
Ansvarlig søker:	**Rambøll Norge AS**

Det vises til anmodning om ferdigattest datert 20.02.15 og ferdigattest utstedt 05.03.15.
Adressen i tidligere tilsendt ferdigattest er feil. Revidert utgave utstedes derfor med korrekt adresse.

Den ansvarlige for utførelsen har sørget for avsluttende gjennomgang av kontroll-dokumentasjon for det ferdige arbeidet.

Gjennom dette er det bekreftet ovenfor kommunen at tiltaket er utført med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

I tillegg er det innlevert dokumentasjon med koordinater som viser tiltakets faktiske plassering.

På denne bakgrunn gis det ferdigattest for tiltaket.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter.

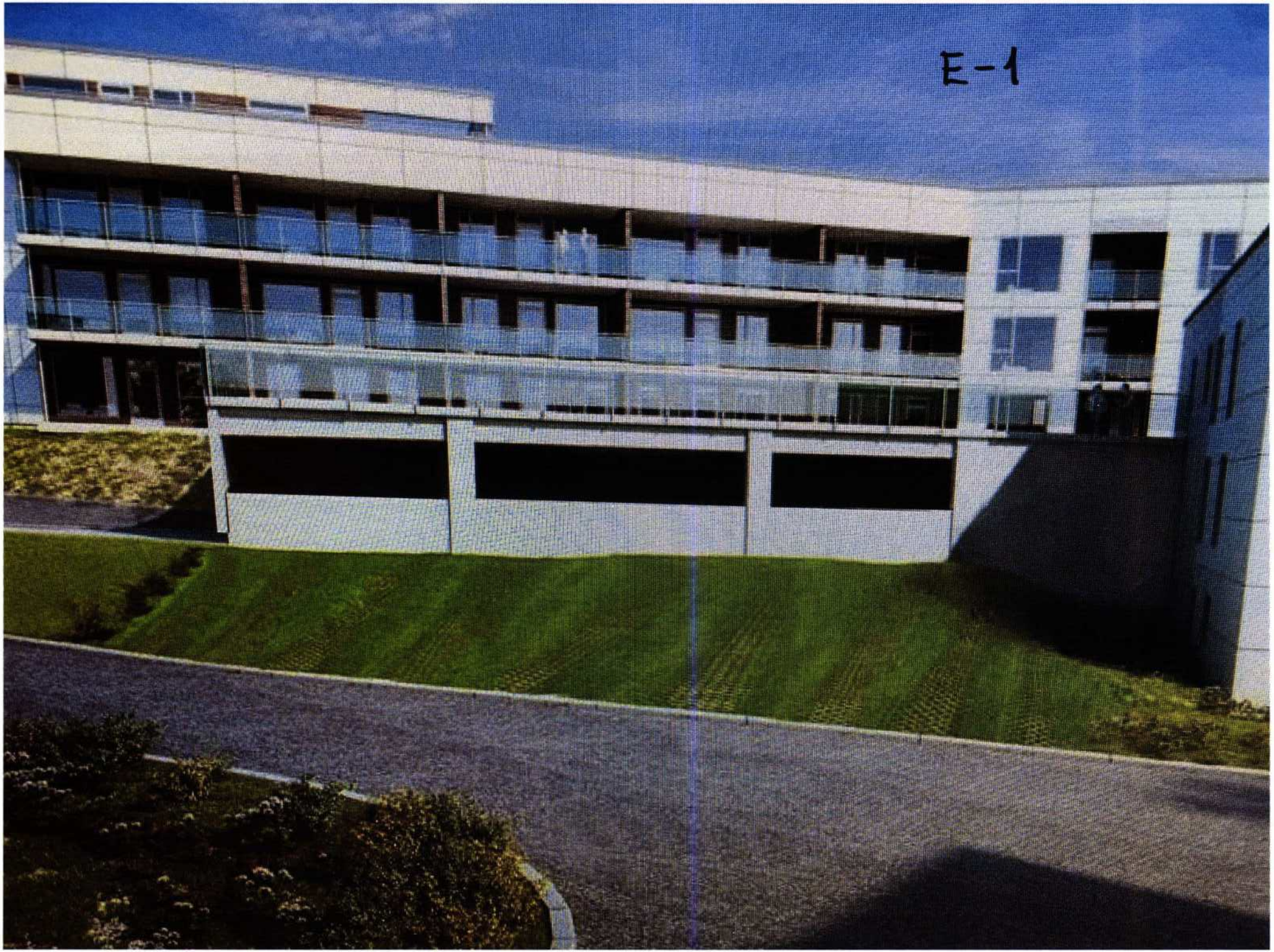
Med hilsen
Byggesaksseksjonen

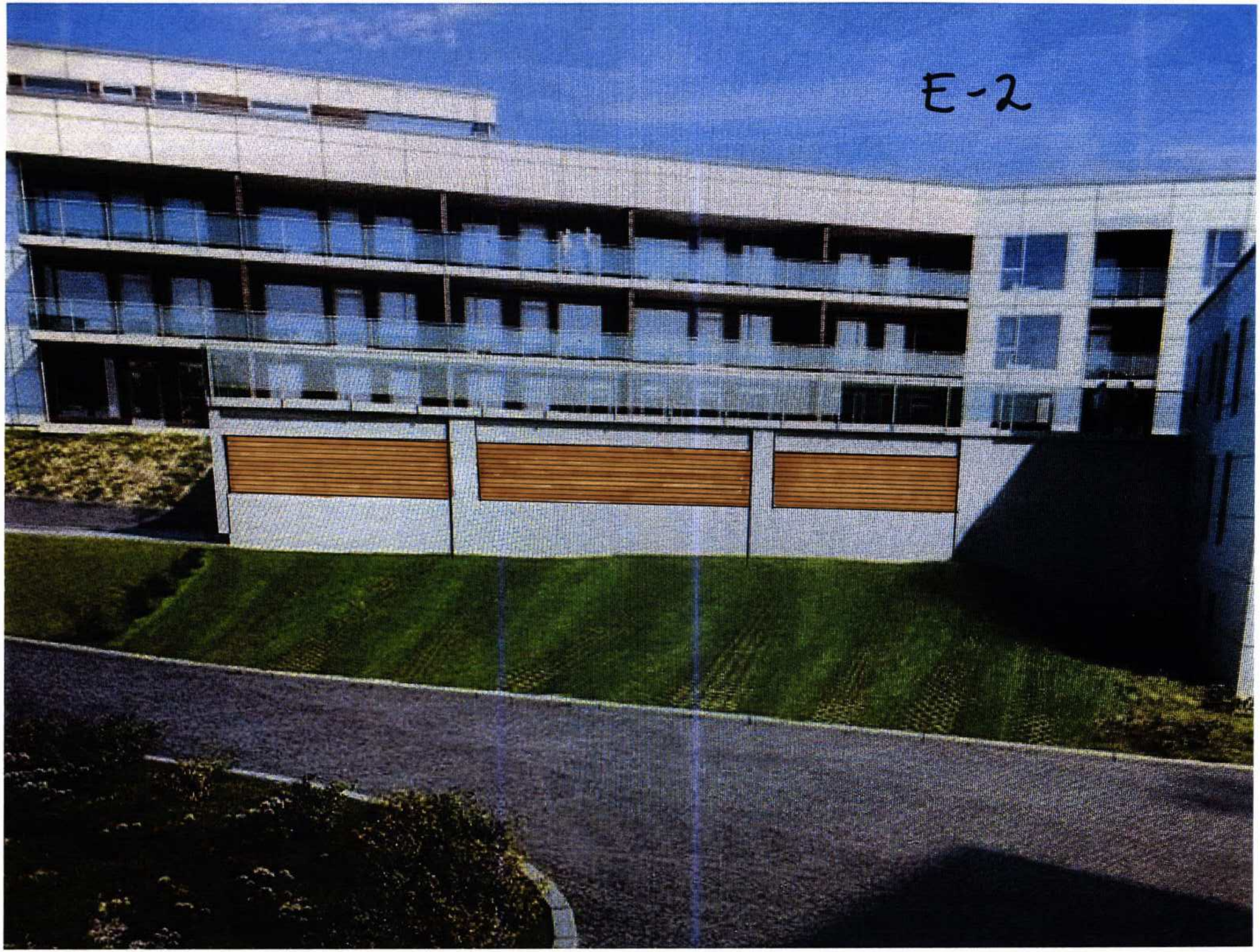
Svein Arvid Andersen
seksjonsleder

Gjertrud Weltzien
rådgiver

Kopi:
Virksomhet kommunalteknikk
Oppmålingsseksjonen, her
Brannvesenet i Sør-Rogaland IKS
Øster hus AS, Høylandsgaten 4, 4306 SANDNES

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur.

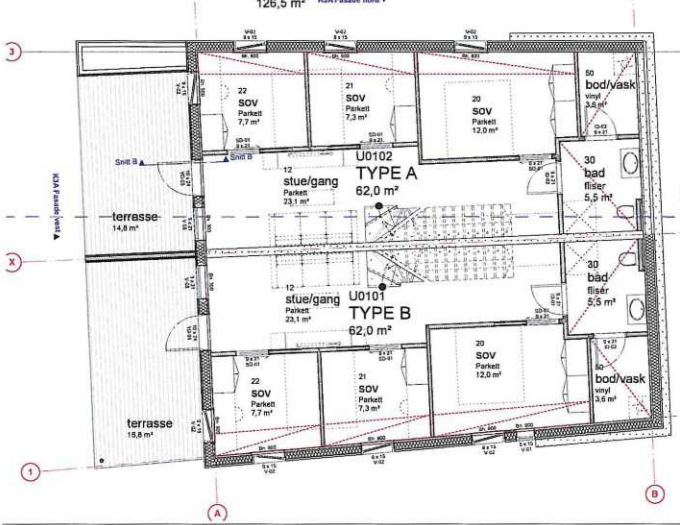

E-1


E-2

K3A

Plan-K

126,5 m²



FORELØPIG

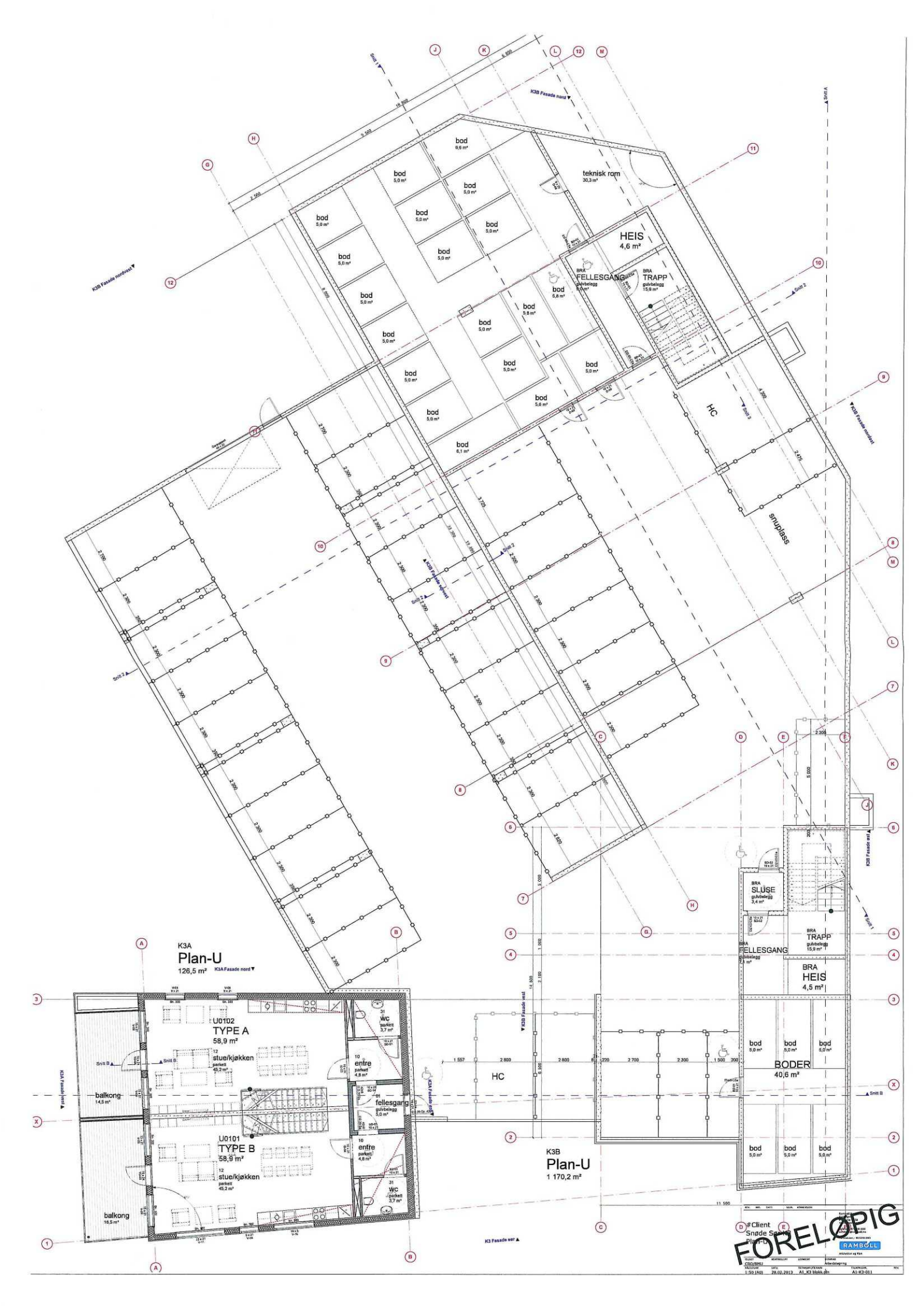
#Client
Snøde Sandvik
Plan-K

RAMBØLL

Arkitektur og Plan

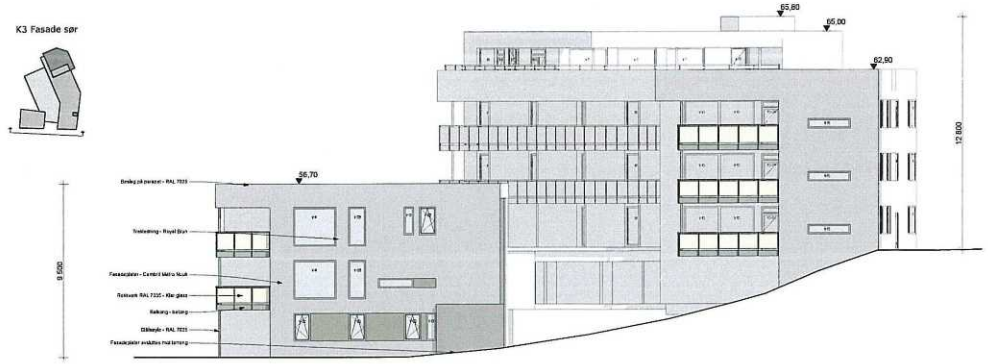
TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	STATUS
CRO/BMJ			Arbeidsgrunnlag

MÅLESTOKK	DATO	TEGNINGSFORMAT	TEGNINGSNUMMER	REV
1:50 (A0)	28.02.2013	A1_K3 blokk.pln	A1-K3-010	

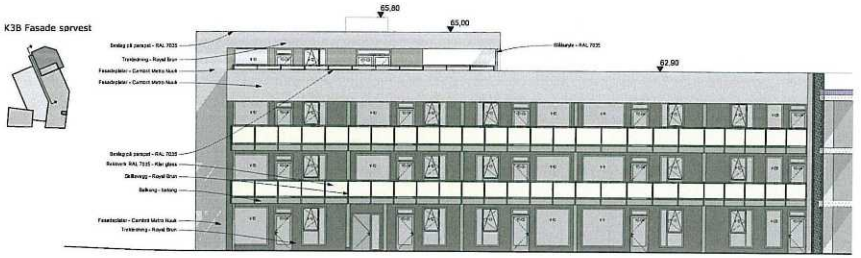

K3A
Plan-U
126,5 m²
K3A Fasade nord
U0102
TYPE A
58,9 m²
stue/kjøkken
parkett
45,2 m²
entre
parkett
4,8 m²
WC
parkett
3,7 m²
fellesgang
gulvbelegg
5,0 m²
balkong
14,5 m²
U0101
TYPE B
58,9 m²
stue/kjøkken
parkett
45,2 m²
entre
parkett
4,8 m²
WC
parkett
3,7 m²
balkong
16,5 m²
K3B
Plan-U
1 170,2 m²
HC
BODER
40,6 m²
bod
5,0 m²
BRA
SLUSE
gulvbelegg
3,4 m²
BRA
TRAPP
gulvbelegg
15,9 m²
BRA
FELLESGANG
gulvbelegg
5,0 m²
BRA
HEIS
4,5 m²
HEIS
4,6 m²
teknisk rom
30,3 m²
bod
5,8 m²
bod
6,1 m²
bod
6,6 m²
snuplass
K3B Fasade nord
K3B Fasade nordvest
K3B Fasade vest
K3B Fasade sør
K3A Fasade vest
Snitt 1
Snitt 2
Snitt 3
Snitt A
Snitt B
#Client
Snøde Seniorboliger
Plan-U
RAMBØLL
FORELØPIG
CBO/BHLI
Arbeidstegning
1:50 (A0)
28.02.2013
A1_K3 blokk.pln
A1-K3-011


K3A
Plan-1
126,5 m²
K3A Fasade nord
H0104
TYPE L
100,9 m²
stue/kjøkken
parkett
47,0 m²
sov
parkett
9,7 m²
sov
parkett
13,5 m²
entre
parkett
4,6 m²
wc
parkett
1,8 m²
bad
fliser
4,9 m²
bod/vask
vinyl
6,0 m²
HEIS
4,6 m²
BRA
TRAPP
gulvbelegg
15,9 m²
BRA
FELLESGANG
gulvbelegg
40,2 m²
sov
parkett
8,4 m²
terrasse
14,7 m²
entre
parkett
3,7 m²
bad
fliser
4,5 m²
H0103
TYPE I
37,1 m²
stue/kjøkken/sov
parkett
24,6 m²
bod
parkett
2,1 m²
bad
fliser
4,3 m²
bod/vask
vinyl
3,8 m²
entre
parkett
3,4 m²
terrasse
9,4 m²
BRA
FELLESUTEAREAL
betong heller
74,0 m²
sov
parkett
10,4 m²
H0102
TYPE J
56,1 m²
stue/kjøkken
parkett
31,0 m²
entre
parkett
3,4 m²
bod
parkett
3,5 m²
bad
fliser
4,8 m²
terrasse
14,1 m²
stue/kjøkken
parkett
43,1 m²
H0101
TYPE H
77,8 m²
sov
parkett
12,0 m²
evt. sov/disp
parkett
8,8 m²
BRA
FELLESUTEAREAL
betong heller
456,0 m²
sov
parkett
7,5 m²
bod/vask
vinyl
4,1 m²
bad
fliser
5,0 m²
terrasse
16,0 m²
sov
parkett
12,3 m²
H0103
TYPE G
89,9 m²
stue/kjøkken
parkett
48,8 m²
sov
parkett
7,4 m²
entre
parkett
4,6 m²
bad
fliser
3,7 m²
terrasse
12,9 m²
bad
fliser
4,5 m²
stue/kjøkken
parkett
22,0 m²
entre&bod
parkett
8,5 m²
H0102
TYPE E
33,6 m²
BRA
TRAPP
gulvbelegg
15,9 m²
BRA
FELLESGANG
gulvbelegg
22,7 m²
BRA
HEIS
4,5 m²
sov
parkett
8,7 m²
bad
fliser
5,6 m²
entre
parkett
6,9 m²
wc
parkett
3,0 m²
bod/vask
vinyl
3,6 m²
stue/kjøkken
parkett
44,3 m²
sov
parkett
12,0 m²
H0101
TYPE D
83,5 m²
balkong
13,0 m²
K3B
Plan-1
608,1 m²
sov
parkett
7,8 m²
sov
parkett
7,6 m²
bad
fliser
7,8 m²
stue/kjøkken
parkett
68,6 m²
entre
parkett
5,3 m²
H0101
TYPE C
126,5 m²
bod/vask
vinyl
4,4 m²
sov
parkett
13,9 m²
bod
parkett
5,5 m²
balkong
31,4 m²
K3B Fasade nordvest
K3B Fasade nord
K3B Fasade nordøst
K3B Fasade øst
K3A Fasade vest
K3A Fasade sør
K3 Fasade sør
Snitt 1
Snitt 2
Snitt 3
Snitt A
Snitt B
FORELØPIG
RAMBØLL

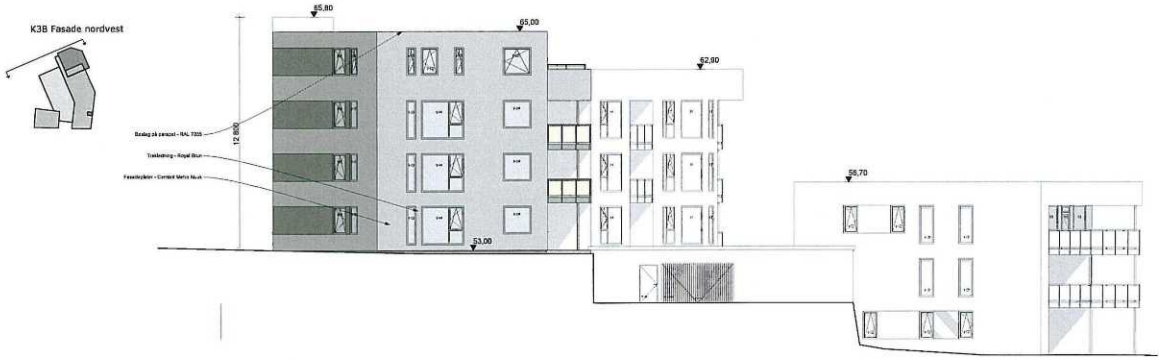
K3 Fasade sør



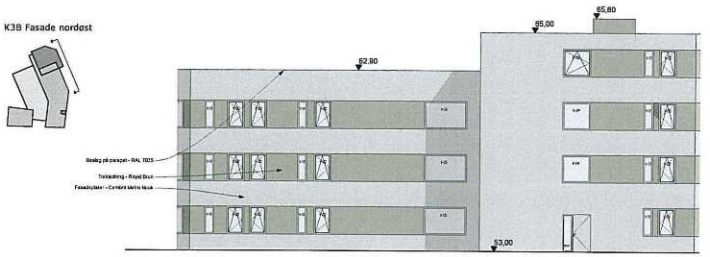
K3B Fasade sørvest



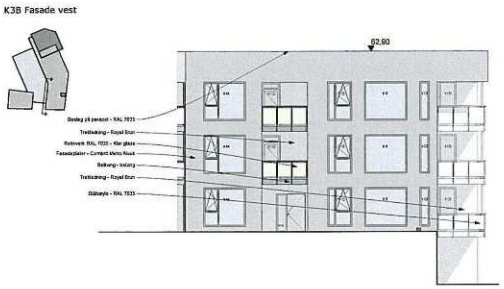
K3B Fasade nordvest



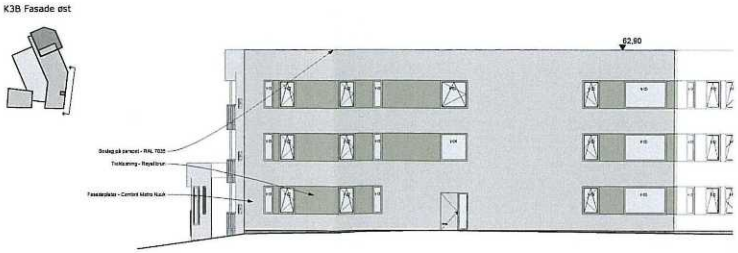
K3B Fasade nordøst



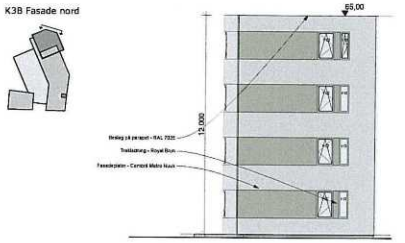
K3B Fasade vest



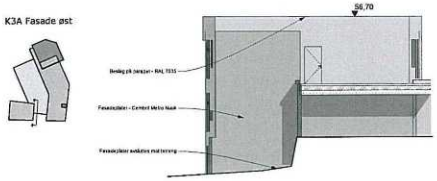
K3B Fasade øst



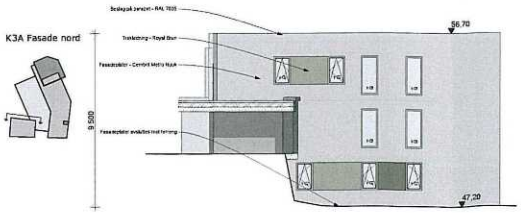
K3B Fasade nord



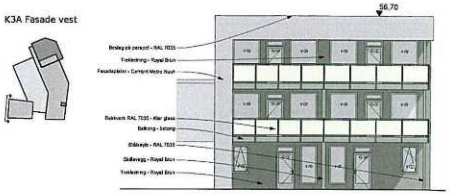
K3A Fasade øst



K3A Fasade nord



K3A Fasade vest



A 01.03.13 BHU Royal Brun liggende kledning, RAL 7033, aluminiumsheskled vindu (Hvit)

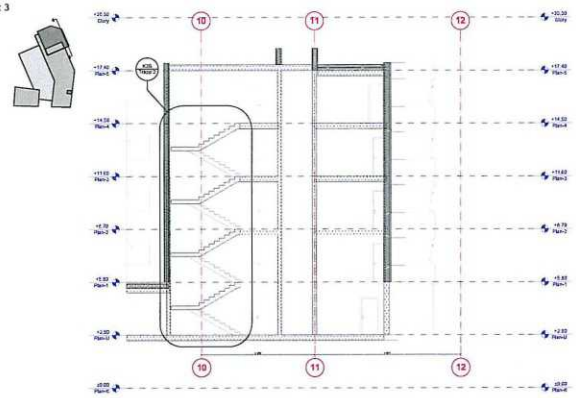
#Client
Snøde Sør K3
K3 Fasader

Rambøll Norge AS
Stangeveien 6
Postboks 1213
3205 Sandefjord
Tlf. 33 48 50 00
Fax 33 48 50 01
www.ramboll.no
RAMBØLL
Arkitektur og Plan

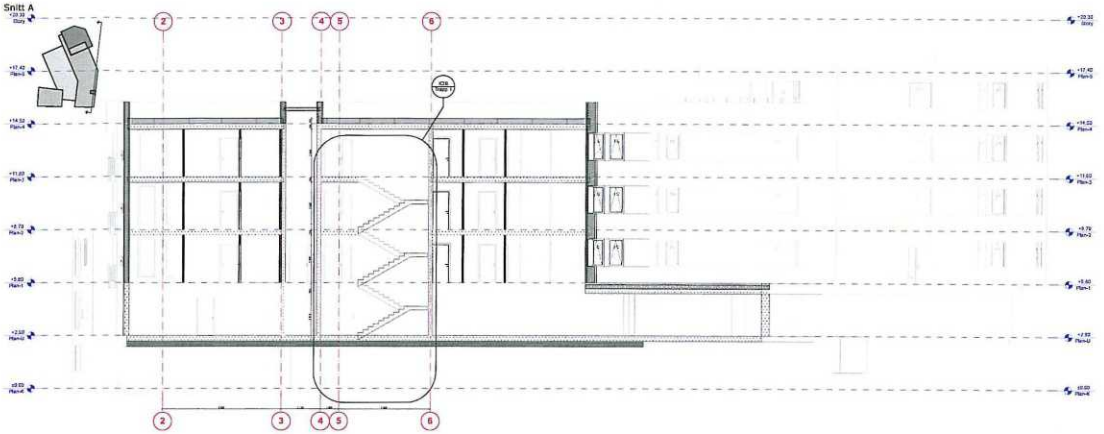
FORELØPIG

PROSJEKTNR.	KONTROLLERT	UTARBEIDET	FIRMAKODE	
CRO/BHU	CRO/BHU	CRO/BHU	Arbeidstegning	
MÅLESTOKK	DATO	FILNAVN/PLOTTEMÅL		REV.
1:100 (A0)	28.02.2013	A1_K3 bkkk.pln	A1-K3-020-01	A

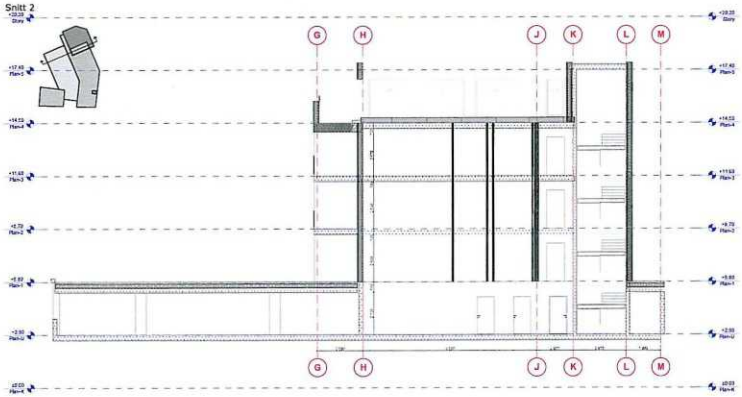
Snitt 3



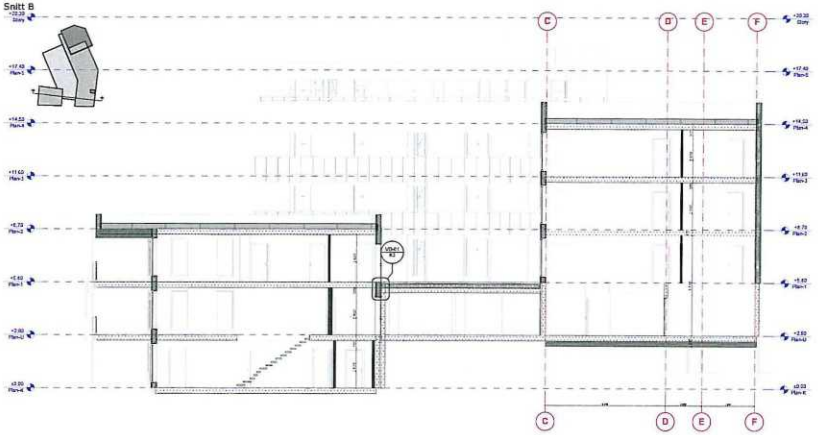
Snitt A



Snitt 2



Snitt B

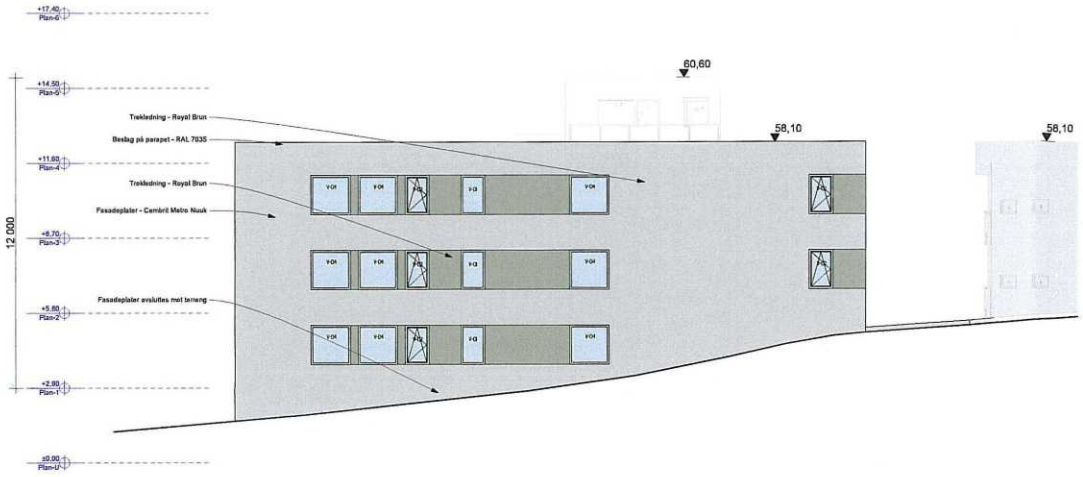


#Client
Snøde Sør K3
Snitt

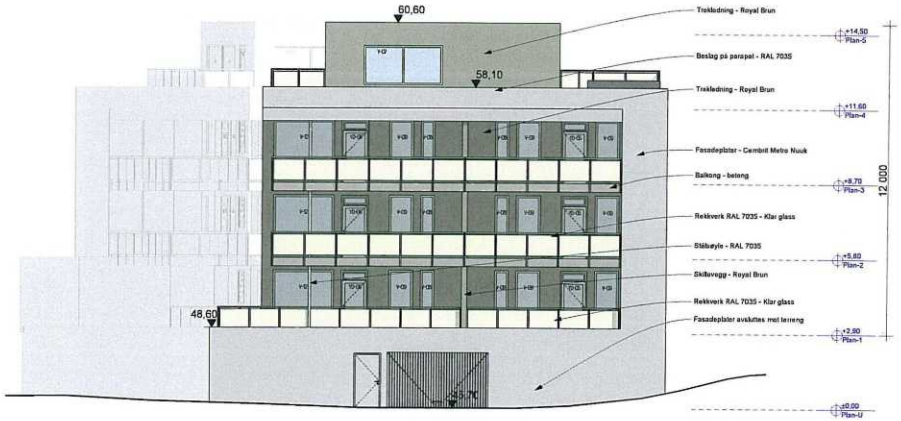
FORELØPIG

RAMBØLL

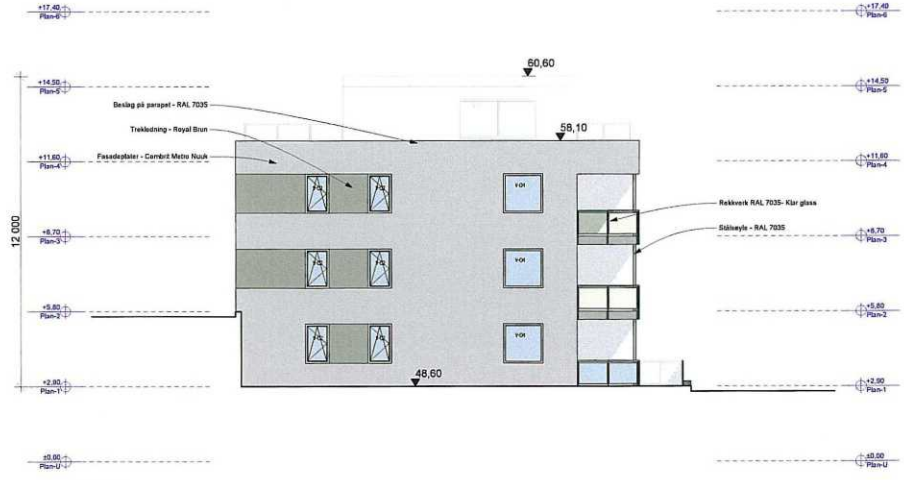
CRO/CRO	CRO/BMU	CRO/BMU	Arbeidstegning
1:100 (A0)	28.02.2013	A1_K3 blank.pln	A1-K3-030-01



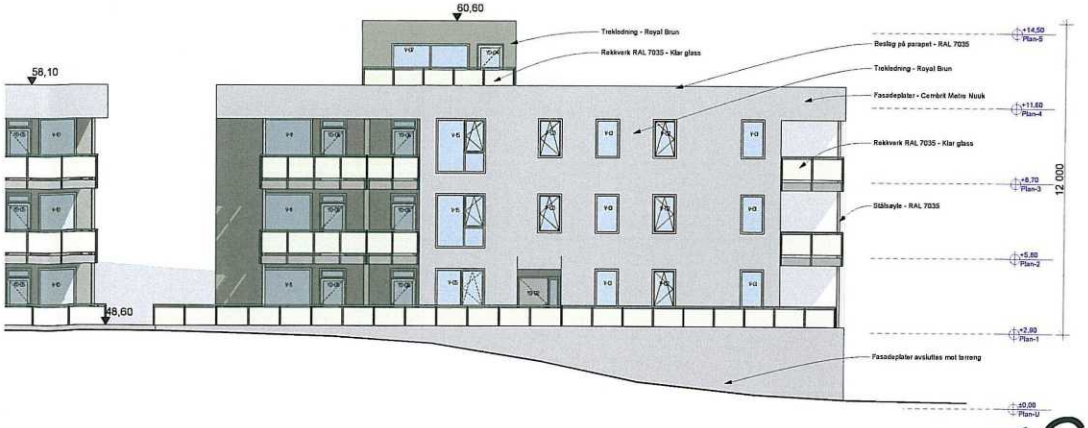
Fasade Øst



Fasade Sør



Fasade Nord



Fasade [illegible]

FORELØPIG

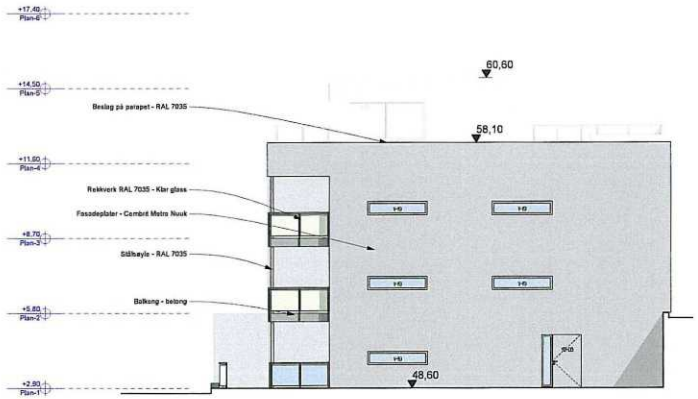
TEGNINGSSTATUS: Arbeidstegning

REV.	DATO	ENDRING	TEGN	KONTR	GODKJ
A	01.03.13	Royal Brun liggende kledning, RAL 7035, aluminiumsbekled vindu (hvitt)	BMU		

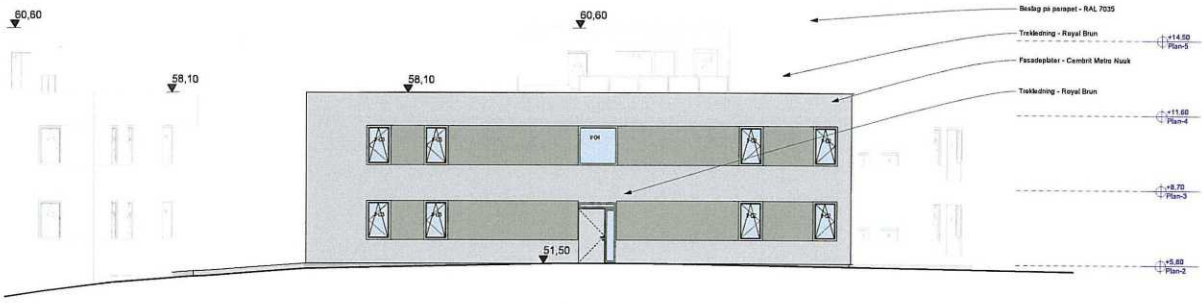
RAMBØLL
Arkitektur og Plan
Stamgen 6, Postboks 8058 - 4015 Stavanger
Tlf.: 974 28 600
www.ramboll.no/kontakt/kontorer/kenstnes.aspx
Foretaksnr.: 915251269

Øster-Hus AS
Snåde Sør
Fasader K2A

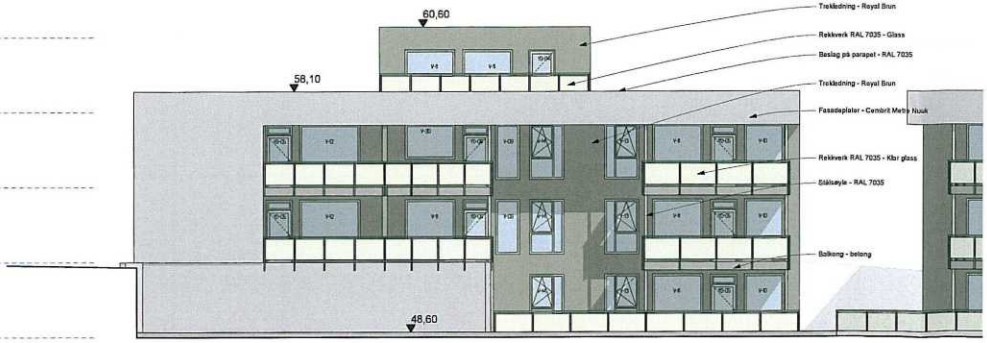
TEGNET AV	DATO	HÅLESTOKK	BLAD NR.	AV
CRD/BMU	28.02.2013	1:100 (A1)		
TILTAKSNR./FILNAVN	A1_K2 Snåk.pln			REV.
TEGNING NR.	A1-K2-020			A



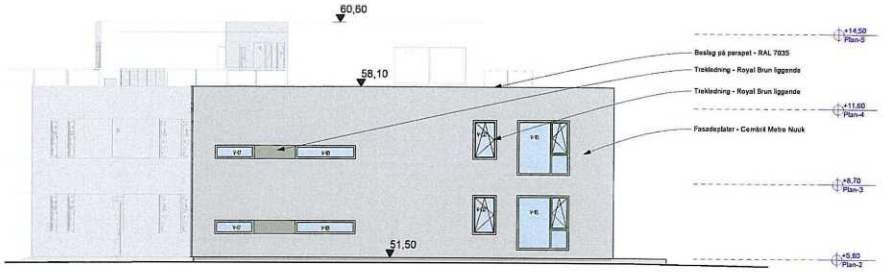
Fasade Sør



Fasade Øst



Fasade Vest



Fasade Nord

FORELØPIG

TEGNINGSSTATUS: Arbeidstegning						
A	01.03.13	Royal Brun liggende kledning, RAL 7035, aluminiumsbeklad vindu (hvitt)	BMU			
REV.	DATO	ENDRING	TEGN	KONTR	GODKJ	

RAMBØLL
Arkitektur og Plan
Stathagen 6, Postboks 8056 - 4016 Stavanger
Tlf.: 974 28 000
www.ramboll.no/kontorer/kontorer/kvernines.aspx
Faksnummer: 915251292

Øster-Hus AS
Snåde Sør
Fasader K2B

TEGNET AV	DATO	MÅLESTOKK	BLAD NR.	AV
CRO/BMU	28.02.2013	1:100 (A1)		
TILTAKSKLASSE/KLIMASONE	A1_K2 SSAA.pln			REV.
TEGNING NR.	A1-K2-021			A

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Risaberg terrasse 51, 4056 Tananger
Gnr. 7, Bnr. 161, Snr. 10, Sola kommune.

Oppdragsnummer:
317260007

Meglerforetak: PrivatMegleren Galleri

Saksbehandler: Aleksander Stavnem

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 980 23 691

E-post: aleksander.stavnem@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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