

Solakrossvegen 1B, 1C og 3E

notar

3 NYERE NÆRINGSLOKALER I SOLA SENTRUM



Prisantydning Kr 12 000 000 Eiendomstype Næringseiendom
Megler Espen Øverås | Tlf 484 34 848

NOTAR.NO



Solakrossvegen 1B, 1C og 3E 4050 SOLA

Adresse

Solakrossvegen 1B, 1C og 3E, 4050 SOLA

Matrikkel

Gnr. 15 15 15, Bnr. 487 488 488 i Sola kommune.

Type lokale

Næringsseksjoner

Byggeår

2021 og 2022

i følge opplysninger fra Sola kommune.

Tomt

2741.3 m². Eiertomt

Gjelder fellestomt og begge sameier.

Prisantydning

NOK 12 000 000

Eier

Bcp Sola AS

Oppdragsnummer

12-0195/26

3 nyere næringslokaler i Sola Sentrum – Sabi, The Shack og Al Forno

Eiendommen ligger sentralt og attraktivt til i Sola sentrum, med god eksponering mot et område med betydelig aktivitet gjennom hele dagen. Her får man god synlighet og rikelig trafikk fra både fastboende, arbeidstakere og besøkende.

Eiendommen er omgitt av et variert og veletablert tilbud innen handel, service, servering og annen næringsvirksomhet.

Dette bidrar til å skape et aktivt sentrumsmiljø og gir virksomheter på eiendommen et bredt nedslagsfelt.

Sola er en kommune i sterk utvikling, med kort avstand til både Stavanger, Sandnes og Stavanger lufthavn, Sola. Den sentrale plasseringen gir gode forbindelser til hovedveinettet og gjør eiendommen lett tilgjengelig for både kunder, ansatte og leverandører.

NOTAR – Stavanger Eiendomsformidling

Madlaveien 10

4010 STAVANGER

Tlf: 51 84 98 00



Espen Øverås

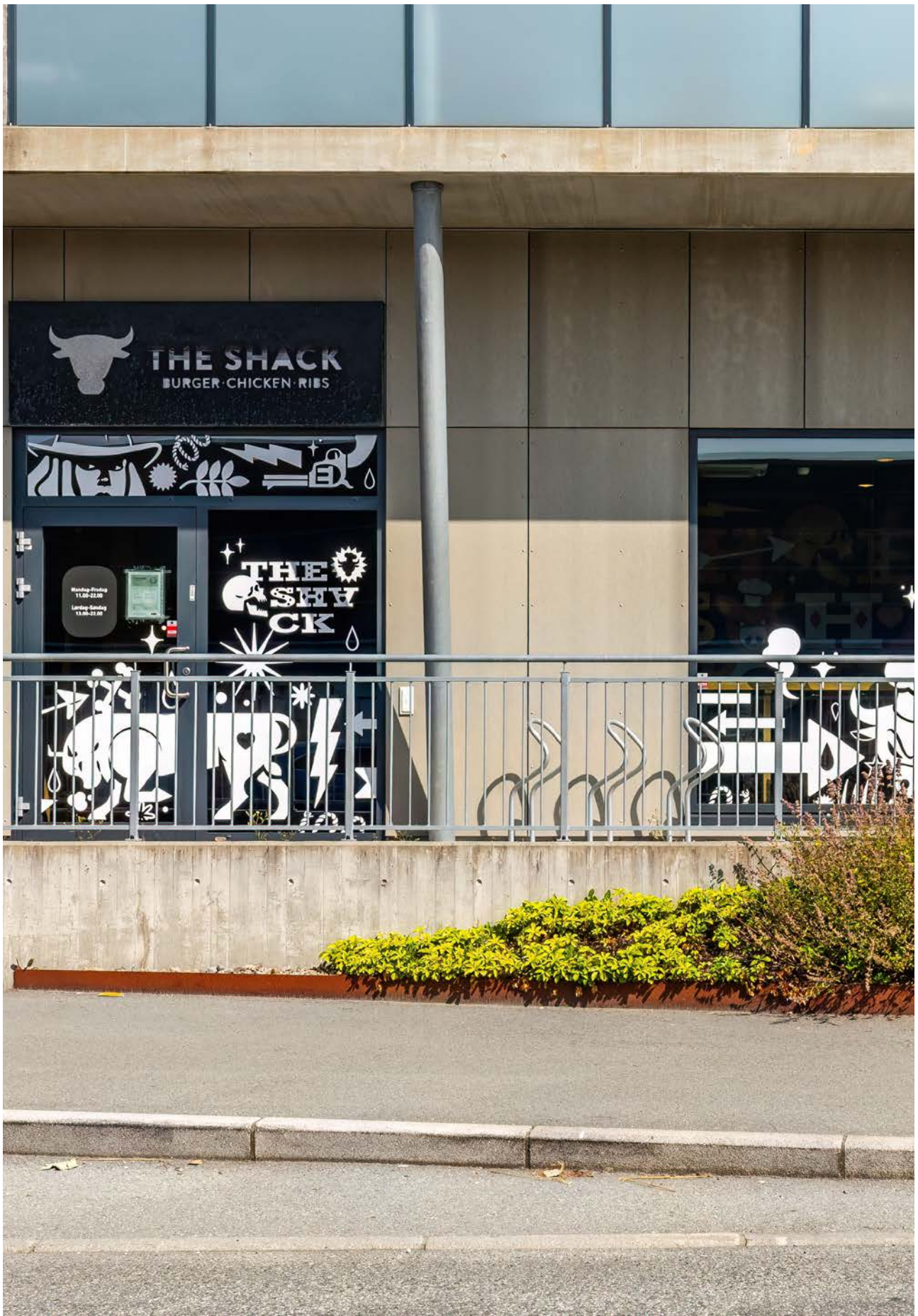
Eiendomsmegler / Partner

484 34 848 / eo@notar.no











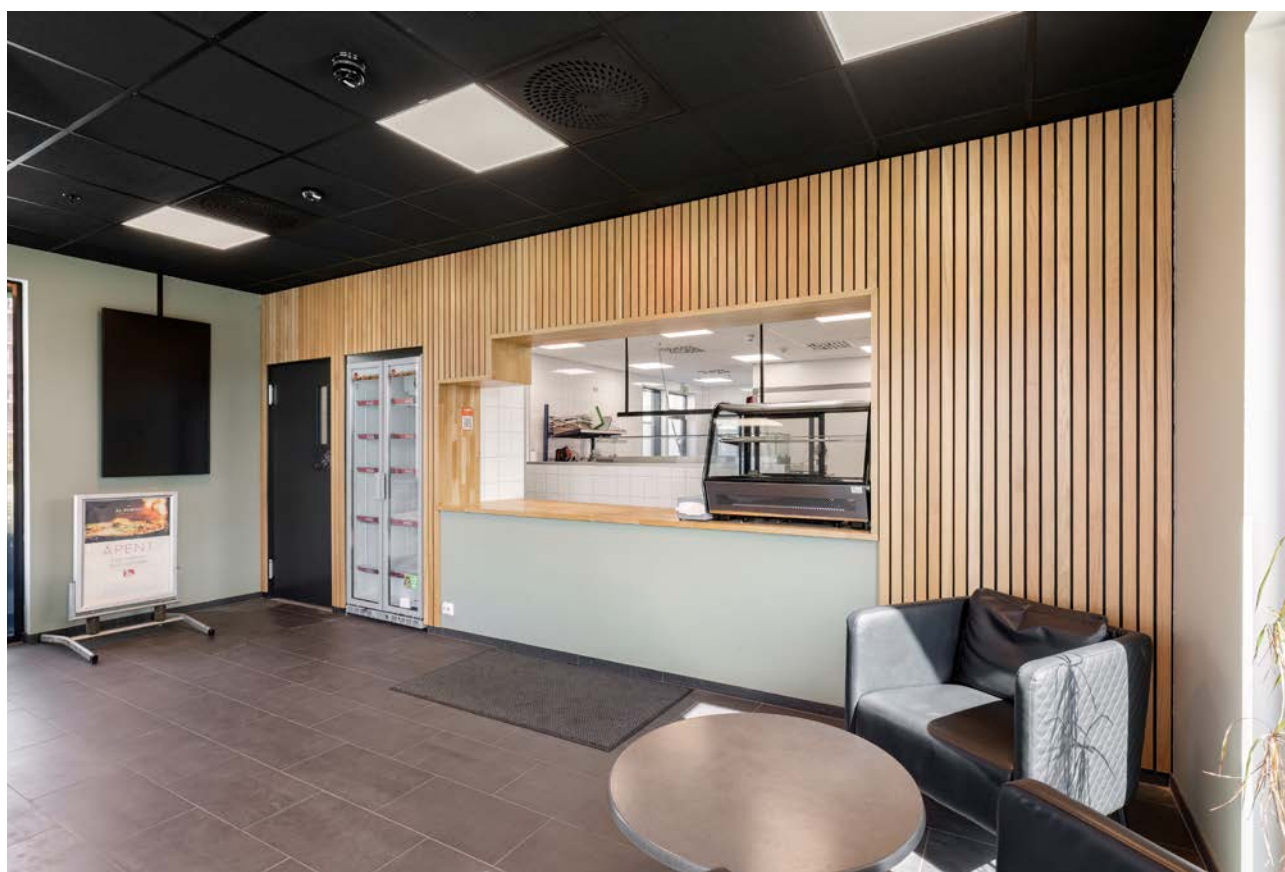






_B9A2586.jpg





Nøkkelinformasjon

OPPDRA

12-0195/26

EIENDOM

Solakrossvegen 1B, 1C og 3E, 4050 SOLA

MATRIKKEL

Gårdsnummer 15, bruksnummer 487, seksjonsnummer 2 i Sola kommune.

Gårdsnummer 15, bruksnummer 488, seksjonsnummer 3 og 4 i Sola kommune.

EIER

Bcp Sola AS

KORT OM EIENDOMMENE

Eiendommene er næringsseksjoner i et nyere prosjekt i Sola sentrum, 40 femti.

Her har man god synlighet og rikelig med trafikk fra både fastboende og besøkende.

Man er omgitt av veletablerte virksomheter og har derfor et bredt nedslagsfelt.

En attraktiv plassering for næringsdrivende.

Byggene er ferdigstilt i 2021 og 2022.

Lokalene holder en gjennomgående god standard og er betydelig påkostet i forbindelse med etablering av dagens leietakere.

I dag er lokalene utleid for i overkant av 1 mill pr år.

I tillegg kommer leieinntekter fra 3 parkeringsplasser som også medfølger i handelen.

Leietakere dekker månedlige felleskostnader.

Leieforholdet til Al Forno er under avvikling, og her vil det være rom for nye eiere eller nye leietakere fra årsskiftet.

BELIGGENHET

Eiendommen ligger sentralt og attraktivt til i Sola sentrum, med god eksponering mot et område med betydelig aktivitet gjennom hele dagen.

Her får man god synlighet og rikelig trafikk fra både fastboende, arbeidstakere og besøkende.

Eiendommen er omgitt av et variert og veletablert tilbud innen handel, service, servering og annen næringsvirksomhet.

Dette bidrar til å skape et aktivt sentrumsmiljø og gir virksomheter på eiendommen et bredt nedslagsfelt.

Sola er en kommune i sterk utvikling, med kort avstand til både Stavanger, Sandnes og Stavanger lufthavn, Sola. Den sentrale plasseringen gir gode forbindelser til hovedveinettet og gjør eiendommen lett tilgjengelig for både kunder, ansatte og leverandører.

PRISANTYDNING

Kr 12 000 000,-

KJØPERS OMKOSTNINGER

kr. 12 000 000,- (Prisantydning)

kr. 300 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 301 090,- (Omkostninger totalt)

kr. 12 301 090,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

ANDEL FELLEIFORMUE

Kr 54 025,-

TAKSTMANN

Asbjørn Frafjord

TYPE TAKST

Tilstandsrapport

TAKSTDATO

18.08.2026.

FELLESKOSTNADER

Kr 11 659,- pr. mnd. Felles byggforsikring, vaktmestertjeneste, drift og vedlikehold, strøm i fellesareal, fjernvarme a-konto, varmt vann a-konto m.m.

Opplyste felleskostnader pr måned er totalt beløp for alle tre seksjoner. Beløpet viderefaktureres leietaker.

Dette utgjør for:

snr 2: 3 178,-

snr. 3: 4 091,-

snr. 4: 4 390,-

Felleskostnader for snr 3 og 4 inkluderer a-konto varmtvann og fjernvarme.

Dette gjelder ikke for snr 2.

Komplett oversikt kan oversendes ved henvendelse til megler.

Sameierbrøk fordeles slik:

snr. 2: 134/2051

snr. 3: 80/2254

snr. 4: 95/ 2254

INNHold / INVENTAR

Leietakere eier i utgangspunktet eget inventar og innredning i de respektive seksjonene.

Når det gjelder lokalet som har vært benyttet av Al Forno, medfølger fastmontert utstyr i handelen.
f.eks kjølerom, vaskerom og serveringsdisk mv.

Øvrig utstyr fra Al Forno kan kjøpes, men må avtales direkte med leietaker.

STANDARD

Det er ingen registrerte TG3 eller TG2 i tilstandsrapport.

AREAL

BTA 342 kvm.

BTA er angitt samlet for alle tre seksjoner.

Fordelingen er følgende:

Snr.2: BTA på 142 kvm

Snr.3: BTA på 90 kvm

Snr.4: BTA på 110 kvm

BTA er anslått.

BRA er oppmålt til et samlet areal på 299 kvm.

Bruksareal fordeles slik:

Snr.2: BRA på 124 kvm (bnr 487)

Snr.3: BRA på 79 kvm (bnr 488)

Snr.4: BRA på 96 kvm (bnr 488)

BYGGEÅR

Byggeår: 2021 og 2022.

PARKERING

Seksjonene har 3 parkeringsplasser, gjennom snr 2, hvor disse også belastes via felleskostnader.

Kostnaden utgjør 200,- pr parkering pr mnd.

GRUNNAREALER

Bebyggd og opparbeidet.

Angitt tomtestørrelse gjelder felles tomt for beboere og næringsdrivende.

Gnr 15, bnr. 488 utgjør 1 552,3 kvm

Gnr. 15, bnr. 487 utgjør 1 189 kvm.

Tomteareal: 2741,3 kvm

OPPVARMING

Fjernvarme og elektrisk.

ENERGIMERKING

Eier har ikke fremlagt energiattest.

Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

OVERTAKELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 18 768,-

Avgiften fordeles på tolv terminer.

Beløpet er samlet for alle tre seksjoner.

Kommunale avgifter mellom seksjonene fordeles slik pr måned:

Snr2: 540,-

Snr3: 629,-

Snr4: 395,-

JUSTERINGSFORPLIKTELSER SKATT OG MVA

SALG AV MVA,PLIKTIG NÆRINGSEIENDOM.

Vedrørende justeringsforpliktelsene iht. merverdiavgiftslovens kapittel 9:

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det vil bli utarbeidet justeringsoppstilling ifbm. handelen som omhandler justeringsplikten, dersom dette er aktuelt.

Justeringsforpliktelsen kort fortalt: Justeringsreglene for fast eiendom og andre kapitalvarer er omfattende og kompliserte. I kort form innebærer justeringsreglene at fradragsreglene for inngående merverdiavgift suppleres med generelle bestemmelser om justering av fradragsført inngående merverdiavgift, når forutsetningene for fradraget bortfaller eller endrer seg.

Formålet med reglene er å motvirke tilpasninger for å unngå merverdiavgift, herunder å gi en mer korrekt avgiftsbehandling over tid, samt motvirke konkurransevridning

Kjøper gjøres med dette oppmerksom på at selger vil, hvis det er aktuelt, utarbeide en justeringsoppstilling og at eventuelt justeringsavtale mellom selger/kjøper vil bli en del av handelen.

Frist for å inngå en slik avtale settes til 60 dager etter overtakelsesdato. Det er partene(selger og kjøper) sitt ansvar å inngå slik avtale.

INFO FORMUESVERDI

Det foreligger ikke opplysninger vedr formuesverdi for året 2026.

Formuesverdi utgjør 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

INFO LEIEAVTALER

Sabi Sola, leieavtale til 26.10.27+5+5

Leietaker betaler 331 236 kr årlig

1 parkering eies og leies ut: 9590 kr årlig

Leietaker faktureres felleskostnader pt. 4091 kr per måned

The Shack, leieavtale til 30.6.2034+5

Leietaker betaler 423 408 kr årlig

1 parkering eies, og leies ut: 9193 kr årlig

Leietaker faktureres felleskostnader pt. 3178 kr per måned

Leieforhold under avvikling:

Al Forno, ledig fra 1.1.2027.

Leietaker betaler 252 924 kr årlig

1 parkering eies og leies ut for 9275 kr årlig

Leietaker faktureres felleskostnader pt. 4390 kr per måned

Totale leieinntekter pr 30.08.26 utgjør:

1 007 568,- kr årlig, samt 28 058,- kr i årlig leie for parkering.

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

JUSTERINGSFORPLIKTELSE SKATT OG MVA

SALG AV MVA-PLIKTIG NÆRINGSEIENDOM.

Vedrørende justeringsforpliktelsene iht. merverdiavgiftslovens kapittel 9:

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det vil bli utarbeidet justeringsoppstilling ifbm. handelen som omhandler justeringsplikten, dersom dette er aktuelt.

Justeringsforpliktelsen kort fortalt: Justeringsreglene for fast eiendom og andre kapitalvarer er omfattende og kompliserte. I kort form innebærer justeringsreglene at fradragsreglene for inngående merverdiavgift suppleres med generelle bestemmelser om justering av fradragsført inngående merverdiavgift, når forutsetningene for fradraget bortfaller eller endrer seg.

Formålet med reglene er å motvirke tilpasninger for å unngå merverdiavgift, herunder å gi en mer korrekt avgiftsbehandling over tid, samt motvirke konkurransevridning

Kjøper gjøres med dette oppmerksom på at selger vil, hvis det er aktuelt, utarbeide en justeringsoppstilling og at eventuelt justeringsavtale mellom selger/kjøper vil bli en del av handelen.

Frist for å inngå en slik avtale settes til 60 dager etter overtakelsesdato. Det er partene(selger og kjøper) sitt ansvar å inngå slik avtale.

TINGLYSTE HEFTELSE OG RETTIGHETER

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

1124/15/488/3 og 4:

08.04.1974 - Dokumentnr: 2484 - Bestemmelse om vannledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:1124 Gnr:15 Bnr:488

Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.1976 - Dokumentnr: 1818 - Bestemmelse om vannledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:1124 Gnr:15 Bnr:488

Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.2020 - Dokumentnr: 2867230 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Næring

Sameiebrøk: 80/2254

13.08.2020 - Dokumentnr: 2867230 -1- Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Næring

Sameiebrøk: 95/2254

1124/15/487/2:

08.04.1974 - Dokumentnr: 2484 - Bestemmelse om vannledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:1124 Gnr:15 Bnr:488

Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.1976 - Dokumentnr: 1818 - Bestemmelse om vannledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:1124 Gnr:15 Bnr:488

Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.2020 - Dokumentnr: 3095689 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder fra dato: 22/06-2020

Bestemmelse om nettstasjon og kabelanlegg

Overført fra: Knr:1124 Gnr:15 Bnr:487

Gjelder denne registerenheten med flere

16.07.2021 - Dokumentnr: 883347 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Næring

Sameiebrøk: 134/2051

09.11.2021 - Dokumentnr: 1411521 - Bestemmelse om parkering (gjelder snr 2, men det er nå 3 parkeringer som tilhører)

Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:15 Bnr:482

Rett til syv parkeringsplasser

VEI, VANN, AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger.

Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det ble gitt ferdigattest på bygningen i gnr 15, bnr. 487 den 06.04.2022 ifølge Sola kommune.

Det ble gitt ferdigattest på bygningen i gnr. 15, bnr. 488 den 11.10.2021 ifølge Sola kommune.

Ferdigattest gjelder for bolig- og forretningsformål.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ferdigattesten ikke angir nærmere hvilken type næringsvirksomhet som kan drives i lokalene.

Godkjente byggetegninger som er fremlagt, viser lokalene som "forretning", uten nærmere angivelse.

Dagens virksomhet i lokalene, herunder Sabi Sushi, Al forno og The Shack, samt eventuell innredning til kjøkken,

servering, er ikke nødvendigvis omfattet av den dokumentasjonen som foreligger for den opprinnelige byggesaken, men eier opplyser at leietakere har fått godkjenning for servering av Sola kommune.

Kjøper må selv undersøke og avklare at ønsket bruk av lokalene er i samsvar med gjeldende reguleringsplan, godkjent byggesak og øvrige offentlige krav.

GRUNNBOKSDATO

24.08.2026.

OFFENTLIGE PLANER/REGULERING/KONSESJONSPLIKT

Eiendommene er regulert til bolig/ forretning.

I delfeltene som omhandler seksjonene tillates forretningsformål og publikumsrettet virksomhet.

Området er regulert til bolig, bolig/forretning, felles lekeplass, forretning/kontor, kontor/bensinstasjon, annen veggrunn.

Det gjøres oppmerksom på reguleringsplan med planid 202407. Dette er et planforslag, hvor dette gjelder transformasjon av det tidligere skoleområdet for Stangeland barneskole sør for Sola sentrum.

Hensikten er å utvikle området til kommunale helse- og omsorgstjenester, kombinert med annen offentlig og privat tjenesteyting og idrettsformål.

Utvikling i nærmiljøet må for øvrig påregnes.

Eiendommen er omfattet av Hensynsonenavn H220 - Gul sone iht. T-1442.

Utsnitt av reguleringskart følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sola kommune.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan ha lovbestemt panterett (legalpant) i eiendommen for krav på kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf. Panteloven § 6-1.

SAMEIE NAVN

Sameiet 40 femti trinn IV og V

orgnr 925711993 / 927598736

INFORMASJON OM SAMEIE

Ønsker du ytterligere informasjon om sameiet, kan vedtekter og husordensregler m.m. sees hos megler.

Sameiet med bnr 488, består av 22 seksjoner 18 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner.

Sameiet med bnr 487, består av 18 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner.

Regnskap 2025 for Sameiet 40 femti trinn IV:

- Inntekter: 906 288,-
- Kostnader: 856 635,-
- Finansposter: 10 131,-
- Årsresultat: 59 784,-
- Egenkapital: 627 672,- pr 31.12.25

Regnskap 2025 for Sameiet 40 femti trinn V:

- Inntekter: 925 526,-
- Kostnader: 708 891,-
- Finansposter: 10 844,-
- Årsresultat: 227 479,-
- Egenkapital: 802 644,- pr 31.12.25

Fordelingen av kostnader mellom bolig og næring er utgangspunktet fastsatt til en fordeling på 64% og 36% i følge forretningsfører.

Kostnader som utelukkende gjelder enten bolig- eller næringsdelen, skal fordeles på den respektive del. Kostnadene fordeles deretter forholdsmessig etter areal. Som eksempel kan nevnes kostnader til drift, vedlikehold eller renhold av heiser, trappeoppganger, adkomstareal eller uteareal som utelukkende benyttes enten av bolig – eller næringsseksjonen.

Næringsseksjonen har rett til å ha alminnelige virksomhetsskilt på den fasaden i 1. etasje som er tilknyttet næringsseksjonen. Skilting og vedlikehold skal skje for næringsseksjonens regning, og næringsseksjonen er ansvarlig for å søke om offentlig tillatelse.

Dersom næringsseksjonen driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen enn boligbruk, betales den forhøyede premien av næringsseksjonen.

FORSIKRINGSSKAP

Fremtind forsikring med polisenr 23542363 og 25845001.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter er vedlagt prospekt.

FORRETNINGSFØRER

Viden Forvaltning AS

LOVANVENDELSE

Eiendommen overtas i den stand som den var ved Kjøpers forutgående besiktigelse/gjennomgåelse. Ved en eventuell mangels vurdering skal de alminnelige kjøpsrettslige prinsippene i avhendingsloven (avhl.) § 3-9 legges til grunn, dog slik at disse prinsippene fravikes slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel i følgende tilfeller:

- 1) Dersom Selger ikke oppfylles sine konkrete forpliktelser under denne kontrakt.
- 2) Dersom Selger ikke oppfylles sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7 og kjøpsloven § 19 b).
- 3) Dersom Selger har gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8 og kjøpsloven § 19 a).

Avhl. § 3-9 fravikes imidlertid slik at kjøper ikke kan gjøre gjeldende at det foreligger skjulte mangler ved eiendommen, verken som følge av at eiendommen er i dårligere stand enn det kjøper har lagt til grunn, eller at selger ikke har oppfylt sin opplysningsplikt (avhl. § 3-8). Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum og kjøpsloven § 19 litra c), tilligger etter dette Kjøper. Avhl. § 4-19 fravikes også, slik at den endelige reklamasjonsfristen settes til to år etter overtakelse. Det tas også forbehold om at det foreligger feil i henhold til offentligrettslige krav, jf. avhl. § 3-2, annet ledd. Kjøper kan heller ikke påberope at det foreligger mangler i henhold til avhl. § 4-17 og § 4-18. Ovennevnte forhold er tatt hensyn til ved beregning av kjøpesummen.

For så vidt gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder Eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, takster etc.), og som er vedlagt denne kontrakt og/eller fremlagt av Selger i forbindelse med transaksjonen, så har Selger opplyst at Selger ikke er kjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhl. § 3-7 og § 3-8, slik at Selger bare svarer for

eventuelle feil som Selger selv likevel var kjent med. Eventuelle uriktige angivelser av Eiendommenes arealer, (utvendige og innvendige) eller tomtestørrelse, skal ikke under noen omstendighet kunne gi Kjøper grunnlag for mangels krav.

Reguleringen i denne paragraf er av partene hensyntatt ved fastsettelse av Kjøpesummen.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern>

MEGLERS VEDERLAG

Vederlag fra oppdragsgiver opplyses ikke når oppdragsgiver er næringsdrivende, ref. eiendomsmeglingslovens § 6-7, punkt 14. jmf. § 7-2

SALGSOPPGAVE DATO

31.08.2026

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN

Tilstandsrapporter utført av Takst Team AS v/ Asbjørn Frafjord datert 24.08.2026, reguleringsplankart, grunnkart, vedtekter som følger vedlagt.

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

INFORMASJON OM BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

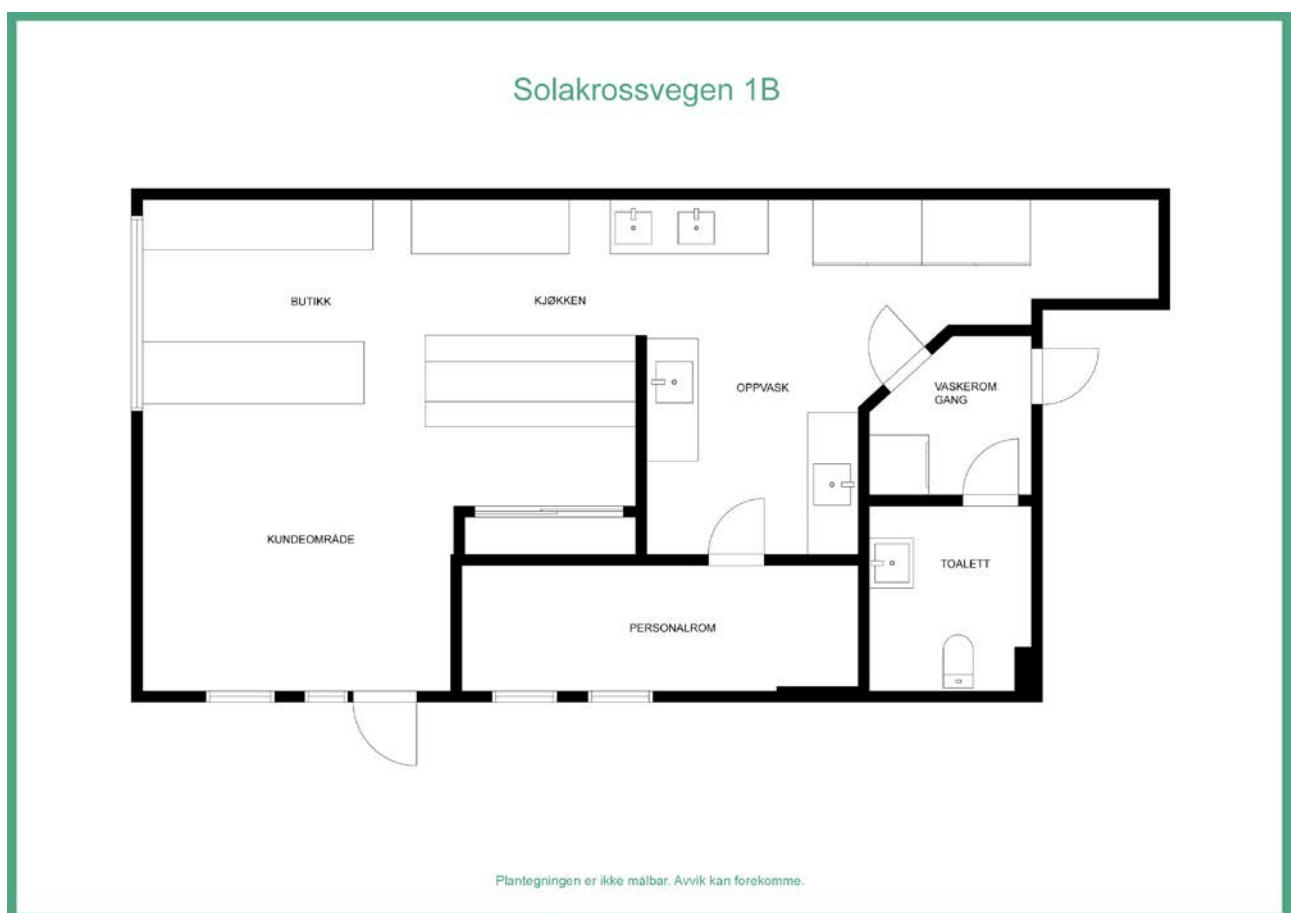
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning



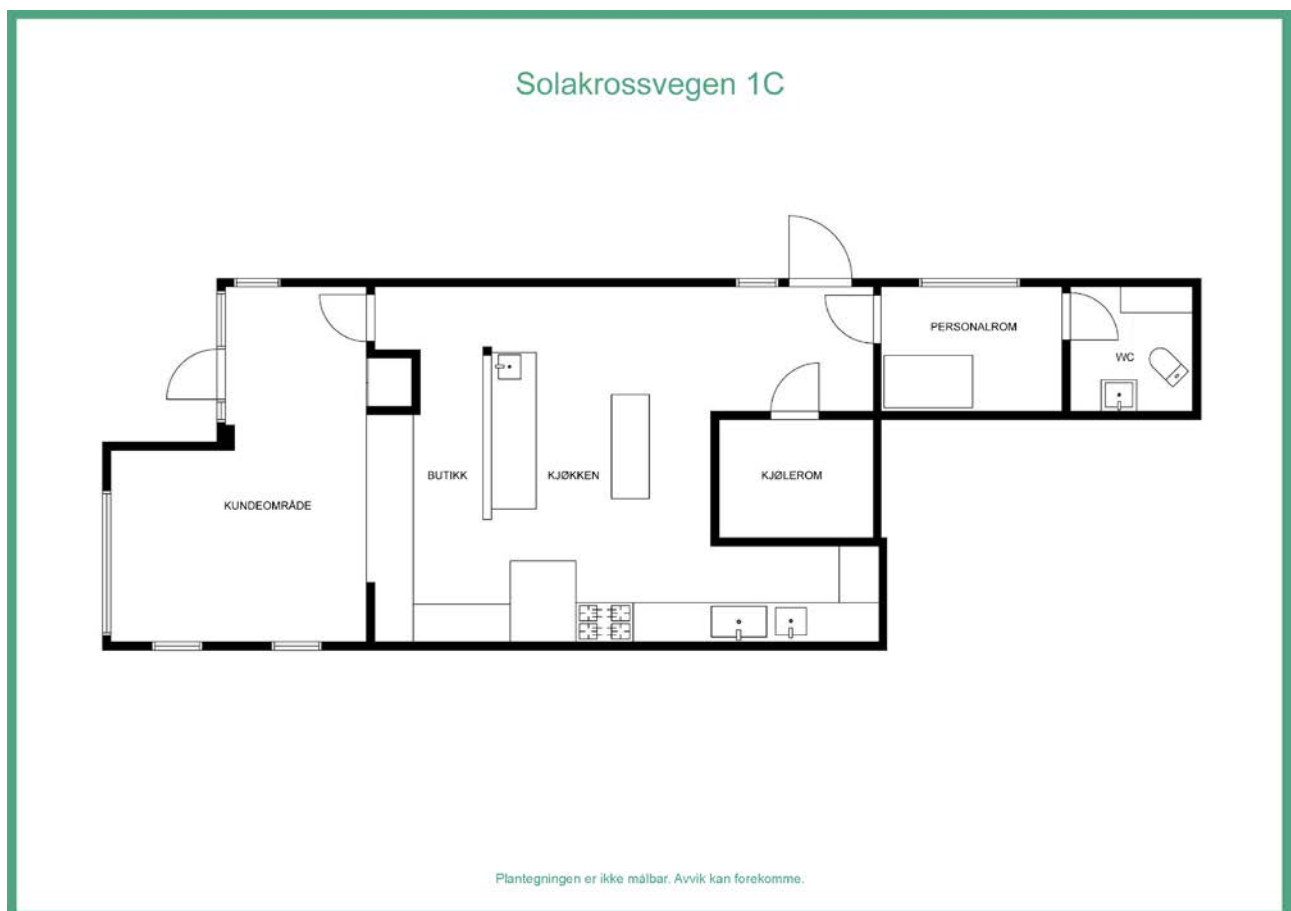
Plantegning

Solakrossvegen 3E



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.

Plantegning



Vedlegg

TILSTANDSRAPPORTER, VEDTEKTER, REGULERINGSKART M.M

Ikrafttredelsesdato: 14.3.2013



TILSTANDSRAPPORT

Matrikkel: **Gnr 15: Bnr 488 (snr: 3)**
Kommune: **1124 SOLA KOMMUNE**
Betegnelse: **Næringsseksjon**
Adresse: **Solakrossvegen 1B, 4050 SOLA**



Dato befaring: 18.08.2026
Utskriftsdato: 24.08.2026
Oppdrag nr: 11671

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11, 4016 STAVANGER
Telefon: 51 50 24 30

Sertifisert takstingeniør:

Takstmann Asbjørn Frafjord MNTF
Telefon: 924 05 207
E-post: asbjorn@takst-team.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør



Norsk takst er merkenavnet til Norges Takseringsforbund

Denne rapporten bør ikke benyttes for boligsalg til forbruker etter 1. januar 2022. Den tilfredsstiller ikke de nye reglene i Avhendingslova og forskriften til den. Bare tilstandsrapporter som tilfredsstiller de nye kravene, er gyldige mellom selger og kjøper. Dersom du tror at boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Takstingeniørens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Personvern

Norsk takst og takstingeniøren behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstingeniøren trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/78b407a7-7790-4a28-9a9b-c2ed6fb26e8d>

Forutsetninger

Denne rapporten er ikke ment for bruk ved omsetning av bolig, og gir ikke fullgodt informasjonsgrunnlag for hverken kjøpere eller selgere. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes Boligsalgsrapport med verditakst, da denne rapporten er bygget på en standard (NS 3600) ment for boligomsetning.

Tilstandsrapporten er en teknisk rapport for vedlikeholdsplanlegging av byggverk. Hensikten med tilstandsanalysene er å tidlig fange opp skader og vedlikeholdsbehov som et ledd i forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommer (FDV). Denne typen vedlikeholdsplanlegging bidrar til å opprettholde bygningens tekniske standard og å redusere vedlikeholdskostnadene sett over bygningens brukstid.

Det legges spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som etter takstingeniørens skjønn er særlig relevante ved forvaltning og driftsplanlegging for vedlikehold av bygninger. Tilstandsrapporten skal være et grunnlag for planlegging på kort og lang sikt og et grunnlag for beregning av de økonomiske konsekvensene av bygningens tilstand.

Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningsskisse). Med mindre annet fremgår, er rapporten basert på undersøkelsesnivå 1. Det gjennomføres derfor kun visuelle observasjoner uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger.

Byggetekniske tilstandssvekkelser angis etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis dokumentet er eldre enn 6 måneder bør takstingeniøren kontaktes for oppdatering.

Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstingeniørens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Rapporten er basert på visuell befaring.

Bygningen er fra 2020.

Kunden/revirenten skal lese nøye gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Beskrivelse av rom er gitt ut fra bruken ved befaringen selv om de ikke tilfredsstiller krav i forskrift.

Lydforhold og brannkrav er ikke kontrollert.

Konklusjon tilstand

Næringsseksjon fra 2020 fremstår som i normal stand iht alder.

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

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

Tilstandsgrader relatert til alder er hovedsakelig brukt innvendig på overflater i rommene, samt utvendig på drenering, taktekking, vinduer og kledning, og gjenspeiler levetid (inkl. bakenforliggende konstruksjoner som membran, rør, etc.).

Det anbefales alltid at hele rapporten leses. Dette for å gi et mer helhetlig bilde av seksjonen. Det anbefales også at teksten på side 3 leses der det står nærmere beskrevet ang. bruken av tilstandsgrader.

STAVANGER, 24.08.2026



Takstmann Asbjørn Frafjord MNTF
Telefon: 51 50 24 30

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Bcp Sola AS
Takstingeniør:	Asbjørn Frafjord
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 18.08.2026. - Asbjørn Frafjord. Takstingeniør. Tlf. 924 05 207

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Næringsseksjon
Beliggenhet:	Eiendommen ligger i Sola sentrum.
Standard:	Standard som fra byggeåret.
Regulering:	Kommuneplankartet viser sentrumsregulert område.
Tilknytning vann:	Offentlig.
Tilknytning avløp:	Offentlig.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1124 SOLA Gnr: 15 Bnr: 488 Seksjon: 3
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 80/2254
Hjemmelshaver:	Bcp Sola AS
Adresse:	Solakrossvegen 1B, 4050 SOLA

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Eier var ikke tilstede ved befaringen.			
Infoland.no		Eiendomsinformasjon på nett			

Bygninger på eiendommen

Næringsbygg

Bygningsdata	
Byggeår:	2020 Kilde: EDR
Anvendelse:	Seksjonen er brukt til matsalg/servering.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	90	79		79	
Sum bygning:	90	79	0	79	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Kommentar areal	
BTA er anslått	

Tilstandsvurdering

Tilstandsvurdering for Næringsbygg

Drenering - Næringsbygg		
Beskrivelse:	Drenering antatt som normalt på oppføringstidspunktet.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Antatt naturlig drenering i masser under bygget. Material/symptom: Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.	TG: 1 

Yttervegger - Næringsbygg		
Beskrivelse:	Yttervegger i tre og betong	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Originale yttervegger med normal aldersslitasje.	TG: 1 

Utvendige overflater - Næringsbygg		
Beskrivelse:	Fiberplater.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde/slitasje. Material/symptom: Normal tid før vedlikehold av muroverflater og forblendede vegger er 8 - 16 år.	TG: 1 

Vinduer - Næringsbygg

Beskrivelse:	Vinduer med isolerglass fra 2020.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vinduer med normal elde/slitasje. Material/symptom: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.	TG: 1 

Ytterdører og porter - Næringsbygg

Beskrivelse:	Dør i metallramme med isolerglass fra 2020.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dører med normal elde/slitasje. Material/symptom: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.	TG: 1 

Taktekking og membraner - Næringsbygg

Beskrivelse:	Tekket med banememenbran. Taket er ikke besikket.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tekking med normal elde og slitasje. Material/symptom:	TG: 1 

VVS-installasjoner, generelt - Næringsbygg

Beskrivelse:	Anlegget er ikke kontrollert. Antatt normal elde/slitasje på VVS anlegg.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vann- og avløpsrør fra byggeår fremstår som i normal stand iht. alder.	TG: 1 

Elkraft, generelt - Næringsbygg

Beskrivelse:	El-anlegg med sikringsskap i teknisk rom.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	El-anlegg fra byggeår. Samsvarserklæring er ikke fremlagt på arbeider utført etter 1999.	TG: 1 

Overflater på innvendige gulv - Næringsbygg / 1. etasje

Beskrivelse:	Gulver har hovedsakelig fliser.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Flisegulv fremstår som i god stand.	TG: 1 

Overflater på innvendige vegger - Næringsbygg / 1. etasje

Beskrivelse:	Malte vegger.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje på overflater.	TG: 1 

Matrikkel: Gnr 15: Bnr 488 (snr: 3)
Kommune: 1124 SOLA KOMMUNE
Adresse: Solakrossvegen 1B, 4050 SOLA

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11, 4016 STAVANGER
Telefon: 51 50 24 30



Overflater på innvendig himling - Næringsbygg / 1. etasje

Beskrivelse:	Malte himlinger.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje på overflater.	TG: 1 

TILSTANDSRAPPORT

Matrikkel: **Gnr 15: Bnr 487 (snr: 2)**
Kommune: **1124 SOLA KOMMUNE**
Betegnelse: **Næringsseksjon**
Adresse: **Solakrossvegen 3E, 4050 SOLA**



Dato befaring: 18.08.2026
Utskriftsdato: 24.08.2026
Oppdrag nr: 11673

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11, 4016 STAVANGER
Telefon: 51 50 24 30

Sertifisert takstingeniør:

Takstmann Asbjørn Frafjord MNTF
Telefon: 924 05 207
E-post: asbjorn@takst-team.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør



Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund

Denne rapporten bør ikke benyttes for boligsalg til forbruker etter 1. januar 2022. Den tilfredsstiller ikke de nye reglene i Avhendingslova og forskriften til den. Bare tilstandsrapporter som tilfredsstiller de nye kravene, er gyldige mellom selger og kjøper. Dersom du tror at boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

TILSTANDSRAPPORT

Matrikkel: **Gnr 15: Bnr 488 (snr: 4)**
Kommune: **1124 SOLA KOMMUNE**
Betegnelse: **Næringsseksjon**
Adresse: **Solakrossvegen 1c, 4050 SOLA**



Dato befaring: 18.08.2026
Utskriftsdato: 24.08.2026
Oppdrag nr: 11672

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11, 4016 STAVANGER
Telefon: 51 50 24 30

Sertifisert takstingeniør:

Takstmann Asbjørn Frafjord MNTF
Telefon: 924 05 207
E-post: asbjorn@takst-team.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør



Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund

Denne rapporten bør ikke benyttes for boligsalg til forbruker etter 1. januar 2022. Den tilfredsstiller ikke de nye reglene i Avhendingslova og forskriften til den. Bare tilstandsrapporter som tilfredsstiller de nye kravene, er gyldige mellom selger og kjøper. Dersom du tror at boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Takstingeniørens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Personvern

Norsk takst og takstingeniøren behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstingeniøren trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/2bad60de-c5b1-4eb2-bfa0-980b916dbd88>

Forutsetninger

Denne rapporten er ikke ment for bruk ved omsetning av bolig, og gir ikke fullgodt informasjonsgrunnlag for hverken kjøpere eller selgere. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes Boligsalgsrapport med verditakst, da denne rapporten er bygget på en standard (NS 3600) ment for boligomsetning.

Tilstandsrapporten er en teknisk rapport for vedlikeholdsplanlegging av byggverk. Hensikten med tilstandsanalysene er å tidlig fange opp skader og vedlikeholdsbehov som et ledd i forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommer (FDV). Denne typen vedlikeholdsplanlegging bidrar til å opprettholde bygningens tekniske standard og å redusere vedlikeholdskostnadene sett over bygningens brukstid.

Det legges spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som etter takstingeniørens skjønn er særlig relevante ved forvaltning og driftsplanlegging for vedlikehold av bygninger. Tilstandsrapporten skal være et grunnlag for planlegging på kort og lang sikt og et grunnlag for beregning av de økonomiske konsekvensene av bygningens tilstand.

Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningssdeler). Med mindre annet fremgår, er rapporten basert på undersøkelsesnivå 1. Det gjennomføres derfor kun visuelle observasjoner uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger.

Byggetekniske tilstandssvekkelser angis etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis dokumentet er eldre enn 6 måneder bør takstingeniøren kontaktes for oppdatering.

Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstingeniørens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Rapporten er basert på visuell befaring.

Bygningen er fra 2020.

Kunden/revirenten skal lese nøye gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Beskrivelse av rom er gitt ut fra bruken ved befaringen selv om de ikke tilfredsstiller krav i forskrift.

Lydforhold og brannkrav er ikke kontrollert.

Konklusjon tilstand

Næringsseksjon fra 2020 fremstår som i normal stand iht alder.

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

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

Tilstandsgrader relatert til alder er hovedsakelig brukt innvendig på overflater i rommene, samt utvendig på drenering, taktekking, vinduer og kledning, og gjenspeiler levetid (inkl. bakenforliggende konstruksjoner som membran, rør, etc.).

Det anbefales alltid at hele rapporten leses. Dette for å gi et mer helhetlig bilde av seksjonen. Det anbefales også at teksten på side 3 leses der det står nærmere beskrevet ang. bruken av tilstandsgrader.

STAVANGER, 24.08.2026



Takstmann Asbjørn Frafjord MNTF
Telefon: 51 50 24 30

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Bcp Sola AS
Takstingeniør:	Asbjørn Frafjord
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 18.08.2026. - Asbjørn Frafjord. Takstingeniør. Tlf. 924 05 207

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Næringsseksjon
Beliggenhet:	Eiendommen ligger i Sola sentrum.
Standard:	Standard som fra byggeåret.
Regulering:	Kommuneplankartet viser sentrumsregulert område.
Tilknytning vann:	Offentlig.
Tilknytning avløp:	Offentlig.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1124 SOLA Gnr: 15 Bnr: 488 Seksjon: 4
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 95/2254
Hjemmelshaver:	Bcp Sola AS
Adresse:	Solakrossvegen 1C, 4050 SOLA

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Eier var ikke tilstede ved befaringen.			
Infoland.no		Eiendomsinformasjon på nett			

Bygninger på eiendommen

Næringsbygg

Bygningsdata	
Byggeår:	2020 Kilde: EDR
Anvendelse:	Seksjonen er brukt til matsalg/servering.

Arealer					
	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
1. etasje	110	96		96	
Sum bygning:	110	96	0	96	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Kommentar areal	
BTA er anslått	

Tilstandsvurdering

Tilstandsvurdering for Næringsbygg

Drenering - Næringsbygg		
Beskrivelse:	Drenering antatt som normalt på oppføringstidspunktet.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Antatt naturlig drenering i masser under bygget. Material/symptom: Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.	TG: 1 

Yttervegger - Næringsbygg		
Beskrivelse:	Yttervegger i tre og betong	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Originale yttervegger med normal aldersslitasje.	TG: 1 

Utvendige overflater - Næringsbygg		
Beskrivelse:	Fiberplater.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde/slitasje. Material/symptom: Normal tid før vedlikehold av muroverflater og forblendede vegger er 8 - 16 år.	TG: 1 

Vinduer - Næringsbygg

Beskrivelse:	Vinduer med isolerglass fra 2020.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vinduer med normal elde/slitasje. Material/symptom: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.	TG: 1 

Ytterdører og porter - Næringsbygg

Beskrivelse:	Dør i metallramme med isolerglass fra 2020.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dører med normal elde/slitasje. Material/symptom: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.	TG: 1 

Taktekking og membraner - Næringsbygg

Beskrivelse:	Tekket med banememenbran. Taket er ikke besiktiget.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tekking med normal elde og slitasje. Material/symptom:	TG: 1 

VVS-installasjoner, generelt - Næringsbygg

Beskrivelse:	Anlegget er ikke kontrollert. Antatt normal elde/slitasje på VVS anlegg.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vann- og avløpsrør fra byggeår fremstår som i normal stand iht. alder.	TG: 1 

Elkraft, generelt - Næringsbygg

Beskrivelse:	El-anlegg med sikringsskap i teknisk rom.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	El-anlegg fra byggeår. Samsvarserklæring er ikke fremlagt på arbeider utført etter 1999.	TG: 1 

Overflater på innvendige gulv - Næringsbygg / 1. etasje

Beskrivelse:	Gulver har hovedsakelig belegget og andre slette overflater.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Overflater på gulver fremstår som i god stand.	TG: 1 

Overflater på innvendige vegger - Næringsbygg / 1. etasje

Beskrivelse:	Våtromsplater og malte vegger.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje på overflater.	TG: 1 

Matrikkel: Gnr 15: Bnr 488 (snr: 4)
Kommune: 1124 SOLA KOMMUNE
Adresse: Solakrossvegen 1c, 4050 SOLA

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11, 4016 STAVANGER
Telefon: 51 50 24 30



Overflater på innvendig himling - Næringsbygg / 1. etasje

Beskrivelse:	Malte himlinger.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje på overflater.	TG: 1 

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET 40 FEMTI TRINN IV

ORG. NR. 925711993

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av eierseksjonssameiet, sist endret på årsmøtet (dato).

Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 gjelder fullt ut med mindre unntak spesifikt er nevnt i disse vedtektene.

Innhold

1 Navn	2
1-1 Navn og opprettelse	2
1-2 Hva sameiet omfatter/eierskap	2
2 Rettslig råderett	3
2-2 Rettslig råderett over parkeringsplasser	3
3 Bruken av den enkelte bruksenhet og fellesareal	3
3-1 Rett til bruk	3
4 Parkering	4
4-1 Sameiets parkeringsplasser	4
4-2 Rettslig disposisjonsrett	4
4-3 Vedlikeholdsansvar	4
4-4 Kostnadsfordeling	4
4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.	4
4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne	4
5 Vedlikehold	5

5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt	5
5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt	6
6 Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform	6
6-1 Felleskostnader	6
6-2 Betaling av felleskostnader	7
6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse	7
6-4 Seksjonseierens ansvar utad	7
7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold	7
7-1 Pålegg om salg – eierseksjonsloven § 38	7
7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39	7
8 Styret og dets vedtak	7
8-1 Styret - sammensetning	7
8-2 Styrets oppgaver	7
8-3 Styrets beslutningsmyndighet	8
8-4 Representasjon og fullmakt	8
8-5. Forretningsfører	8
9 Årsmøtet	8
9-1 Myndighet	8
9-2 Tidspunkt for årsmøtet	8
9-3 Varsel om og innkalling til årsmøtet	8
9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte	8
9-5 Møteledelse og protokoll	9
9-6 Stemmerett og fullmakt	9
9-7 Beslutninger på årsmøtet	9
9-8 Inhabilitet	9
10 Mindretallsvern	10
11 Overgangsregler frem til alle byggetrinn er ferdigstilt	10

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet 40 Femti Trinn IV. Sameiet er opprettet tinglyst søknad om seksjonering <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter/eierskap

Sameiet består av 18 boligseksjoner og 4 næringsseksjon på eiendommen gnr. 15, bnr. 488 i Sola kommune.

Sameiet er dermed et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til

næringsformål. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

Den enkelte seksjonseier har en eierandel i sameiets eiendom, representert ved eierbrøk. Til hver eierseksjon knytter det seg et avgrenset areal som en seksjonseier har enerett til å bruke. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene for bolig. Hvilke arealer som knytter seg til den enkelte seksjons eksklusive bruksrett fremgår av skjemaet søknad om seksjonering, vedlegg 1.

Ved seksjoneringen er arealet av de enkelte seksjonene lagt til grunn for beregningen av eierbrøken, Dette medfører at 1846/2254 av grunneiendommen eies av boligseksjonene, mens 408/2254 eies av næringsseksjonen. Sameiebrøkens størrelse fremgår av skjemaet søknad om seksjonering.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal, og består av parkeringsplasser under bakken (anleggseiendom) og uteareal mellom og rundt boligblokkene.

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett over den enkelte bruksenhet

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av disse vedtektene og eierseksjonslovens regler.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

2-2 Rettslig råderett over parkeringsplasser

Eierseksjonssameiets parkeringsplasser og boder er lokalisert i en egen anleggseiendom (gnr. 15 bnr. 482) under bakken, og organiseres som et realsameie. Andelene i anleggseiendommen er forbundet med eiendomsrett til eierseksjonssameiet. Eierseksjonssameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av anleggseiendommen, og reguleres nærmere i egne vedtekter – vedtekter for Sameiet Førte 50 Felles (S4FF)

3 Bruken av den enkelte bruksenhet og fellesareal

3-1 Rett til bruk

Den enkelte bruksenhet

- (1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.
- (3) Bruksenheten må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Fellesareal

- (1) Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Næringsseksjonen kan ikke drive virksomhet som ved støy eller lukt sjenerer de øvrige seksjonseierne. Næringsseksjonen kan ikke brukes til nattklubb.

- (2) Næringsseksjonen har rett til å ha alminnelige virksomhetsskilt på den fasaden i 1. etasje som er tilknyttet næringsseksjonen. Skilting og vedlikehold skal skje for næringsseksjonens regning, og næringsseksjonen er ansvarlig for å søke om offentlig tillatelse. Skilt skal utformes i nøytrale farger (dvs. sort, grått, hvitt, brunt). Eventuelle avvik fra dette skal godkjennes av styret.

4 Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer x parkeringsplasser. Av disse ligger

- x som egen anleggseiendom

Næringsseksjonene i 1 etg disponere 2 stk utendørs parkeringsplasser som skal benyttes til kundeparkering som er evigvarende rett.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplassene befinner seg på i Sameiet 40 Femti Felles fellesarealer og eies av sameierne i dette selskapet i fellesskap. Fordeling av plasser og registrering av disse utføres av styret i S4FF.

4-3 Vedlikeholdsansvar

Styret representerer seksjonseierne i S4FF. Styret i S4FF har ansvar for vedlikehold og drift av garasjeplassene.

4-4 Kostnadsfordeling

Den som disponerer parkeringsplass betaler månedlig leie til sameiet. Leien fastsettes av styret, og skal dekke de faktiske kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplassene, herunder:

- snørydding/feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming
- annet

Kostnadene fordeles på garasjeeierne med lik andel per plass.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

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

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert

behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5 Vedlikehold

5-1 Seksjonseienes vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal 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. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som:

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- Skap, benker, innvendige dører med karmer
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv – og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører.
- Overflatebehandling av balkonger/terrasser

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

Næringsseksjonen plikter å vedlikeholde skilt knyttet til næringsseksjonen.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle

vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgende av den.

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. 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. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slik installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Et sameier som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet eller unngått følgene av den.

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre en annen fordeling er fastsatt i punkt 6-2. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet kostnader til:

- Eiendomsforsikring
- Indre og ytre vedlikehold av fellesarealer – herunder vedlikehold av fasader
- Støyskjerming
- Konstruksjon/tettesjikt for balkonger/terrasser
- Lys og oppvarming av fellesareal ute og inne
- Kostnader ved forretningsførsel og styrehonorar
- Kommunale avgifter
- Snømåking

Kostnader som utelukkende gjelder enten bolig- eller næringsdelen, skal fordeles på den respektive del. Kostnadene fordeles deretter forholdsmessig etter areal. Som eksempel kan nevnes kostnader til drift,

vedlikehold eller renhold av heiser, trappeoppganger, adkomstareal eller uteareal som utelukkende benyttes enten av bolig – eller næringsseksjonen.

Dersom næringsseksjonen driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen enn boligbruk, betales den forhøyede premien av næringsseksjonen.

Kostnader til forretningsfører dekkes etter sameiebrøk.

Kostnader til varmtvann og oppvarming fordeles etter forbruk med årlig avregning. Det faktureres a-konto gjennom året som danner grunnlaget for avregningen. Kostnader til TV og internett fordeles med lik del per boligseksjon.

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret eller årsmøtet. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

6-4 Seksjonseierens ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser (andre enn felleskostnader) hefter den enkelte seksjonseier i samsvar med sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

7-1 Pålegg om salg – eierseksjonsloven § 38

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

Medfører sameierens oppførsel 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

- (1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer. Styret bør bestå av representanter fra både bolig og næring.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styremedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

- (2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets beslutningsmyndighet

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

8-5. Forretningsfører

Styret kan ansette forretningsfører.

9 Årsmøtet

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til årsmøtet

- (1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøte kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen som omtalt i punkt 8.3

(1)

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet, jf. eierseksjonslovens § 44 tredje ledd.

9-5 Møteledelse og protokoll

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

9-6 Stemmerett og fullmakt

I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøk.

Hver sameier kan møte ved fullmektig.

9-7 Beslutninger på årsmøtet

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomiske ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

Næringsseksjonen kan ikke stemme imot et forslag som utelukkende angår boligseksjonene. Boligseksjonene kan ikke stemme mot et forslag som utelukkende gjelder næringsseksjonene.

9-8 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående

- ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg om salg og/eller fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 og § 39

10 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

11 Overgangsregler frem til alle byggetrinn er ferdigstilt

Utbygger kan tildele og eventuelt tinglyse følgende rettigheter på utearealet:

- Adkomstretter for naboeiendommer, slik at disse kan få en hensiktsmessig tilkomst til egen eiendom
- Andre rettigheter som fremgår av disse vedtektene eller som måtte fremgå av salgsdokumentasjonen for prosjektet.

Endring av vedtekter vedtatt ved årsmøte 24.04.2025

VEDTEKTER FOR SAMEIET 40 FEMTI TRINN V

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av eierseksjonssameiet, sist endret på årsmøtet (dato).

Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 gjelder fullt ut med mindre unntak spesifikt er nevnt i disse vedtektene.

Innhold

1 Navn.....	3
1-1 Navn og opprettelse	3
1-2 Hva sameiet omfatter/eierskap.....	3
2 Rettslig råderett.....	3
2-2 Rettslig råderett over parkeringsplasser	3
3 Bruken av den enkelte bruksenhet og fellesareal.....	4
3-1 Rett til bruk.....	4
4 Parkering.....	4
4-1 Sameiets parkeringsplasser	4
4-2 Rettslig disposisjonsrett.....	4
4-3 Vedlikeholdsansvar	4
4-4 Kostnadsfordeling.....	4
4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.....	Feil! Bokmerke er ikke definert.
4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne	Feil! Bokmerke er ikke definert.
5 Vedlikehold.....	5
5-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt	5
5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt	6
6 Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform	6
6-1 Felleskostnader.....	6
6-2 Betaling av felleskostnader.....	7
6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse.....	7
6-4 Seksjonseiernes ansvar utad	7
7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold	7
7-1 Pålegg om salg – eierseksjonsloven § 38.....	7
7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39.....	7
8 Styret og dets vedtak.....	7
8-1 Styret - sammensetning.....	7
8-2 Styrets oppgaver.....	7
8-3 Styrets beslutningsmyndighet	8
8-4 Representasjon og fullmakt.....	8
8-5. Forretningsfører	8
9 Årsmøtet.....	8
9-1 Myndighet	8
9-2 Tidspunkt for årsmøtet.....	8
9-3 Varsel om og innkalling til årsmøtet	8

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte	8
9-5 Møteledelse og protokoll	9
9-6 Stemmerett og fullmakt	9
9-7 Beslutninger på årsmøtet	9
9-8 Inhabilitet	9
10 Mindretallsvern	10
11 Overgangsregler frem til alle byggetrinn er ferdigstilt	10

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet 40 Femti Trinn V. Sameiet er opprettet tinglyst søknad om seksjonering <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter/eierskap

Sameiet består av 19 boligseksjoner og 3 næringsseksjon på eiendommen gnr. 15, bnr. 487 i Sola kommune. Sameiet er dermed et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

Den enkelte seksjonseier har en eierandel i sameiets eiendom, representert ved eierbrøk. Til hver eierseksjon knytter det seg et avgrenset areal som en seksjonseier har enerett til å bruke. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene for bolig. Hvilke arealer som knytter seg til den enkelte seksjons eksklusive bruksrett fremgår av skjemaet søknad om seksjonering, vedlegg 1.

Ved seksjoneringen er arealet av de enkelte seksjonene lagt til grunn for beregningen av eierbrøken, Dette medfører at 1363/2143 av grunneiendommen eies av boligseksjonene, mens 780/2143 eies av næringsseksjonen. Sameiebrøkens størrelse fremgår av skjemaet søknad om seksjonering.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal, og består av parkeringsplasser under bakken (anleggseiendom) og uteareal mellom og rundt boligblokkene.

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett over den enkelte bruksenhet

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av disse vedtektene og eierseksjonslovens regler.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

2-2 Rettslig råderett over parkeringsplasser

Eierseksjonssameiets parkeringsplasser og boder er lokalisert i en egen anleggseiendom (gnr. 15 bnr. 482) under bakken, og organiseres som et realsameie. Andelene i anleggseiendommen er forbundet med eiendomsrett til eierseksjonssameiet. Eierseksjonssameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av

anleggseiendommen, og reguleres nærmere i egne vedtekter – vedtekter for Sameiet Førte 50 Felles (S4FF)

3 Bruken av den enkelte bruksenhet og fellesareal

3-1 Rett til bruk

Den enkelte bruksenhet

- (1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.
- (3) Bruksenheten må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Fellesareal

- (1) Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Næringsseksjonen kan ikke drive virksomhet som ved støy eller lukt sjenerer de øvrige seksjonseierne. Næringsseksjonen kan ikke brukes til nattklubb.
- (2) Næringsseksjonen har rett til å ha alminnelige virksomhetsskilt på den fasaden i 1. etasje som er tilknyttet næringsseksjonen. Skilting og vedlikehold skal skje for næringsseksjonens regning, og næringsseksjonen er ansvarlig for å søke om offentlig tillatelse.

4 Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser og boder

Sameiet/seksjonseierne disponerer x parkeringsplasser og boder. Av disse ligger

- x som egen anleggseiendom

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplassene befinner seg på i Sameiet 40 Femti Felles fellesarealer og eies av sameierne i dette selskapet i fellesskap. Fordeling av plasser og registrering av disse utføres av styret i S4FF.

4-3 Vedlikeholdsansvar

Styret representerer seksjonseierne i S4FF. Styret i S4FF har ansvar for vedlikehold og drift av garasjeplassene.

4-4 Kostnadsfordeling

Den som disponerer parkeringsplass betaler månedlig leie til sameiet. Leien fastsettes av styret, og skal dekke de faktiske kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplassene, herunder:

- snørydding/feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming
- annet

Kostnadene fordeles på garasjeeierne med lik andel per plass.

5 Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal 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. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som:

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- Skap, benker, innvendige dører med karmen
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører.
- Overflatebehandling av balkonger/terrasser

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

Næringsseksjonen plikter å vedlikeholde skilt knyttet til næringsseksjonen.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgende av den.

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. 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. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slik installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Et sameier som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet eller unngått følgene av den.

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre en annen fordeling er fastsatt i punkt 6-2. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet kostnader til:

- Eiendomsforsikring
- Indre og ytre vedlikehold av fellesarealer – herunder vedlikehold av fasader
- Støyskjerming
- Konstruksjon/tettesjikt for balkonger/terrasser
- Lys og oppvarming av fellesareal ute og inne
- Kostnader ved forretningsførsel og styrehonorar
- Kommunale avgifter
- Snømåking

Kostnader som utelukkende gjelder enten bolig- eller næringsdelen, skal fordeles på den respektive del. Kostnadene fordeles deretter forholdsmessig etter areal. Som eksempel kan nevnes kostnader til drift, vedlikehold eller renhold av heiser, trappeoppganger, adkomstareal eller uteareal som utelukkende benyttes enten av bolig – eller næringsseksjonen.

Dersom næringsseksjonen driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen enn boligbruk, betales den forhøyede premien av næringsseksjonen.

Kostnader til forretningsfører dekkes etter sameiebrøk.

Kostnader til varmtvann og oppvarming fordeles etter forbruk med årlig avregning. Det faktureres a-konto gjennom året som danner grunnlaget for avregningen. Kostnader til TV og internett fordeles med lik del per boligseksjon.

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret eller årsmøtet. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

6-4 Seksjonseierens ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser (andre enn felleskostnader) hefter den enkelte seksjonseier i samsvar med sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

7-1 Pålegg om salg – eierseksjonsloven § 38

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

Medfører sameierens oppførsel 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer. Styret bør bestå av representanter fra både bolig og næring.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets beslutningsmyndighet

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

8-5. Forretningsfører

Styret kan ansette forretningsfører.

9 Årsmøtet

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til årsmøtet

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren-

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøte kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen som omtalt i punkt 8.3 (1)

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet, jf. eierseksjonslovens § 44 tredje ledd.

9-5 Møteledelse og protokoll

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

9-6 Stemmerett og fullmakt

I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøk.

Hver sameier kan møte ved fullmektig.

9-7 Beslutninger på årsmøtet

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomiske ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

Næringsseksjonen kan ikke stemme imot et forslag som utelukkende angår boligseksjonene. Boligseksjonene kan ikke stemme mot et forslag som utelukkende gjelder næringsseksjonene.

9-8 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg om salg og/eller fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 og § 39

10 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

11 Overgangsregler frem til alle byggetrinn er ferdigstilt

Utbygger kan tildele og eventuelt tinglyse følgende rettigheter på utearealet:

- Adkomstretter for naboeiendommer, slik at disse kan få en hensiktsmessig tilkomst til egen eiendom
- Andre rettigheter som fremgår av disse vedtektene eller som måtte fremgå av salgsdokumentasjonen for prosjektet.

notar