

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Slettestien 3
4050 SOLA
Gnr./Bnr.: 15/360
Seksjonsnr. : 66
Sola kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 31 m² (BRA-i: 28 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 31 m²

Befaring

Befaringsdato: 13.02.2026

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Eirik Sævareid

Mobil: 90018847

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tabell A - Tilstandsgrad for vurdering av krav, høyde, lysåpning o.l. i rekkverk/håndløpere iht. dagens forskriftskrav
- Tillegg B.2 - Tilstandsgrad for elektrisk anlegg basert på forenklet vurdering
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	13.02.2026
Referansenummer	15067734
Meglerforetakets oppdragsnummer	204-25-0017
Hjemmelshaver/selger	JON HOPE
Bygningssakkyndig inspektør	Eirik Sævareid
Tilstede på befaringen	Jon Hope.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	-1 °C
Rapportdato	19.02.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Slettestien 3
Postnummer/sted	4050 SOLA
Kommune	1124 - Sola
Gnr./Bnr.:	15/360
Seksjonsnr.	66
Tomt	Eiet tomt: 0 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1988		

Byggemåte

Leilighetsbygg.
Felles trappeoppgang med callinganlegg.

Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong.
Fundamentert på ukjent byggegrunn.
Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn.
Yttervegger av betong/trekonstruksjoner.
Fasader av murverk og liggende trekledning.
Etasjeskillere av betong.

Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass.
Elektrisk oppvarming.
Naturlig ventilasjon.
Leilighet beliggende i byggets 4.etasje.
1 bod i kjeller.
Leiligheten disponerer parkeringsmuligheter på felles tomt.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



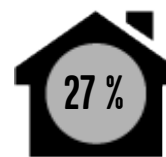
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad		Helhetsvurdering	8	
Kjøkken		Vannrør	8	
		Avløpsrør	8	
		Ventilasjon og avtrekk	8	
Etasjeskiller - 4.etg.		Skjevhetmåling	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	9	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	9	
		Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	9	
Dører og vinduer		Vinduer	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
U.etg		3		3	
		Bod			
4.etg	28			28	6
	Stue/kjøkken, soverom og bad.				Balkong.
SUM	28	3		31	6
Total bruksareal: 31 m²					

Kommentar til areal

Leiligheten inneholder 28 m² P-ROM og 0 m² S-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad

Bad fra byggeår.
Gulvflate belagt med gulvbelegg.
Malte veggflater.
Vegghengt servant.
Speil med overlys.
Dusjkabinett med dusjarmatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i vegg.



TG 2

Helhetsvurdering

Våtrommet er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert med tanke på tettesjikt, røropplegg samt andre installasjoner. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Den mest fuktutsatte delene av våtrommet er under sluket da våtrommet har dusjkabinett som er en egen våtsone. Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking under sluket grunnet tilkomst. Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik er TG 2 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent, men det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget negative avvikende forhold som kan tolkes til fuktskade.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning fra 2007.
med glatte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Stikkontakt over kjøkkenbenk.
Frittstående komfyr.
Ventilator i overskap.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innredning



TG 2

Vannrør

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Avløpsrør


Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Ventilasjon og avtrekk

Ukjent om ventilatoren gir tilstrekkelig avtrekk. Ved funksjonstest registreres liten effekt. Tiltak kan iverksettes ved behov.


Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat.
Vegg- og himlingsflater i malte flater.
Glatte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Elektrisk oppvarming.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon

Etasjeskiller - 4.etg.


Etasjeskille av betong.

 **TG 2** Skjevhetmåling | Det er noe merkbare skjevheter i stuen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til 20 mm. Årsak til skjevhetene er ikke kjent.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av kobber.
Hovedstoppekran er plassert i soverom.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Varmtvannsbereder på 115L (fra byggeår) plassert på soverom.
Mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom. Motor for mekanisk avtrekk (fra byggeår) er plassert på kjøkken (kjøkkenventilator).

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Hovedstoppekran

 **TG 2** Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskifting. Berederen er ikke tilstrekkelig fuktsikret om det skulle oppstå en lekkasje fra berederen. Jevnlige ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

 **TGIU** Stakeluke | Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

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

Selgers opplysninger:

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

Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Ja.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

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

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.


Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner.

Utvendig kledd med liggende trekledning.

Utvendige fasader av synlig murverk.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Konstruksjon - Fasader ink. kledning


Dører og vinduer

Entrédør (fra byggeår).

Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår).

Balkongdør med karmen av plast, og to-lags glass (fra 2004).

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Dører

 **TG 2** Vinduer

Vinduer fra byggeår, har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato.
Stedvis ble det påvist skade/feil på lukkemekanisme. Eksempelvis er: Soverom.
Reparasjon / utskifting må påregnes.

Yttertak - Yttertak (ikke inspisert)

Yttertak er ikke kontrollert. Type/taktekking er ukjent.

 **TGIU** Helhetsvurdering Taket er ikke inspisert grunnet tilkomst.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til balkong på ca 6m2.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

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

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Ja.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Kommentar til brannskillende konstruksjoner: ja.

Kommentar til brannskillende konstruksjoner:

Entrédøren kan ikke ses å oppfyller ikke branntekniske egenskaper etter krav i dagens byggtekniske forskrift.

Ytterligere undersøkelse av kompetent personell anbefales.

Rom for varig opphold

I stue, soverom og gang er takhøyden målt til 2,39meter og på bad er takhøyden målt til 2,40meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Snitt, plan- og fasadetegninger er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert 15.09.25

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke aktuelt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 12.02.26

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Framskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inn klima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjvhet på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Elektrisk anlegg - [IMG_20250307_104224]



Våtrom - [IMG_20250307_105937]

BUDSJETT 2025

Vedtatt av generalforsamlingen 10.05.2025

	BUDSJETT 2025	i forhold til		i forhold til	
		REGNSKAP 2024	ØK- NING	BUDSJETT 2024	ØK- NING
INNTEKTER					
Utfakturerte månedlige felleskostnader	1 782 000	1 584 000	13 %	1 584 000	13 %
Engangsbidrag fra sameierne	0	0		132 000	
Salg strøm til el-biler	40 000	33 019	21 %	30 000	33 %
Eierskiftegebyr	10 000	12 770	-22 %	10 000	0 %
Utleie av bod / mc-parkering	9 000	9 000	0 %	9 000	0 %
Fakturagebyr	700	720	-3 %	1 000	-30 %
Salg brukt jacuzzi	0	4 000		0	0 %
Sum inntekter	1 841 700	1 643 509	12 %	1 766 000	4 %
DRIFTSKOSTNADER					
Lønn og feriepenger renhold	248 500	235 989	5 %	234 000	6 %
Styrehonorar	110 100	104 600	5 %	103 000	7 %
Lønn og feriepenger regnskapsfører	76 500	72 621	5 %	72 000	6 %
Lønn og feriepenger diverse arbeid	60 100	57 120	5 %	48 500	24 %
Revisjonshonorar	28 000	26 375	6 %	30 000	-7 %
Telefongodtgjørelse	6 800	6 506	5 %	6 300	8 %
Arbeidsgiveravgift	70 800	67 232	5 %	64 500	10 %
Kommunal vann- og avløpsavgift	338 000	272 552	24 %	266 300	27 %
Kommunal renovasjonsavgift	228 000	218 707	4 %	218 700	4 %
Bredbånd	124 000	121 073	2 %	121 000	2 %
Forsikringer	109 000	106 187	3 %	102 000	7 %
Strøm	110 000	104 655	5 %	90 000	22 %
Ny eltavle	700 000	0		400 000	
Andre nyanskaffelser og utskiftinger	20 000	18 586	8 %	70 000	-71 %
Reparasjon og vedlikehold bygning/anlegg	40 000	32 773	22 %	100 000	-60 %
Utgifter vannskade	0	34 153	-100 %	0	
Behandling mot maur	30 000	0		0	
Herav dekkes av involverte seksjoner	-15 000	0		0	
Snørydding og salting	46 000	44 270	4 %	40 000	15 %
Nøkler og låssystem	100 000	12 600	694 %	10 000	900 %
Brannvern	100 000	77 625	29 %	13 000	669 %
Rep./vedlikehold hvitevarer	2 000	0		2 000	0 %
Plen og beplantning	3 000	4 180	-28 %	3 000	0 %
Redskaper og verktøy	2 000	3 261	-39 %	2 000	0 %
Forbruksmaterieil	4 000	3 824	5 %	13 000	-69 %
Leie avfallscontainer og avfallsbortkjøring	8 500	8 305	2 %	7 500	13 %
Mat og drikke til dugnad og møter	3 400	3 331	2 %	3 000	13 %
Porto	400	0		800	-50 %
Bankomkostninger	2 300	2 248	2 %	2 300	0 %
Avskrivning nedgravde bosscontainere	9 400	23 400	-60 %	23 400	-60 %
Tap på krav	0	2 486	-100 %	0	
Andre kostnader	6 000	5 957	1 %	9 000	-33 %
Sum driftskostnader	2 571 800	1 670 617	54 %	2 055 300	25 %
Driftsresultat	-730 100	-27 107		-289 300	
FINANSIELLE POSTER					
Renter bankinnskudd	12 000	10 290	17 %	5 000	140 %
Renteinntekt fra sameiere	500	5 870	-91 %	1 000	-50 %
Purregebyr fra sameiere	100	105	-5 %	300	-67 %
Rentekostnader	-35 600	-461	7622 %	0	
Purregebyr til leverandører	0	-2 685		0	
Sum finansielle poster	-23 000	13 119		6 300	
Årsresultat	-753 100	-13 988		-283 000	

Egenerklæring

Slettestien 3, 4050 SOLA

12 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Slettestien 3	Slettestien 3	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Fra slutten av april 2010 (rundt 23.04.2010) frem til nå februar 2026.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Hope, Jon

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet toalett.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Sigmund Lothe AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2022

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet glassruten i vinduet på soverommet.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Farstad Glass og Interiør AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Mindre vanninntrengning ved høyt grunnvann og det er utbedret - skjedde mot slutten av 2025 ved ekstremvær.

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2025

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Hele dreneringen under bygget er rensket. Jeg har ikke dokumentasjon, men styret/styreleder har dette.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Stene Renovasjon

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
 Ja Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
 Ja Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95038961

Egenerklærings skjema

Name

Hope, Jon

Date

2026-02-12

Identification

 **bankID** Hope, Jon



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Hope, Jon

12/02-2026
17:54:14

BANKID

Grunnkart

Adresse: Slettestien 3, 4050 SOLA
Gnr/Bnr: 15/360/0/66
Dato: 2025-02-20
Målestokk: 1:1,000

Sola
kommune



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



Innkalling til generalforsamling 2025, «Sameiet Slettestien 3»

Tidspunkt lørdag 10.mai kl 1200. Dugnad umiddelbart etter generalforsamlingen.

Sak 1: Godkjenning av innkalling. Valg av møteleder og referent

Sak 2: Valg av styreleder og styremedlemmer.

1. Styreleder Frank Holm velges for ett år
2. Nestleder Jon Vidar Strømstad velges for ett år
3. Styremedlem Hans Spånem ser valgt for ett år
4. Styremedlem Ivar Høyem er valgt for ett år
5. Et nytt styremedlem foreslås valgt for to år

Sak 3: Styrets årsberetning, se vedlegg. Foreslås vedtatt.

Sak 4: Vedlikehold og styret plikter. Gjennom elk kontroll er det påvist at hovedtavlen for strøm må byttes. Kostnadsberegningen her er mindre presis enn det som er vanlig, ettersom en del av omfanget først bli avdekket gjennom demontering av den gamle tavlen. Et estimat som styret etter å ha konsultert tre selskaper på, er ca 700 000,- Dette er et type tiltak som styret mener er styrets plikt å iverksette. Styret har derfor hat tre firmaer inne for pristilbud, og har endt opp med Rogaland Elektro som det firmaet hvor det er best samsvar mellom pris og kvalitet på arbeidet. De begynner sitt arbeid i mai.

Låsesystem: Det er tidligere redegjort for at det ikke lar seg gjøre å produsere flere låsesylindere til systemet sameiet har. Adgangssystemer er også et tiltak styret mener havner inn under styrets plikter. En har også der valgt å innhente pristilbud på ulike varianter av adgangskontroll.

Brannslanger: NOHA utfører brannkontroll i bygget, på totalt 8 brannskap. 2 av disse er tidligere skiftet ut. NOHA vurderer at de resterende 6 skapene har nådd sin levetid, og vil ikke bli godkjent i neste kontroll. Estimert kostnad på bytte av 6 skap med tromler og slanger er oppgitt til 90 000,- Dette er også et tiltak styret vurderer som et plikt-tiltak, som sameiet ikke kan velge å la være å utføre.

Sak 5: Regnskap og budsjett. Styret har arbeidet hardt med å holde kostnadene nede, og har i stor grad lykkes med det, til tross for et underskudd. Årsresultatet for 2024 er sterkt påvirket av økende priser på varer, tjenester og kommunale avgifter. Denne utviklingen ble generalforsamlingen varslet om i 2022. Samlet sett anbefaler styret generalforsamlingen godkjenne forslag til budsjett ved å velge mellom to tiltak:

1: Lånefinansiering på inntil 1 million kroner til nødvendig utbedring og vedlikehold.

2: Direktefakturering av sameierne på 800 000,- til 1 000 000,- for gjennomføring av nødvendige tiltak. Det tilsvarer mellom ca 12000,- og 15000,- pr eierseksjon.

I begge tilfellene ber styret generalforsamlingen om å øke fellesutgiftene med 500,- for å møte prisutviklingen, slik at en fortsatt kan ha midler til forebyggende vedlikehold og nødvendige reparasjoner.

Andre saker som ønskes tatt opp på generalforsamlingen må meldes skriftlig til styret innen 05. mai.

Sola, 26.04.25

Frank Holm

Styreleder Sameiet Slettevann 3

Florida Apartments
v/Arnt Vagle
Hasselbakken

4300 Sandnes

Vår ref.: A.511- SAA/BG/304/89

Sola 27.4.1989

Vedr. midlertidig brukstillatelse for leilighetsbygg på gnr. 15
bnr. ~~368~~. 360

Midlertidig brukstillatelse i h.t. plan-og bygningslovens § 99
gis for leilighetene på følgende betingelser:

Forus Rør v/Frøyland bekrefter 25.4.89 at sprinkleranlegget er
ferdig montert og i funksjon. Det er bestilt ferdigbefaring
snarest av sprinklerkontrollen. Det tillates ikke at rom som
forutsettes dekket av sprinkleranlegget taes i bruk før
sprinklerkontrollen har godkjent anlegget.

Brannalarmanlegget er ferdig montert og i funksjon. Direkte
tilknytning til Stavanger brannvern er bestilt. Når anlegget på
vanlig måte er prøvd i intern drift, må tilkoplingen finne sted.
Tilkoplingen må være utført innen 3 uker fra dags dato.

Bygget tillates ikke tatt i bruk før Stavanger politikammer
godkjenner bygget/svømmebassenget i h.t. brønnlovens
bestemmelser.

Forøvrig vises det til de betingelser som er satt i skriv datert
20.4.1989. Disse forhold må være bragt i orden før ferdigattest
kan utstedes.

Med hilsen

Oskar Goa
tekn.sjef

Svein Arvid Andersen
avd.ing.

Kopi til: Reidar Bjerga, Sandvikvegen 9, 4016 Stavanger
Jarl Flateland c/o Hogstad A/S
Flebu Sandnes A/S, Strandgt. 61, 4300 Sandnes
Arbeidstilsynet
Sivilforsvaret
Stavanger politi, v/Nodland
Bryne Elektriske, 4340 Bryne
Forus Rør, Lura, 4200 Sandnes



SOLA KOMMUNE

TEKNISK ETAT
POSTBOKS 99 - 4051 SOLA
TELEFON: (04) 65 34 00

Florida Apartments A/S
v/Arnt Vagle
Hasselbakken

4300 Sandnes

Vår ref.: A. 511 - SAA/ABV/280/89

Sola, 20.4.1989

Vedr. midlertidig brukstillatelse for leilighetsbygg på gnr. 15
bnr. 368. 360

Besiktigelse av ovennevnte bygg er foretatt 14/4-89 i h.t. plan-
og bygningslovens § 99.

Midlertidig brukstillatelse gis på betingelse av at følgende
forhold er bragt i orden:

Brannalarmanlegget må ferdigmonteres og funksjonsprøves.
Stavanger brannvesen skal ha direkte varsling via
røkvarslingsanlegget.

Det må monteres håndslukkingsapparat type 6 kg ABE ved hver
brannslangetrommel. I kjøkkenet og i teknisk rom må det monteres
håndslukkingsapparat.

Det må monteres ledelys i alle svalganger/rømningsvegene.

Alle dørene mot atriet må påmonteres selvlukkere.

Sprinkleranlegget må være godkjent av Norsk brannvernforening.
Gjennomføringer i forbindelse med sprinkleranlegget må tettes
forskriftsmessig.

Markering av rømningsvegene må forbedres.

Det må monteres utvendige rømningsstiger. Jf. byggetillatelsen
for overbygg av atriet.

Sluk i golv i utleieleilighetene i 1 etg. er i plast. Det må
treffes tiltak som opprettholder etasjeskillerens brannklasse,
(A60).

I rom for televerkets innstallasjoner i kjeller må utsparing mot
1 etg. i dekket tettes.

Elektriske kabler fra kjeller til 1 etg. må brannbeskyttes ved
gjennomgangen av dekket.

Det vises til byggetillatelse m.h.t. grøntområde på vest- og
sydsiden av bygget.

Det må dokumenteres at ventilasjonsåpning i yttervegg har tilfredstillende støydemping.

Det må dokumenteres at ventilasjonsåpning fra soverom til atriet har tilfredstillende brannklasse.

Alle ventilasjonsgjennomføringer i brannklassifiserte bygningsdeler må være brannsikret.

Alle rømningsdører må kunne åpnes innenfra uten bruk av nøkkel.

Det må monteres enkeltstående røykvarsler utenfort hvert soverom.

Det må redegjøres for hvorfor ikke innluftarealet (åpningsarealet) i forbindelse med inngangsdørene er i samsvar med byggetillatelse. Teknisk bytte mulig?

Skyvedør fra restaurant mot atrium må utføres i samsvar med tillatelsen.

Kjøkkenet må godkjennes av næringsmiddelkontrollen.


Arbeidstilsynet må godkjenne byggeplanene.

Arealene i 1 etasje er forutsatt utelukkende å dekke nærings- og utleievirksomhet.

Eventuelle krav fra politiet i h.t. brønnloven i forbindelse med svømmebassenget må etterkommes.

Med hilsen

TEKNISK ETAT


Oskar Goa
tekn.sjef


Svein Arvid Andersen
avd.ing.

Kopi til: Reidar Bjerga, Sandvikvegen 9, 4016 Stavanger
Jarl Flateland c/o Hogstad A/S
Flebu Sandnes A/S, Strandgt. 61, 4300 Sandnes
Arbeidstilsynet
Sivilforsvaret
Stavanger Politi v/Nodland
Bryne Elektriske, 4340 Bryne
Forus Rør, Lura, 4300 Sandnes

Slettestien 3

Nabolaget Solakrossen - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere



Offentlig transport

Kjelsberg ring Linje 41, 58	6 min 0.4 km
Stavanger Sola	9 min
Skeiane stasjon Linje L5	13 min 7.3 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	15 min 13.4 km

Skoler

Sande skole (1-7 kl.) 327 elever, 16 klasser	13 min 0.9 km
Skadberg skole (1-7 kl.) 506 elever, 27 klasser	17 min 1.3 km
Kjerrberget ungdomsskole (8-10 kl.) 302 elever, 13 klasser	20 min 1.5 km
Sola ungdomsskole (8-10 kl.) 386 elever, 20 klasser	24 min 1.8 km
Sola videregående skole 850 elever, 41 klasser	6 min 2.5 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	12 min 7 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Shell Solakrossen	3 min
Uno-X Sande Gård	9 min



Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

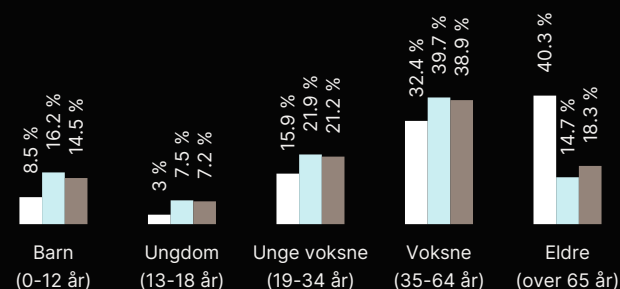


Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100



Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solakrossen	1 453	923
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solstrålen barnehage (1-5 år) 44 barn	6 min 0.5 km
Sande barnehage (1-5 år) 53 barn	15 min 1.1 km
Stemvegen Fus barnehage (0-5 år) 63 barn	17 min 1.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Sola	4 min
Kiwi Sola PostNord	4 min 0.3 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Megleropplysninger på Slettevæien 3, 15/360/0/66 i Sola kommune, vår ref.: 204250017

Vi har fått i oppdrag å formidle salg av ovennevnte eiendom tilhørende:

Selger: Jon Hope.

Under henvisning til eiendomsmeglerlovens § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Seksjonseier(e):	JON HOPE
INFORMASJON OM EIENDOMMEN	
Sameiets eiendom gnr./bnr./snr./org.nr	15/360/66/975848930
Tomten er eid/festet?	EID
Er det mottatt nabovarsel fra nærliggende eiendommer? Hvis ja, hvem har sendt varsel?	NEI
Følger det særskilte forpliktelser med enheten? Hvis ja, hvilke?	NEI
Sameiets eiendom er forsikret i:	Selskap: FREMTIND Polisenr.: 202 92 708
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER	
Fellesutg. pr mnd	Kr. 2 500,-
Eventuelle restanser pr. dato	Kr. 0,- PR 31.01.2026
Fellesutgiftene inkluderer:	SE REGNSKAP / BUDSJETT
Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd (hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter)	Renteutgift: 96 Avdrag: 85 Driftsutgifter: 2319
Andre faste kostnader som ikke inngår i fellesutgiftene kr./hva?	NEI
Avregnes fellesutgifter av forretningsfører? JA/NEI	NEI
Dersom fellesutgiftene er vedtatt endret eller det er iverksatt tiltak som kan medføre endring av disse ber vi om at ny fellesutgift oppgis i kr, samt når ev. endring trer i kraft?	
Er det sikringsfond? JA/NEI Hvis Ja:	Selskap: NEI Avtalen løper til: Oppsigelsesvilkår:
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE	
Andel fellesgjeld pr. dato/kr	31.01.2026 KR 15 064,-
Sameiets totale fellesgjeld pr. dato/kr	" 994 196,-
Vilkår fellesgjeld	Bank: DNB Låne nummer: 1516 14 32560 Nedbet. dato: 2035 Rentesats: 7
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden? JA/NEI	JA
Dersom ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	9 ÅR 10 MÅNEDER
Dersom nei, når begynner det å løpe avdrag?	
Dersom nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	
Felles formue? JA/NEI	JA

Dersom ja, total formue i kr.?	1 722 078 PR 31.12.2025
Dersom ja, andelens andel formue i kr.?	26 092 "
IN-ORDNING	
Har sameiet vedtatt IN-ordning? JA/NEI	NEI
Hvis ja, har denne andelen benyttes seg av ordningen? JA/NEI	
Hvis ja, beløp kr.?	
Har IN-innbetalingen pantesikkerhet i borettsl. eiendom? JA/NEI	
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN	
Andeles renteinntekter kr.	351 (2025)
Andeles renteutgifter kr.	240 (2025) CA 1300 (2026)
PARKERING OG GARASJE	
Medfølger det p-/garasjeplass?	DET ER NOK PARKERINGSPLASSER TIL ALLE, MEN IKKE ØREMERKED
Dersom ja, type	
Dersom ja, hvordan blir kjøper eier av plassen?	
Er det mulig for el-bil lading?	JA, JANUAR 2026 KR 3,- PR KWT
Dersom ja, ev. ekstra kostnad kr.	
DYREHOLD	
Er dyrehold tillatt?	JA, HENSYNSFULLT
Dersom ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	
GODKJENNELSE/FORKJØPSRETT/UTLEIE	
Er det forkjøpsrett? JA/NEI	NEI
Dersom ja, antall dagers forkjøpsrett:	
Foreligger det spesielle forhold knyttet til utprøvingen av forkjøpsretten, og ev. hvilke?	
Er utleie tillatt? JA/NEI	JA, STYRET MÅ GODKJENNE LEIETAKEREN(E)
Dersom ja, vilkår for utleie?	
Kreves styregodkjenning av ny eier?	NEI
Dersom ja, hvor skal søknad sendes?	
GEBYR	
	Opplysninger kr. 0,- Eierskiftegebyr kr. 2690,- Ev. andre gebyr kr. 0,-
Vil vi få oversendt faktura på ovennevnte gebyrer? Dersom nei, hvilken konto skal benyttes for overføring?	NEI KTO 1503 37 85167
ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER	

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for fellesgjeld/lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til avsender snarest mulig, gjerne på e-post

På forhånd takk!

HUSORDENSREGLER FOR "SAMEIET SLETTESTIEN 3"

§ 1. Fellesarealer må ikke opptas av gjenstander tilhørende beboerne. Gallerier i atriet, trapper og ganger er rømningsveier i tilfelle brann og må ikke sperres med gjenstander som hindrer passasje. Biler, eller andre kjøretøyer må plasseres på oppmerkede plasser og sykler i sykkelrom eller privat bod.

§ 2. Enhver forurensing av fellesarealer og fellesrom er forbudt. Alle som benytter arealene skal rydde etter seg. Alt avfall skal kildesorteres og plasseres i dertil bestemte containere utenfor bygget. Intet avfall skal plasseres utenfor bodene i kjelleren. Større gjenstander må leveres til IVAR renovasjon. Vaktmesteren kan pålegge den enkelte å betale for forurensing.

§ 3. Banking av og lufting av klær, møbler, tepper og sengetøy må ikke foregå i atriet. På søn- og helligdager må tøy ikke henges ut til tørk eller lufting. Det er forbudt å bruke grill på balkongene.

§ 4. Det er forbudt å anbringe plakater eller oppslag av enhver art på bygningen, unntatt etter avtale med styret.

Det er også forbudt å montere antenner / paraboler, flaggstenger, blomsterkasser og lignende utenfor vinduer og på balkonger. Oppslagstavle ved hovedinngangen kan benyttes etter avtale med styret.

§ 5. Ytterdørene og kjellerdøra skal alltid være låst 24 timer i døgnet. Brannsikringsforskrifter skal etterkommes og alle må lese eget oppslag om brannsikring.

§ 6. Bruk av vaskerom er bare for beboernes egne klær. Ta hensyn til andre og hent klærne snarest mulig når de er ferdige.

§ 7. Fellesrom med trimrom, badstue og boblebad kan kun brukes av beboerne i bygget. Det er tillatt å ta med gjester så lenge beboerne selv er til stede. Nøkkel til fellesrom fås utlevert mot betaling av depositum hos styreleder. Alle må dusje før bruk av badstue og boblebad.

§ 8. Alle må ta hensyn til alminnelig ro og orden. Det skal være stille i bygget etter kl. 23.00 og før kl.08.00 på hverdager og før kl. 11.00 på lørdager og søndager. Fellesrommene skal ikke benyttes i samme tidsrom.

§ 9. Røyking er ikke tillatt i eller i umiddelbar nærhet av fellesarealene.

Styret - 9. mai 2017

Referat fra generalforsamling 2025, «Sameiet Slettestien 3»

Tidspunkt lørdag 10.mai kl 1200.

Sak 1: Godkjenning av innkalling. Enstemmig godkjent

Leiligheter tilstede: 303, 312, 209, 217, 415, 420, 404, 410, 411, 417, 413, 218, 314, 406, 201, 206, 207, 208, 210, 310, 301, 307, 216, 317, 319. Totalt 25. Leieboer fra 202 også tilstede, med uttalerett, ikke stemmerett.

Valg av møteleder og referent: Frank Holm ble enstemmig valgt til møteleder og Jon Vidar Strømstad til referent.

Sak 2: Valg av styreleder og styremedlemmer.

1. Styreleder Frank Holm ble enstemmig valgt for ett år
2. Nestleder Jon Vidar Strømstad ble enstemmig valgt for ett år
3. Styremedlem Hans Spånem, var valgt for ett år – ikke på valg.
4. Styremedlem Ivar Høyem, var valgt for ett år – ikke på valg.
5. Liv Janet Olseth enstemmig valgt for to år

Sak 3: Styrets årsberetning ble gjennomgått. Årsberetningen ble enstemmig vedtatt

Sak 4: Vedlikehold og styrets plikter: Gjennom elkontroll er det påvist at hovedtavlen for strøm må byttes. Et estimat som styret etter å ha konsultert tre selskaper på, er ca 7-800 000,- Styret mener det er styrets plikt å iverksette tiltak i denne saken.. Styret har derfor vurdert pristilbud fra tre firma, Sola Elektro, Bryne Elektriske, og Rogaland Elektro. Rogaland Elektro er vurdert som det firmaet hvor det er best samsvar mellom pris og kvalitet på arbeidet. De begynner sitt arbeid i mai.

Låsesystem: Det er tidligere redegjort for at det ikke lar seg gjøre å produsere flere låsesylindere til systemet sameiet har. Adgangssystemer er også et tiltak styret mener havner inn under styrets plikter. En har også der valgt å innhente pristilbud på ulike varianter av adgangskontroll, både mekanisk, full elektronisk, og elektronisk/mekanisk. Prisestimat 100 000,-

Brannslanger: NOHA utfører brannkontroll i bygget, på totalt 8 brannskap. 2 av disse er tidligere skiftet ut. NOHA vurderer at de resterende 6 skapene har nådd sin levetid, og vil ikke bli godkjent i neste kontroll. Estimert kostnad: 100 000;-) Dette er også et tiltak styret vurderer som et plikt-tiltak, som sameiet ikke kan velge å la være å utføre. Vedtak: Generalforsamlingen tar styrets vedtak til orientering.

Sak 5: Regnskap og budsjett. Styret har arbeidet hardt med å holde kostnadene nede, og har i stor grad lykket med det, til tross for et underskudd. Årsresultatet for 2024 er sterkt påvirket av økende priser på varer, tjenester og kommunale avgifter. Denne utviklingen ble generalforsamlingen varslet om i 2022. Regnskapet for 2024 ble enstemmig vedtatt. NB: En ser i regnskapet at vannforbruket har økt. Styret ber samtlige eiere om å sjekke leilighet for rennende toalett.

Basert på sak 4 og 5 anbefaler styret generalforsamlingen å godkjenne forslag til budsjett ved å velge mellom to tiltak. I begge tilfellene ber styret generalforsamlingen om å øke fellesutgiftene med 500,- for å møte prisutviklingen, slik at en fortsatt kan ha midler til forebyggende vedlikehold og nødvendige reparasjoner.

Forslag til vedtak:

1: Økning av husleie med 500,- og lånefinansiering på inntil 1 million kroner til nødvendig utbedring og vedlikehold.

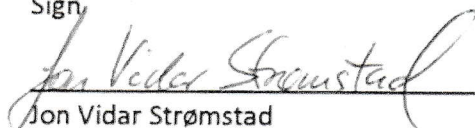
2: Økning av husleie med 500,- og direktefakturering av sameierne på 800 000,- til 1 000 000,- for gjennomføring av nødvendige tiltak. Det tilsvarer mellom ca 12000,- og 15000,- pr eierseksjon.

Forslag 1 ble vedtatt med 25 stemmer for, ingen stemmer mot. Vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å oppta lån inntil en million kroner, samtidig vedtas en økning i felleskostnader på 500,- pr mnd f.o.m. 01.07.2025. En ber styret hente inn betingelser på lån fra flere banker, og finne det beste. Lånetid: opptil 10 år.

Sola, 10.05.25

Jon Vidar Strømstad, referent

Sign


Jon Vidar Strømstad

Sign



Frank Holm
Styreleder

Reguleringsplan under behandling

Sola
kommune



Adresse: Slettestien 3, 4050 SOLA

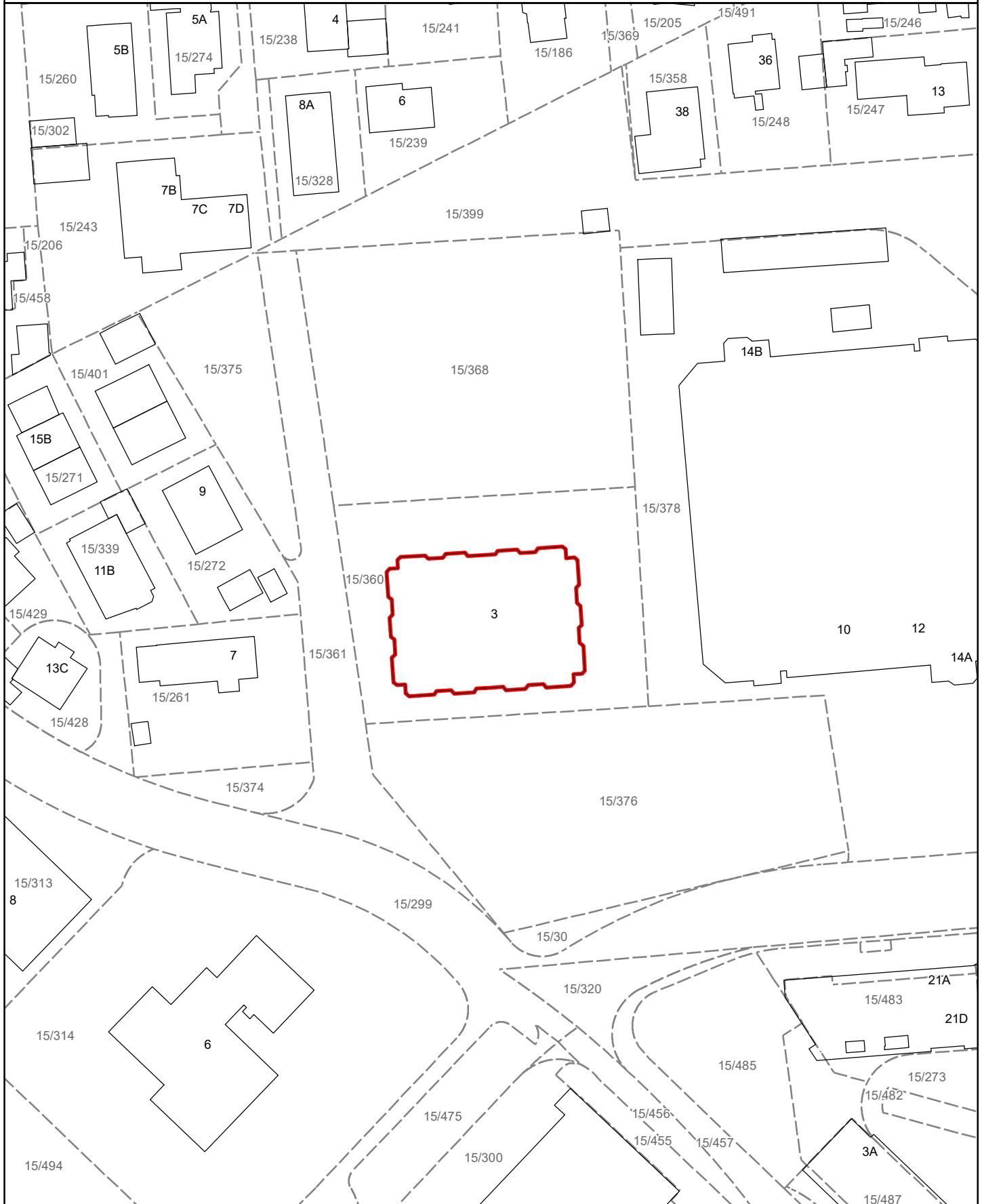
Gnr/Bnr: 15/360/0/66

Dato: 2025-02-20

Målestokk: 1:1,000

Planident: 202408

Ikrafttredelsesdato:



Årsberetning 2024 for "Sameiet Slettestien 3"

"Sameiet Slettestien 3", org nr 975848930 er et eierseksjonssameie med 66 leiligheter beliggende i Sola kommune.

Styret har bestått av:

Frank Holm, styreleder

Jon Vidar Strømstad, nestleder

Ivar Høyem, styremedlem

Hans Spånem, styremedlem fra generalsforsamlingen

Gunnar Hansen, styremedlem (Møtt på ett møte, ellers passiv)

Det har vært avholdt 4 styremøter i løpet av året.

Regnskapsfører er Osmund Moldesæter.

Revisjon er utført av Kallesten Revisjon A/S.

Renholdsarbeider er Maneerat Wangsa-ard.

I 2024 har styrets oppgave har vært å holde et stramt budsjett, der prisutviklingen i samfunnet preger utgiftssiden. Særlig kommer dette til syne på kostnadene for kommunale avgifter: Vann, avløp og renovasjon. Dette kommer i tillegg til økte priser på varer og tjenester generelt. Denne utviklingen har styret varslet om tidligere. Styret har derfor valgt å holde tilbake på bruken av penger der en har kunnet, og brukt tiden på å fortsette arbeidet med en totaloversikt over bygningsmessige behov for vedlikehold på kort og mellomlang sikt, og å fremskaffe beregnede utgifter for utbedring av disse. At en ikke holdt tilbake på utgiftene gjør at likviditeten er tilfredsstillende. Sameiet har fortsatt de etablerte vedlikeholdsavtaler på røykventilasjon, brannslanger, ventilasjonsanlegg og snøbrøyting. Samtidig kan en ikke holde tilbake på nødvendige vedlikeholdsarbeid over tid, da det vil forringe kvaliteten på bygningen, i tillegg til at styret ikke vil utføre pliktene sine dersom en ikke iverksetter nødvendige tiltak. Iverksetting av nødvendig vedlikehold vil nødvendigvis medføre behov for finansiering, enten i form av låneopptak eller direktefakturering av sameierne. Styret vil komme tilbake til dette i egen sak til generalforsamlingen i 2025.

- **Innkjøp og utbedringer:** 1 skilt for anvisning av ladestasjoner, 1 stk vaskemaskin. Drensrørene i kjelleren ble spylt for å fjerne en propp, anbefales å spyle hvert 5. år. Elkontroll utført, med nødvendige utbedringer prioritert.

Vedlikeholdsbehov: Bygget er oppført i 1989. Styret har laget en oversikt over de utbedringene en mener at sameiet er nødt til å gjøre:

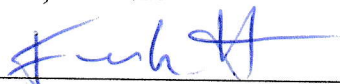
- Hovedtavle for strøm må skiftes. Styret har vurdert at styret er pliktig til å sette i gang arbeid med dette.. Flere selskap har vært involvert i pristilbud. Rogaland Elektro vil påbegynne arbeidet i løpet av våren 25.
- Postkassestativ er særs nedslitt og delvis defekt. Priser på nye postkasser innhentes.
- 6 brannskap behøver nye slanger og slangetromler i løpet av 2025.

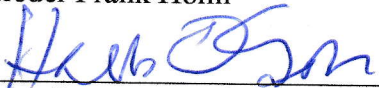
- Styret vurderer at dørlåssystemet må skiftes. Dette har vært varslet i flere år, og ble redegjort for i årsberetningen for 2023. Ulike løsninger og priser er innhentet av styreleder
- 4 utelys må skiftes. Ett av dem er allerede skadet. Dette fører til utfall av lys, og vurderes til å være en HMS-risiko en bør unngå.
- Forefallende arbeid som maling av grunnmur og innhenting av priser på utelys pågår.
- Nytt lovverk for minimum 60 dager utleie via Airbnb, styret vil be om generalforsamlingsvedtak.

Samlet sett tilsier de nødvendige tiltakene utgifter på mellom 800 000,- og 1 000 000,- styret vil be generalforsamlingen i 2025 om tilslutning til forslag om låneopptak på inntil 1 000 000,-

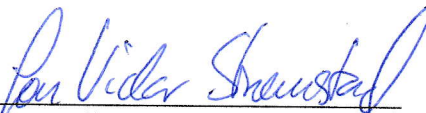
Spesielle forhold: Styremedlem Gunnar Hansen har ikke møtt på styremøtene. En har heller ikke lyktes å få kontakt med ham. En har derfor ansett ham som utmeldt av styret.

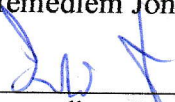
Sola, 15.02.25


 Styreleder Frank Holm


 Styremedlem Hans Spånem

 Styremedlem Gunnar Hansen


 Styremedlem Jon Vidar Strømstad


 Styremedlem Ivar Høyem

VEDTEKTER FOR " SAMEIET SLETTESTIEN 3"

(etter endringer vedtatt i generalforsamling den 6. mai 2017 - i medhold av Lov om eierseksjoner 23. Mai 1997 nr. 31)

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn og organisasjonsnummer er "Sameiet Slettestien 3" org. nr. 975 848 939. Sameiet består av 73 seksjoner av gnr. 15 bnr. 360 i Sola Kommune. 66 seksjoner benyttes til leiligheter, de resterende brukes av sameiet til felles aktiviteter.

Sameiets formål er å forvalte sameiernes felles anliggende på beste måte.

§ 2 GENERALFORSAMLINGEN = SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av Generalforsamlingen. (Gf.) Ordinær Gf. avholdes hvert år inne utgangen av juni. Ekstraordinær Gf. holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel an sameierne skriftlig krever det, og det samtidig oppgis hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til Gf. skal skje skriftlig med varsel på minst 14 dager og høyst 20 dager. Ekstraordinær Gf. skal innkalles med samme frister.

Sammen med innkallingen, som skal inneholde tid og sted for møtet, sendes saksliste.

Saker som en sameier ønsker behandlet på Gf. skal være styret i hende senest 7 dager før møtet.

Ordinær Gf. skal behandle:

1. Styrets årsberetning og revidert regnskap.
2. Styrets forslag til budsjett for kommende år.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret, regnskapsfører og revisor.
5. Andre saker som måtte være nevnt i innkallingen.

I Gf. har sameierne stemmerett for hver seksjon de eier, begrenset oppad til 2 stemmer pr. eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett.

Sameierne har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Fullmektigen må legge fram skriftlig fullmakt fra sameieren.

Gf. vedtar vedtekter med endringer, og husordensregler.

Revisor velges av Gf. som tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

Gf. ledes av en møteleder valgt av de tilstedeværende sameierne.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over saker som behandles og over alle vedtak som treffes på Gf.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer, som etter forholdene i sameiet eller utgiftens størrelse må anses som vesentlige.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om endring av vedtektene, og til vedtak om salg eller utleie av seksjoner eid av sameiet.

§ 3 STYRET

Sameiet ledes av et styre som står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lover, vedtekter og vedtak av generalforsamlingen.

Styret velges av generalforsamlingen, og skal bestå av 3-5 medlemmer inklusive leder. Styreleder velges særskilt. Nestleder velges internt av styret. Styremedlemmer og leder velges for en periode på 2 år. Det velges 2 vararepresentanter for en periode på 2 år.

Styremedlemmer og vararepresentanter kan gjenvelges. Selger noen av disse sin seksjon må de samtidig forlate styret.

Styret inngår, om påkrevd, avtale om regnskapsførsel, ansetter vaktmester og fastsetter dennes lønn. Styret fører oppsyn med at regnskapsfører og vaktmester oppfyller sine forpliktelser.

Vedtak i styret treffes med alminnelig flertallsbeslutning. I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter disse med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

§ 4 DISPOSISJON OG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full råderett over sin seksjon og tilhørende bod, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse.

Ved salg og utleie plikter sameieren å melde dette skriftlig til styret for registrering. Sameier plikter ved utleie å gjøre leietaker oppmerksom på vedtekter, husordensregler, og øvrige bestemmelser som måtte gjelde for Sameiet.

Utleie av leiligheter skal følge Husleieloven med minimum en kalendermåneds oppsigelse.

Sameierne plikter å følge husordensreglene og vedtektene. De er innforstått med at brudd på disse, enten de er begått av sameieren selv, leietaker eller besøkende, anses som brudd på sameierens forpliktelser overfor Sameiet. Dersom en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor Sameiet, kan styret pålegge sameieren å fraflytte sin seksjon med minst 30 dagers varsel, og forlange tvangssalg av seksjonen gjennom namsmyndighetene.

Tap som er påført Sameiet i forbindelse med mislighold kan kompenseres i salgssummen.

Som vesentlig mislighold regnes bl.a. at en sameier ikke betaler sin andel av fellesutgiftene etter skriftlig varsel med 14 dagers frist for betaling. Det skal framgå av varsel hva fortsatt manglende betaling kan resultere i.

Sameiet forbeholdes panterett som tinglyses i hver seksjon med 15.000 kr. til dekning av fellesutgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter første tinglyste panteheftelse og kan senere vike prioritet, dog slik at den alltid skal ligge innenfor 90% av seksjonens verdi.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter til Sameiet, eventuelt andre utgifter som Sameiet har bestemt blir betalt, og hefter også for tidligere seksjonseieres forpliktelser.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

§ 5 DISPOSISJON AV FELLESANLEGG OG FELLESROM

Fellesanlegg og fellesrom er til bruk for eiere og beboere, innenfor ordensreglenes rammer. Når forholdene tillater det kan beboere ta med besøkende i fellesrom og fellesanlegg.

Vesentlig bruksendring av disse arealer skal godkjennes av generalforsamlingen.

§ 6 VEDLIKEHOLD

Det påhviler sameierne det fulle innvendige vedlikehold av sin seksjon, samt andre rom som måtte tilhøre seksjonen.

For vann- og avløpsledninger regnes fra nærmeste forgreiningspunkt inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra seksjonens egen sikringsboks.

Alt utvendig vedlikehold (maling, beising, tetting av vinduer osv.) er Sameiets felles ansvar.

Sameieren er ansvarlig for at leiligheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

§ 7 SKADER / FORSIKRING

Sameiet tegner huseierforsikring på vegne av alle sameierne . Ved innvendig skade, som dekkes av forsikringen, betaler sameieren egenandelen. Innvendig skade som skyldes ytre forhold dekkes av sameiet. Innboforsikring er den enkelte sameiers ansvar.

§ 8 DRIFT AV FELLES ANLEGG

Sameiets utgifter utlignes på den enkelte sameiers seksjon slik at hver sameier bidrar med samme beløp. Den månedlige sum fastsettes på grunnlag av et årsbudsjett. Dog kan generalforsamlingen vedta at betalingen graderes etter betalingsmåte, hvor betalingsmåte som gir mindre administrativt arbeid og mindre risiko for tap på krav gis rabatt.

§ 9 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Standardheving som påbygg, utskifting av vinduer, endring av fasade, montering av markiser, paraboler, blomsterkasser og lignende kan skje etter en samlet plan og forutgående godkjenning av styret.

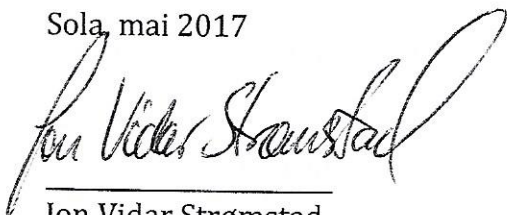
§ 10 KJELLERBODER

Boder tilhører de enkelte seksjonseiere. Eiendomsrett / bruksrett kan disponeres fritt, f.eks. ved utleie så lenge seksjonseier bor i sin seksjon. Ved salg følger boden med seksjonen.

§ 11 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. Mai 1997 nr. 31.

Sola, mai 2017



Jon Vidar Strømstad
Styreleder



Ivar Høyem
Protokollfører