PROAKTIV



Innholdsrik andelsleilighet med enestående utsikt

Attraktiv beliggenhet midt i smørøyet av regionen

SØLVSPENNETUNET 16



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

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

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

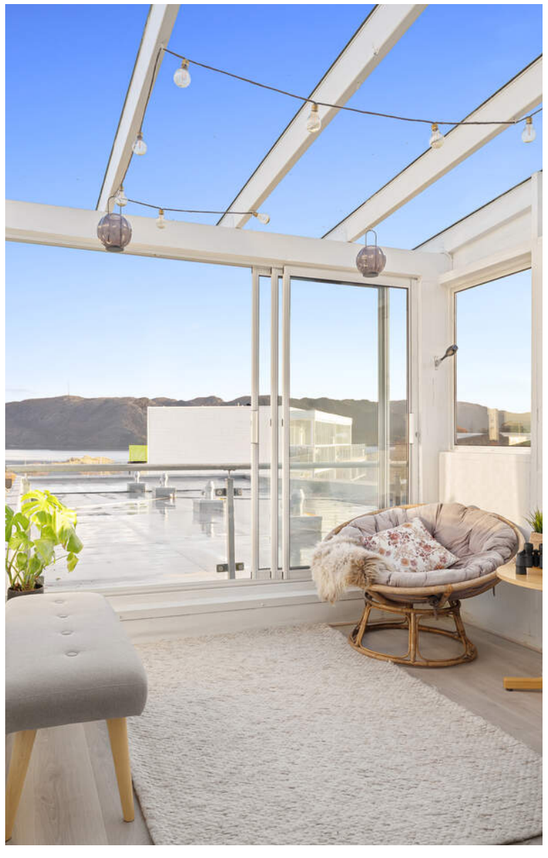
- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

GAUSEL

Innholdsrik leilighet over to plan med god beliggenhet | Garasjeplass |
Innglasset balkong med utsikt mot Gandsfjorden



NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Sølvspennetunet 16, 4032 STAVANGER

Gnr./Bnr.: Gnr. 14, bnr. 1260, andelsnr. 9, org.nummer 990188270 i Sølvspennetunet Borettslag

Prisantydning: 4.900.000,-

Omkostninger: 10.390,-

Andel fellesgjeld: 55.940,-

Totalpris: 4.966.330,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 2007

Rom/soverom: 5/4

BRA: 127 m²

BRA-i: 99 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Fast parkering i lukket garasjeanlegg med elbillader som medfølger handelen, samt gjesteparkering.

Tomt: 7710 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 6.039,-

Felleskostnader inkl.: vedlikehold og drift, nedbetaling av fellesgjeld, kommunale avgifter, forsikring, strøm i fellesområde og TV/internett.

Energimerke: Energiklasse: Gul D.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

4 Leder/megler

5 Kontorets side

6 Nærområdet

10 Informasjon om boligen

12 Boligen i bilder

32 Plantegninger

34 Kjerneinformasjon

40 Vedlegg

136 Budskjema

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

Marcus Langeland
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF



Marcus Langeland
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Mobil: 452 51 215
E-post: langeland@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sola
Telefon: 98 08 94 03
Sola Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 934 894 707

DIN MEGLER

Som eiendomsmeglerfullmektig er Marcus Langeland opptatt av å skape en trygg, effektiv og positiv opplevelse for kundene sine. Med en bakgrunn som har gitt ham verdifull erfaring innen kundebehandling, relasjonsbygging og strukturert arbeid, møter han hver oppgave med stort engasjement, høy arbeidsmoral og et tydelig fokus på kvalitet.

Marcus vet at kjøp og salg av bolig er blant de største beslutningene man tar i livet. Derfor legger han stor vekt på å være lett tilgjengelig, gi ærlige og tydelige råd, og sørge for god oppfølging gjennom hele prosessen. Han mener at tillit skapes gjennom god kommunikasjon, grundige forberedelser og evnen til å se de små detaljene som kan utgjøre en stor forskjell.

For Marcus er ingen oppdrag like. Han tar seg tid til å forstå kundens behov og tilpasser prosessen deretter, med mål om å skape den beste opplevelsen og oppnå et best mulig resultat. Gjennom målrettet arbeid, god markedsforståelse og et sterkt engasjement jobber han for at både kjøpere og selgere skal føle seg godt ivaretatt fra første møte til handelen er gjennomført.

Ønsker du en engasjert, tilgjengelig og løsningsorientert megler som setter dine interesser først, er Marcus en trygg samarbeidspartner gjennom hele boligreisen.

Marcus Langeland

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Marcus Langeland



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sola

Beliggenhet

I våre flotte lokaler i Solakrossen 13, midt i Sola sentrum, finner du kompetente meglere med bred erfaring og lokalkunnskap.

Det handler om å sikre kvalitet i alle ledd i prosessen. Kombinerer man dette med god oppfølging av kunder, oppnår man den beste prisen.

Velkommen!

Proaktiv Sola
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
E-post: sola@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

Vi er stolte av å åpne dørene til vårt nye kontor på Sola. Etter flere år som lokale bankmeglere ønsker vi å ha et enda større fokus på meglerfaget, samt tilby kundene høyere kvalitet på presentasjon, skreddersydde løsninger og en enda bedre kundeopplevelse.

Vi jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhodet mulig, her strekker vi oss langt. Kvaliteten i de rådene vi gir, de skreddersydde løsningene vi tilbyr, vektlegging på presentasjon og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den riktige kjøperen til rett eiendom, som kjøper eiendommen av de riktige grunnene.

Vi står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat og vi gleder oss til å ta deg imot.

Velkommen!



GAUSEL

Kommune: *Stavanger /* ***Område:*** *Gausel*

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

Beliggenhet
Sølvspennetunet 16 har en attraktiv beliggenhet på Gausel i Stavanger. Her befinner man seg sentralt i regionen, i et etablert og populært boligområde som kombinerer rolige og familievennlige omgivelser.

Det er kort vei til dagligvarehandel, med blant annet Coop Mega like i nærheten, samt øvrige servicetilbud, skoler og barnehager. Gausel stasjon ligger i nærområdet og gir gode kollektivforbindelser mot både Stavanger sentrum og Sandnes. Det er også enkel adkomst til Forus med et bredt utvalg av arbeidsplasser og handelstilbud.

For den tur- og friluftsinteresserte byr området på flotte grøntområder og gode turmuligheter, ikke minst langs vakre Gandsfjorden. Her ligger alt til rette for en aktiv hverdag med gode muligheter for rekreasjon og naturopplevelser.



OFFENTLIG TRANSPORT

Gauselsenteret Linje X31	2 min 0.1 km
Gausel stasjon Linje L5	13 min 1.1 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	13 min 8.3 km
Stavanger Sola	17 min

DAGLIGVARE

Coop Mega Gausel Post i butikk	2 min 0.1 km
Kiwi Gausel PostNord	8 min 0.6 km

VARER/TJENESTER

Stadionparken	14 min
Vitusapotek Hinna Park	14 min

SPORT

Gamle Godesetvei Ballspill	9 min 0.7 km
Gautesete idrettshall Aktivitetshall	13 min 1 km
Arena Treningssenter	14 min
SATS Hinna	14 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Beliggenheten gir en attraktiv kombinasjon av rolige boligomgivelser, nærhet til fjorden og praktisk tilgang til daglige servicetilbud og byens fasiliteter.

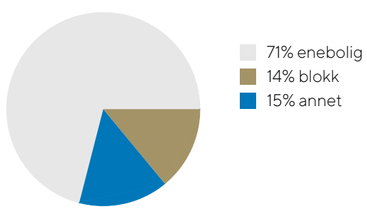
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Bebyggelse
Stort sett bolig- og blokkbebyggelse.

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



BOLIGMASSE

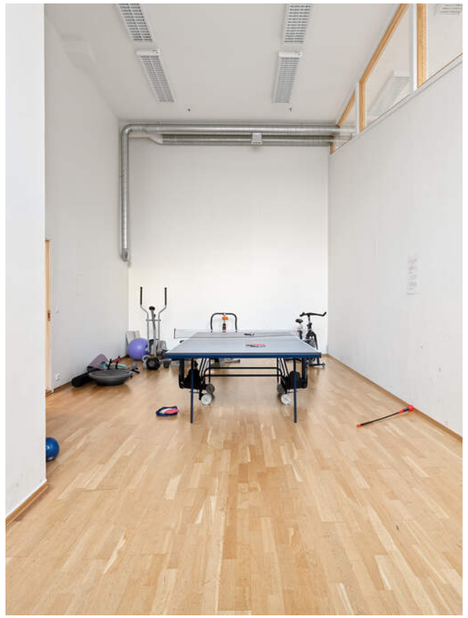


SKOLER

Gausel skole (1-7 kl.) 503 elever, 24 klasser	11 min 0.9 km
Biss Gausel (1-10 kl.) 400 elever, 23 klasser	13 min 1 km
Jåtten skole (1-7 kl.) 605 elever, 33 klasser	15 min 1.3 km
Gautesete skole (8-10 kl.) 360 elever, 29 klasser	13 min 1 km
Hinna skole (8-10 kl.) 281 elever, 23 klasser	18 min 1.6 km
Jåttå videregående skole	12 min
Jåttå vgs. avdeling Hinna 330 elever, 26 klasser	7 min 2.6 km

BARNEHAGER

Gauselbakken barnehage (0-5 år) 80 barn	3 min 0.2 km
Boganes barnehage (0-5 år) 70 barn	9 min 0.8 km
Dronningåsen barnehage (1-5 år) 110 barn	11 min 0.9 km





VELKOMMEN TIL SØLVSPENNETUNET 16

Bli kjent med boligen - detaljene som gjør forskjellen.

Parkering
Fast parkering i lukket garasjeanlegg med elbillader som medfølger handelen, samt gjesteparkering.

Tomtestørrelse
7 710,00 m²

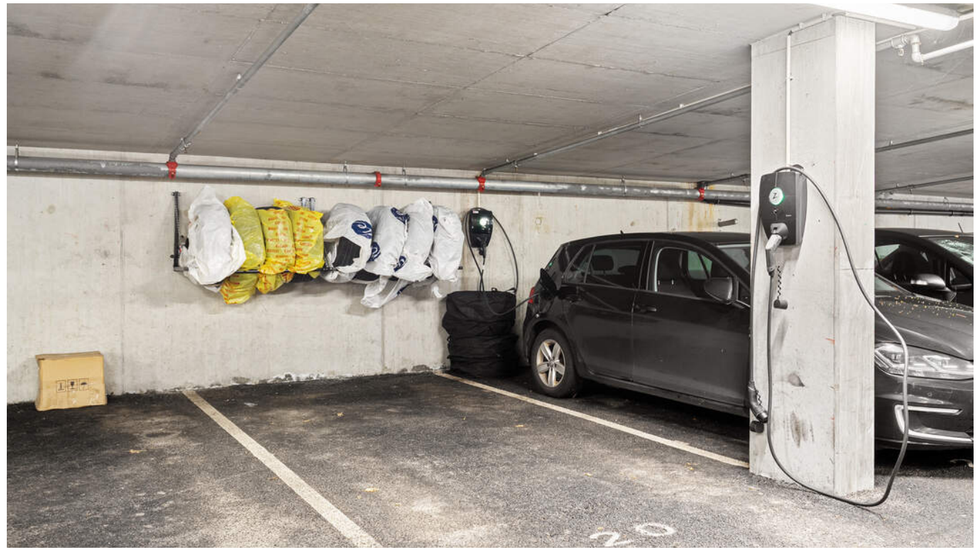
Beskrivelse av tomt
Tomtearealet er felles for borettslaget. Opparbeidet med parkeringsplass, interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse beplantning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
Byggemåte med betongkonstruksjoner, bindingsverkkonstruksjon med bordkledning i tre. Flat takkonstruksjon med tekking.

Det er gitt 0 stk. TG 3 og 21 stk. TG 2 i rapporten.

Utvendig > Hovedytterdør, skyvedør på soverom: Hovedytterdør og skyvedør på hovedsoverom har bruksslitasjer eller mindre skade på dørblad.
Innvendig > Overflater - parkett ett soverom: Overflater gulv, spesielt det ene soverommet med ujevn behandling, merke i gulv.
Innvendig > Innvendige trapper: Løs håndrekke. Trappen har skader rundt innfesting og løs håndrekke på nedre del.
Innvendig > Innvendige dører: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje, spesielt til bad.
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger: Vannledninger av plast, rør i rør, vannfordeler i tak på bad. Stengekran på vann er identifisert. Vannledninger er ikke merket i skap, ingen kursfortegnelse.
Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Selve anlegget/motor er ikke identifisert, er fra byggeår, de forskjellige avtrekk er testet med papir og funnet med funksjon. TG basert på alder.
Kjøkken > 3. etg. > Stue/kjøkken > Corian benkeplate: Benkeplaten i Corian har en del mindre skader/hakk i framkant.
Kjøkken > 3. etg. > Stue/kjøkken > Avtrekk: Ventilatoren er testet med papir og funnet med funksjon, TG basert på alder.
Toalettrom > 2. etg. > Toalettrom > Sanitærutstyr: Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.
Toalettrom > 2. etg. > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon: Avtrekk er testet med papir og funnet med funksjon, TG basert på alder.
Våtrom > 2. etg. > Bad > Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone.
Våtrom > 2. etg. > Bad > Overflater, vegger og himling: Det er rørgjennomføringer i fuktsone dusj, dette er en utførelse som er risikoutsatt for fukt. Ingen unormale forhold befaringsdagen. Mykfuger i overganger som framstår ufagmessige/ugjevne.
Våtrom > 2. etg. > Bad > Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet, hovedgulvet er ikke etablert med fall. Lite/ikke tilstrekkelig lokalt fall i dusjnisjen og vann vil ligge igjen på gulv/fliser etter bruk.



Våtrom > 2. etg. > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk: Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Våtrom > 2. etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet. Ikke fuktett rørgjennomføring i vegg under vask som er fuktsone. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Våtrom > 2. etg. > Bad > Ventilasjon: Avtrekk er testet med papir og funnet med funksjon, TG basert på alder.
Våtrom > 2. etg. > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Våtrom > 2. etg. > Vaskerom > Overflater, vegger og himling: Overflater fra byggeår, enkelte bruksslitasjer/merker på overflater.
Våtrom > 2. etg. > Vaskerom > Overflater gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm samt det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Våtrom > 2. etg. > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk: Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)
Våtrom > 2. etg. > Vaskerom > Ventilasjon: Avtrekk er testet med papir og funnet med funksjon, TG basert på alder.



Det er registrert to forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Se tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Bygningssakskyndig
Gisle Fossmark (befaringsdato: Mandag, 2. november 2026)

VELKOMMEN INN!

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

Innhold
3. etasje:
Stue/kjøkken, 2 soverom, 2 innglassede balkonger.

2. etasje:
Entré, toalettrom, bad, vaskerom, 2 soverom

1. etasje:
Bod

Areal
Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 6 kvm
Total BRA: 6 kvm

2. etasje
BRA-i: 38 kvm
Total BRA: 38 kvm

3. etasje
BRA-i: 61 kvm
BRA-b: 22 kvm
Total BRA: 83 kvm

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

Standard
Velkommen til Sølvspennetunet 16! Her får du en innholdsrik andelsleilighet over to plan med god planløsning, funksjonelle løsninger og enestående utsikt mot Gandsfjorden.

Boligen har en attraktiv beliggenhet på Gausel med nærhet til det man måtte trenge for å trives i lang tid. Her befinner man seg midt i smørøyet av regionen, med enkel tilgang til Stavanger sentrum, Forus og Sandnes.

Dette er en bolig som passer ypperlig for både barnefamilier og deg som ønsker en sentral beliggenhet som gjør hverdagen enklere.

3. etasje:
- Stuen ligger i åpen og sosial løsning til kjøkken med god plass til spisebord. Her kan det innredes med både sittegruppe og tv-seksjon. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til å skape en luftig romfølelse. Pen enstavs eikeparkett på gulv, listefri utførelse til himling og spotter i tak.
- Kjøkkenet har lyse, slette fronter, Corian benkeplate og rikelig med skap- og benkplass. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer fra Miele som medfølger handelen, herunder kaffemaskin, microbølgeovn, stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kombiskap. Den sosiale løsningen gjør det enkelt å underholde middagsgjestene under matlagingen.
- Fra allrommet er det direkte adkomst til en flott, innglasset balkong med praktfull utsikt over Gandsfjorden. Her kan du innrede med en hyggelig sittegruppe og skape en lun og innbydende uteplass som kan nytes året rundt. De store vindusflatene gir godt med utsyn og en herlig ramme for både



rolige stunder og hyggelige sammenkomster i godt selskap.
- 2 gode soverom som kan innredes med både dobbeltseng og garderobeløsning, der det ene soverommet har direkte tilkomst til romslig, sør-vestvendt balkong med innglassing.

2. etasje:
- Lys og innbydende entré med plass til oppbevaring av yttertøy i skyvedørsgarderobe. Praktisk gjestetoalett i gang med parkett på gulv, servant og vegghengt toalett fra Alessi.
- 2 gode soverom der hovedsoverom er av ekstra størrelse med fransk balkong og plass til både dobbeltseng og garderobeløsning. Det andre soverommet kan alternativt benyttes som hjemmekontor, gjesterom eller barnerom.
- Helfliset bad med moderne innredning. Badet har vegghengt toalett fra Alessi, dusjhjørne, hel servant og god oppbevaringsplass i baderomsmøbel.
- Praktisk, separat vaskerom som gjør hverdagen enklere, med opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

God lagringsplass i ekstern bod.

Fast parkering i lukket garasjeanlegg med elbillader som medfølger handelen, samt gjesteparkering.

Oppvarming
Elektrisk
Mekanisk avtrekk

Info energiklasse
Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer
Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer fra Miele som medfølger handelen, herunder kaffemaskin, microbølgeovn, stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kombiskap.

Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Modernisering og påkostninger
2020: Glasset inn hagestue.
2023: Pusset opp hovedetasjen/3 etg, slipt parkett, malt overflater og montert spilevegg i 2023/24. Byttet til "smart" belysning.
2024: Ny oppvaskmaskin og kjøleskap på kjøkken.
2025: Lagt ny parkett i entre/gang, malt opp enkelte vegger.



















MODERNE KJØKKEN MED
INTEGRERTE HVITEVARER









INNGLASSET BALKONG

Praktfull utsikt over Gandsfjorden og Lifjell.

Her kan du innrede med en hyggelig sittegruppe og skape en lun og innbydende uteplass som kan nytes året rundt.






THERE IS NO
PLACE LIKE
HOME









PRAKTISK, SEPARAT
VASKEROM SOM GJØR
HVERDAGEN ENKLERE

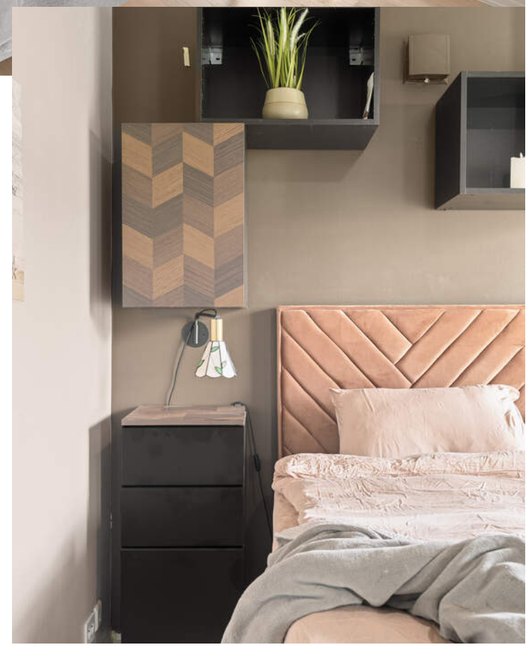








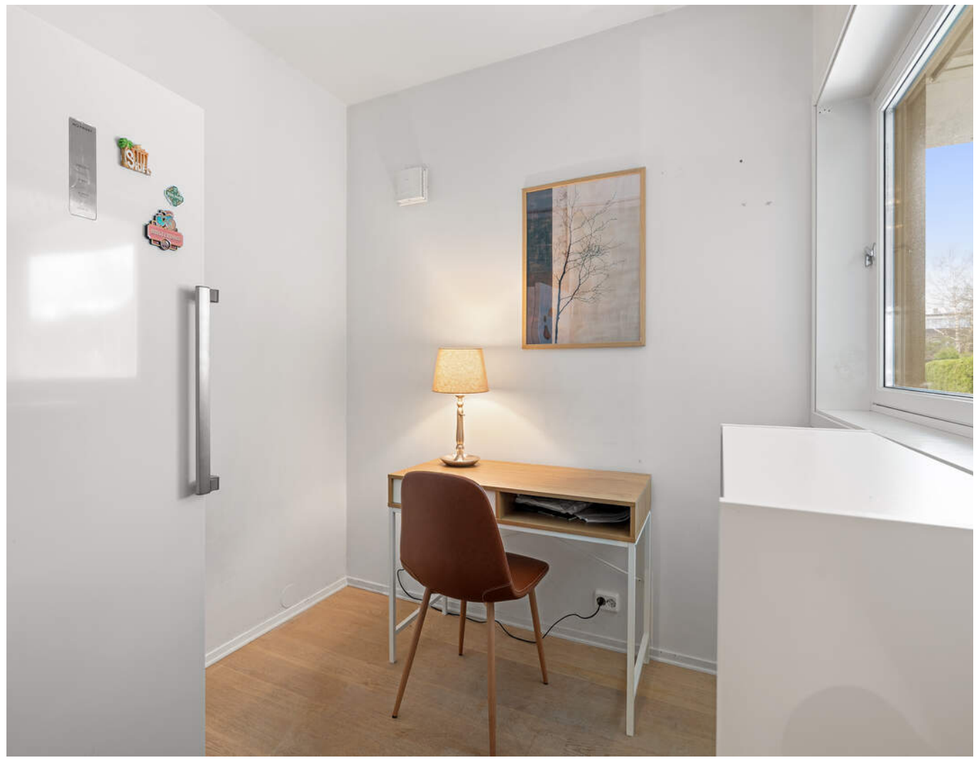


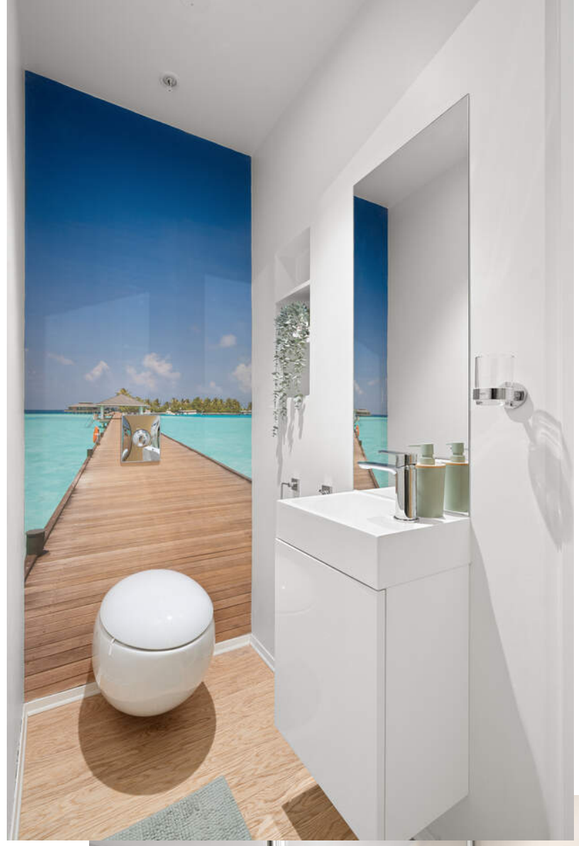


HOVEDSOVEROM MED
FRANSK BALKONG









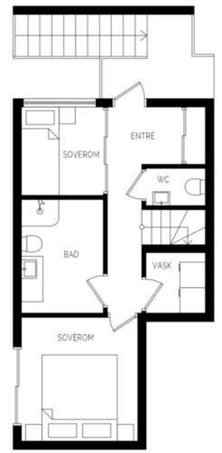




PLANTEGNINGER



Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.



Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
7 710,00 m²

Beskrivelse av tomt
Tomtearealet er felles for borettslaget. Opparbeidet med parkeringsplass, interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse beplantning.

ØKONOMI

Forretningsfører
Bate Boligbyggelag

Om borettslaget
- Borettslaget består av 4 blokker med 80 leiligheter.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.
- Tv via Lyse, basispakke er inkludert i felleskostnader.
- Ingen forkjøpsrett.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.
- Borettslaget har eget treningsrom som kan benyttes av andelseierne. Squashrom og fellesrom lånes kun ut til andelseiere og beboere.

Felleskostnader pr. mnd
6.039,-

Felleskostnader inkluderer
vedlikehold og drift, nedbetaling av fellesgjeld, kommunale avgifter, forsikring, strøm i fellesområde og TV/internett.

Felleskostnadene fordeles slik:
Felleskostnader drift: 6 039

Andel fellesgjeld
55.940,- per mandag, 26. oktober 2026

Lånebetingelser fellesgjeld
Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16369739755, Dnb Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.10.2026: 5.14% pa.
Antall terminer til innfrielse: 58
Saldo per 26.10.2026: 27 645 190
Andel av saldo: 0
Første termin: 30.12.2007Første avdrag: 30.12.2012 (siste termin 30.03.2041)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 2 160 000
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 1 354 388
Nibor 3 mnd.+ margin 0,9
Dette er et IN-lån, som allerede er nedbetalt.

Lånenummer: 16369683113, Dnb Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.10.2026: 5.14% pa.
Antall terminer til innfrielse: 93
Saldo per 26.10.2026: 2 894 660
Andel av saldo: 55 027
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.12.2049)
p.t. rente

Andel fellesformue
29.468,- per mandag, 26. oktober 2026

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 8 999 656,-
Driftsutgifter til sammen kr. 6 735 382,-
Årsresultatet gir da et overskudd på kr. 2 264 274,-
Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 43 924 580,-

Forkjøpsrett
Andelen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

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

Dyrehold
Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad. Alle som har husdyr skal ta hensyn til andre beboere.

Forsikring
Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer 91944103

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

Formuesverdi primær
1.271.234,- for 2024

Formuesverdi sekundær
5.084.936,- for 2024

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Info eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse var gitt for nybygg 4 boligblokker med 80 boenheter og frittliggende p-plass den 10.05.2007 på følgende vilkår: Gang- og sykkelvei mot nord, samt gjesteparkering mot sør, må være ferdig opparbeidet. Nedgravdeavfallscontainere må være installert. Vurdering av støyskjermingstiltak etterlyses. Utførelse av støyskjermingstiltak må ferdigstilles før ferdigattest. Utforming og plassering må avklares med vei-eier. Det bes dokumentert at dører med bredde mindre enn 9M,

lysåpning 0,8 m, til rom for varig opphold eller bad, tilfredsstiller funksjonskravet til brukbarhet i TEK Kap X.

Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstilllatelse er gitt 03.11.2026. Ansvarlig søker informerer om at tillatelsen gjelder både innglassing av balkong og hagestue.

Det foreligger godkjente tegninger, men de stemmer ikke overens med dagens utforming. Det er satt opp vegg i stue mot innglasset balkong og leiligheten framstår i dag derfor med 4 soverom. Dette er ikke et søknadspliktig tiltak.

Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

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

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

1103/14/1260:
15.10.2001 - Dokumentnr: 15839 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rett, men ikke plikt for Stav.Kom. til å innløse arealet
til samme pris dersom eiendommen ikke er bebygd innen 3 år fra 2.10.01.
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter
Pliktig medlemskap i velforening m.v.
Med flere bestemmelser

Grunnboksdato
Mandag, 2. november 2026

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boliger iht. reguleringsplan Bebyggelsesplan for Gauselbakken Nord, felt N1 og F6. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Boligen ligger innenfor hensynssone H190_1 Innenfor hensynssone H190_Høyde gjelder de høyderestriksjonene som er angitt med koter på restriksjonsplan for lufthavnen. Det skal ikke etableres tiltak eller være vegetasjon som overstiger begrensningene i byggehøyde, og nye reguleringsplaner må angi maksimal byggehøyde i tråd med disse. Avvik krever dispensasjon fra Avinor.

Reguleringsplaner
Id: 2148
Navn: Reguleringsplan for boligområdet mellom Gauselveien og Sølvspenneveien
Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 10/20/2008 00:00:00

Id: 2344
Navn: Fv.44 mellom Diagonalen og Gausel stasjon.
Plantype: 35 - Detaljregulering
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 03/27/2017 00:00:00

Id: 1565B0
Navn: Bebyggelsesplan for Gauselbakken Nord, felt N1 og F6
Plantype: 32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 06/22/2005 00:00:00

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

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

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

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
4 900 000,00 (Prisantydning)

55 940,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)
————————————————
4 955 940,00 (Kontraktsum totalt)
55 940,00 (Andel av fellesgjeld)
————————————————
4 955 940,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

————————————————
1 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
10 390,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

————————————————
4 957 030,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 966 330,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

————————————————

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

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

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

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

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

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan

gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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

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

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

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

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

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

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

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

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF´s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Gregory Martin Hass
Ragnhild Beate Gunnberg

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

Meglers vederlag
Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp, eller at oppdraget utløper uten at salg er kommet i stand, har Megler krav på vederlag kr. 15.000,- / kr. 25.000,- om bud på prisantydning er oppnådd i tillegg til vederlag for tilrettelegging, avholdte visninger, diverse utlegg og markedsføringstnader (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring jfr. vedlegg 1) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt.

Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom Oppdraget sies opp av Megler som følge av rettsregler Megler er pliktig til å følge, har Megler krav på rimelig vederlag for utført arbeid. Megleren skal skriftlig angi hvilket arbeid som er utført. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.
Meglers krav på vederlag og evt. utlegg etter dette punkt forfaller 14 dager etter at Oppdraget har utløpt eller er sagt opp.
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 50 459 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 48 000).
I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Foto inkl. plantegninger kr 6 900, Kommunale opplysninger kr 3 500, Kredittkostnad kr 3 500, Markedspakke (inkludert interiørveileder) kr 16 900, Oppgjørshonorar kr 9 900, Spørring i grunnboken kr 750, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900, Visning/overtakelse (pr. stk.) (Opprinnelig 2 500,-) kr 1 000
Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 297, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 130, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725, Tilstandsrapport kr 13 150
Sum vederlag kr. 107 809
Sum utlegg og andre utgifter kr. 25 847
Totalt kostnadsoverslag kr. 133 656
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

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

Vedlegg til salgsoppgave
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
12.11.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Sola Eiendomsmegling AS

Gjensidige

Egenerklæring

Sølvspennetunet 16, 4032 STAVANGER 27 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sølvspennetunet 16	Sølvspennetunet 16	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

09.2025

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Snart 14 mnd

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Gunnberg, Ragnhild Beate

Selger

Hass, Gregory Martin

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, bronn, 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 boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller 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

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 20919687

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Gregory Martin Hass	**2026-10-27**	**Ragnhild Beate Gunnberg**	**2026-10-27**
Identification		Identification	
bankID Gregory Martin Hass		bankID Ragnhild Beate Gunnberg	

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

Norsk takst

Tilstandsrapport

Sølvspennetunet 16, 4032 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 14, bnr. 1260
Andelsnummer 9

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 02.11.2026 **Rapportdato:** 03.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20137-2757 **Eiendomsverdi ref nr:** YG6266

Autorisert foretak: Stavanger Bygg og Boligtakst AS

Medlem av Norsk takst

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Gisle Fossmark
Uavhengig Takstingeniør
gisle@sbbtakst.no
926 12 159

Sølvspennetunet 16, 4032 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 1260
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Sølvspennetunet 16, 4032 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 1260
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes 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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Sølvspennetunet 16, 4032 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 1260
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte med betongkonstruksjoner, bindingsverkkonstruksjon med bordkledning i tre. Flat takkonstruksjon med tekking.

En borettslagsleilighet over to etasjer med godt vedlikehold inne, de fleste overflater pusses opp eller byttet.
Vurderte bygningsdeler ute med godt vedlikehold.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Fabrikkmalte vinduer i tre produsert i 2006. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med god funksjon.
Skyvedører til innglasset balkonger. Dører fra byggeår, begge med god funksjon.

Fabrikkmalt hovedytterdør og skyvedør på hovedsoverom.
Innglasset balkonger, disse er funnet i orden, deler av innglassing testet og funnet med funksjon.

INNVENDIG Gå til side

Parkett på gulv. Parkett/overflater på de fleste gulv er funnet i orden uten mangler/skader utover normale bruksslitasjer. Parkett på ett soverom, avvik.
Malte vegger og tak. Overflater vegger og tak er funnet i orden uten spesielle mangler eller skader, mindre bruksslitasjer/merker i vegger entre/trapperom.

Etasjeskillere i betong. Ingen spesielle skjevheter på etasjeskillene og under 15 mm målt gjennom hele rom, stue/kjøkken og entre/gang.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Lakkert trapp inne. Fabrikkmalte, slette innerdører fra byggeår.
Skadedyr og fuktkrevende insekter, ifg eier ingen observasjoner på dette.

VÅTROM Gå til side

Bad fra byggeår med fliser på gulv og vegger. Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisternen dusjhjørne med glassdører/vegg, profil og sluk på gulv. Avtrekk i tak.

Dokumentasjon for våtrom.

Fliser på gulv. Vanntett sjikt, smøremembran og plastsluk. Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisternen dusjhjørne med glassdører/vegg, profil og sluk på gulv.
Mekanisk avtrekk i tak.

Hulltatt/fuktsøkt i vegg på soverommet mot bad/dusjnisjen uten unormale forhold. Fuktsøkt etter luftfuktighet/RF da det er stålstendere/svill.

Vaskerom fra byggeår med fliser på gulv, sokkelflis og malte vegger og tak. Opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder. Avtrekk i tak.

Dokumentasjon for våtrom.

Malte vegger og tak. Fliser på gulv, ingen varmekabel
Vanntett sjikt, smøremembran og plastsluk.

Opplegg for vaskemaskin, er funnet i orden.
Mekanisk avtrekk i tak.

Hulltatt/fuktsøkt i vegg på vaskerommet uten unormale forhold.
Fuktsøkt etter luftfuktighet/RF da det er stålstendere/svill.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår med lyse, slette fronter/dører. Innebygget oppvaskmaskin, kjøleskap/frys, steikeovn og micro i høyskap, platetopp med ventilator over. Corian benkeplate. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys uten unormale forhold.

Corian benkeplate., mindre avvik.
Ventilator tilkoplet ventilasjonsanlegget.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med parkett på gulv, tapeserte og malte vegger og tak. Vask på vegg, vegghengt toalett med skjult sisterne. Avtrekk i tak.
Mekanisk avtrekk i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger av plast, rør i rør.
Avløpsrør i plast/PVC.

Mekanisk ventilasjon.
Ca 200 liters varmtvannsbereder plassert på vaskerom, produsert i 2006.

Automatsikringer, el skap i entre.
Brannmelder i tak, ingen brannsllukkerapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

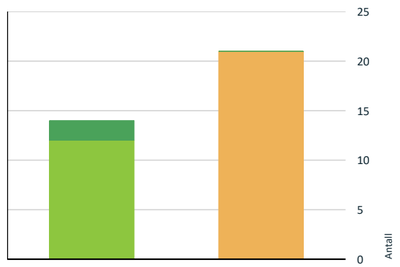
Det er satt opp vegg i stue mot innglasset balkong og leiligheten framstår i dag derfor med 4 soverom. Terrasse som viser på tegning er nå innredet som hagestue/innglasset balkong, det foreligger ikke tegninger/godkjenning på dette tiltaket/bruksendring.

Sølvspennetunet 16, 4032 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 1260
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Hovedytterdør, skyvedør på soverom	Gå til side
Innvendig > Overflater - parkett ett soverom	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Kjøkken > 3. etg. > Stue/kjøkken > Corian benkeplate	Gå til side
Kjøkken > 3. etg. > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Toalettrom > 2. etg. > Toalettrom > Sanitærutstyr	Gå til side
Toalettrom > 2. etg. > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. etg. > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. etg. > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etg. > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etg. > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 2. etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. etg. > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. etg. > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. etg. > Vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etg. > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etg. > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 2. etg. > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Trappen har skader rundt innfesting og løs håndrekke på nedre del.	Gå til side

Sølvspennetunet 16, 4032 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 1260
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2007

Kommentar
Fra Eiendomsverdi

Anvendelse
Borettslags leilighet.

Standard
Normal

Vedlikehold
Normalt

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Glasset inn hagestue.
2023	Modernisering	Pusset opp hovedetasjen/3 etg, slipt parkett, malt overflater og montert spilevegg i 2023/24. Byttet til "smart" belysning.
2024	Modernisering	Ny oppvaskmaskin og kjøleskap på kjøkken.
2025	Modernisering	Lagt ny parkett i entre/gang, malt opp enkelte vegger.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Fabrikkmalte vinduer i tre produsert i 2006. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med god funksjon.



Vinduer i tre fra byggeår.

TG 1 Ytterdører, skyvedør

Beskrivelse
Skyvedører til innglasset balkonger. Dører fra byggeår, begge med god funksjon.



Skyvedør til innglasset balkong.

TG 2 Hovedytterdør, skyvedør på soverom

Beskrivelse
fabrikkmalt hovedytterdør og skyvedør på hovedsoverom.

Vurdering av avvik:
• Disse ytterdører har bruksslitasjer eller mindre skade på dørblad.

Konsekvens/tiltak
• Ytterdører vedlikeholdes/utbedres.



Dørblad på hovedytterdør med bruksslitasjer/merker.

Sølvspennetunet 16, 4032 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 1260
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport



Skade på skyvedør hovedsoverom.

TG 1 Innglasset balkonger

Beskrivelse

Innglasset balkonger, disse er funnet i orden, deler av innglassing testet og funnet med funksjon.



Innglasset balkong ved stue/kjøkken.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Parkett på gulv. Parkett/overflater på de fleste gulv er funnet i orden uten mangler/skader utover normale bruksslitasjer.

TG 2 Overflater - parkett ett soverom

Beskrivelse

Parkett på ett soverom.

Vurdering av avvik:

• Overflater gulv, spesielt det ene soverommet med ugjevn behandling, merke i gulv.



Ugjevn overflatebehandling.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte vegger og tak. Overflater vegger og tak er funnet i orden uten spesielle mangler eller skader, mindre bruksslitasjer/merker i vegger entre/trapperom.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere i betong. Ingen spesielle skjevheter på etasjeskillene og under 15 mm målt gjennom hele rom, stue/kjøkken og entre/gang.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lakkert trapp inne.

Vurdering av avvik:

• Løs håndrekke....

• Trappen har skader rundt innfesting og løs håndrekke på nedre del.

Konsekvens/tiltak

• Skader rundt innfesting og løs håndrekke i trapper kan føre til redusert stabilitet og økt risiko for fall og personskader.

• Det anbefales å utbedre innfestingene og sikre rekkverket for å oppnå tilstrekkelig styrke og trygg bruk.

Sølvspennetunet 16, 4032 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 1260
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport



Håndrekke er løs.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Fabrikkmalte, slette innerdører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje, spesielt til bad.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må påregnes.



Slitasje/skade på dørblad, her til bad.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Skadedyr og fuktkrevende insekter, iflg eier ingen observasjoner på dette.

VÅTROM

2. ETG. > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår med fliser på gulv og vegger. Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisternen dusjhjørne med glassdører/vegg, profil og sluk på gulv. Avtrekk i tak.



Bad.

2. ETG. > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrom.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

2. ETG. > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Vurdering av avvik:

• Det er rørgjennomføringer i fuktsone dusj, dette er en utførelse som er risikoutsatt for fukt. Ingen unormale forhold befaringsdagen. Mykfuger i overganger som framstår ufagmessige/ugjevne.

Konsekvens/tiltak

• Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige, mykfuger kan utbedres etter behov.

Sølvspennetunet 16, 4032 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 1260
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport



Rørgjennomføringer i dusj/fuktsone.



Ufagmessige mykfuger.

2. ETG. > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

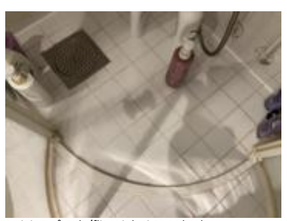
Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet, hovedgulvet er ikke etablert med fall. Lite/ikke tilstrekkelig lokalt fall i dusjnisjen og vann vil ligge igjen på gulv/fliser etter bruk.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



Vann vil ligge igjen på gulv/fliser i dusj etter bruk.

2. ETG. > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntett sjikt, smøremembran og plastsluk.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



Sluk i gulv.

2. ETG. > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisternen dusjhjørne med glassdører/vegg, profil og sluk på gulv.

Vurdering av avvik:

• Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet. Ikke fuktett rørgjennomføring i vegg under vask som er fuktsone. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Montere tilpasset mansjett/tetting rundt rørgjennomføringen i vegg under vask. Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Sølvspennetunet 16, 4032 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 1260
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport



Ikke fuktett rørgjennomføring i vegg under vask.

2. ETG. > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk i tak.

Vurdering av avvik:

• Avtrekk er testet med papir og funnet med funksjon, TG basert på alder.

Konsekvens/tiltak

• Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.

2. ETG. > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltatt/fuktsøkt i vegg på soverommet mot bad/dusjnisjen uten unormale forhold. Fuktsøkt etter luftfuktighet/RF da det er stålstendere/svill.



Fuktsøkt i vegg uten unormale forhold.

2. ETG. > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår med fliser på gulv, sokkelflis og malte vegger og tak. Opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder. Avtrekk i tak.



Vaskerom.

2. ETG. > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrom.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETG. > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte vegger og tak.

Vurdering av avvik:

• Overflater fra byggeår, enkelte bruksslitasjer/merker på overflater.

Konsekvens/tiltak

• Overflater kan pusses opp etter behov

2. ETG. > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv, ingen varmekabel

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm samt det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet fungerer med dette avviket.

2. ETG. > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sølvspennetunet 16, 4032 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 1260
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vanntett sjikt, smøremembran og plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.



Sluk i gulv.

2. ETG. > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Opplegg for vaskemaskin, er funnet i orden.

2. ETG. > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Mekanisk avtrekk i tak.

Vurdering av avvik:
• Avtrekk er testet med papir og funnet med funksjon, TG basert på alder.

Konsekvens/tiltak
• Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.

2. ETG. > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltatt/fuktsøkt i vegg på vaskerommet uten unormale forhold. Fuktsøkt etter luftfuktighet/RF da det er stålstendere/svill.



Fuktsøkt i vegg uten unormale forhold.

KJØKKEN

3. ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning fra byggeår med lyse, slette fronter/dører. Innebygget oppvaskmaskin, kjøleskap/frys, steikeovn og micro i høyskap, platetopp med ventilator over. Corian benkeplate. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys uten unormale forhold.



Kjøkkeninnredning.

3. ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 2 Corian benkeplate

Beskrivelse
Corian benkeplate.

Vurdering av avvik:
• Benkeplaten i Corian har en del mindre skader/hakk i framkant.

Konsekvens/tiltak
• Benkeplaten utbedres etter behov.

3. ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Ventilator tilkoplet ventilasjonsanlegget.

Sølvspennetunet 16, 4032 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 1260
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Ventilatoren er testet med papir og funnet med funksjon, TG basert på alder.

Konsekvens/tiltak
• Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.



Ventilator funksjonstestet med papir.

TOALETTROM

2. ETG. > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Toalettrom med parkett på gulv, tapeserte og malte vegger og tak. Vask på vegg, vegghengt toalett med skjult sisterne. Avtrekk i tak.



Toalettrom.

2. ETG. > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vask på vegg, vegghengt toalett med skjult sisterne.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Manglende lekkasjedeteksjon øker risikoen for skjulte vannlekkasjer som kan føre til fukt- og konstruksjonsskader over tid. Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

• Installere lekkasjedeteksjon eller sørge for annen løsning som gjør lekkasjer synlige og tilgjengelige for kontroll.

2. ETG. > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse
Mekanisk avtrekk i tak.

Vurdering av avvik:
• Avtrekk er testet med papir og funnet med funksjon, TG basert på alder.

Konsekvens/tiltak
• Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Vannledninger av plast, rør i rør.

Vurdering av avvik:
• Vannledninger av plast, rør i rør, vannfordeler i tak på bad. Stengekran på vann er identifisert. Vannledninger er ikke merket i skap, ingen kursfortegnelse.

Konsekvens/tiltak
• Merke vannledninger og etablere kursfortegnelse.



Vannledninger i tak/luke.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Avløpsrør i plast/PVC.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Selve anlegget/motor er ikke identifisert, er fra byggeår, de forskjellige avtrekk er testet med papir og funnet med funksjon. TG basert på alder.

Sølvspennetunet 16, 4032 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 1260
1103 STAVANGER

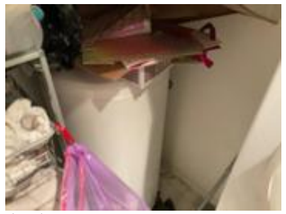
Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Ca 200 liters varmtvannsbereder plassert på vaskerom, produsert i 2006.



Varmtvannsbereder.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Automatsikringer, el skap i entre.



El skap.

Branntekniske forhold

Beskrivelse
Brannmelder i tak, nytt brannslukkerapparat.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Trappen har skader rundt innfesting og løs håndrekke på nedre del.

Konsekvens/tiltak
• Skader rundt innfesting og løs håndrekke i trapper kan føre til redusert stabilitet og økt risiko for fall og personskader.

• Det anbefales å utbedre innfestingene og sikre rekkverket for å oppnå tilstrekkelig styrke og trygg bruk.

Sølvspennetunet 16, 4032 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 1260
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

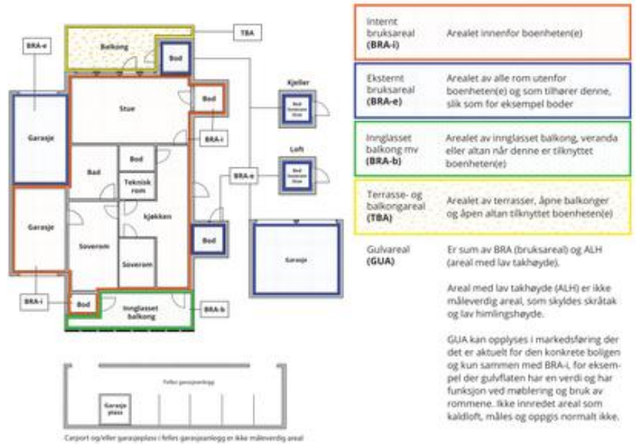
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Sølvspennetunet 16, 4032 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 1260
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etg.	61		22	83	
2. etg.	38			38	
1.etg.		6		6	
SUM	**99**	**6**	**22**		
SUM BRA	**127**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etg.	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2		Innglasset balkong, innglasset balkong 2
2. etg.	Entré, toalettrom, bad, vaskerom, soverom, soverom 2/kontor		
1.etg.		Bod	

Kommentar

Innglasset balkonger med ett samlet areal på ca 22 m2 er tatt med i arealoppstillingen som BRA-b.
Bod i 1 etg på ca 6 m2 er tatt med i arealoppstillingen som ett eksternt areal/BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er satt opp vegg i stue mot innglasset balkong og leiligheten framstår i dag derfor med 4 soverom. Terrasse som viser på tegning er nå innredet som hagestue/innglasset balkong, det foreligger ikke tegninger/godkjenning på dette tiltaket/bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se under pkt "Tilbygg/modernisering"

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se punkt over.

Sølvspennetunet 16, 4032 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 1260
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
02.11.2026	Gisle Fossmark	Takstingeniør
	Ragnhild Beate Gunnberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
1103 STAVANGER	14	1260		0	7710 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sølvspennetunet 16

Hjemmelshaver
Sølvspennetunet Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	**Org.nr.**	**Leil. nr.**	**Forretningsfører**	**Eier av adkomstdokumenter**
H0401/SØLVSPENNETUNET BORETTSLAG	990188270	H0401		Hass Gregory Martin, Gunnberg Ragnhild Beate

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
9

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Ligger på Gausel i Stavanger kommune.

Adkomstvei
Via offentlig vei fra Eikesetveien til Sølvspennetunet.

Tilknytning vann
Tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp
Tilknyttet offentlig avløp.

Sølvspennetunet 16, 4032 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 1260
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt/gjennomgått.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.11.2026	Innhentet.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	02.11.2026	Opplyst på befaringen.	Gjennomgått	1	Nei
Energirapport	02.11.2026	Utarbeidet.	Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.11.2026	1. utgave.
2	05.11.2026	2. utgave, revidert rapport etter tiltak ved eier.

For gyldighet på rapporten se forside

Vedlegg

Sølvspennetunet 16, 4032 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 1260
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

enova

Energiattest

Adresse	**Sølvspennetunet 16, 4032 STAVANGER**
Dato for energimerking	**03.11.2026**
Merkenummer	**Energiattest-2026-378392**
Bygningskategori	**Boligblokker**
Bygningsnummer	**4872045**
Gårdsnummer	**14**
Bruksnummer	**1260**
Seksjonsnummer	**—**
Bruksenhetsnummer	**H0401**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår	Bygningstype
2007	**Leilighet**
Bruksareal	Oppvarmet bruksareal
121,0 m²	**99,0 m²**
Oppvarmet etasje	Bygningsmateriale
2	**Tre**
Oppvarming	
Elektrisitet	
Ventilasjon	
Mekanisk avtrekk	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
152,65

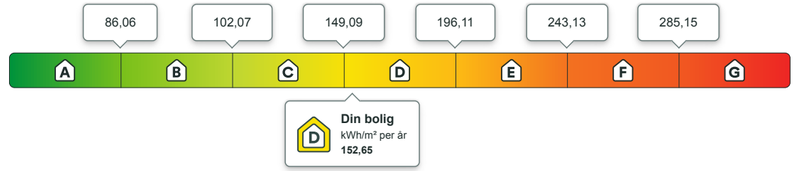
Sølvspennetunet 16, 4032 STAVANGER

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
13 249,00	**133,83**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Sølvspennetunet 16, 4032 STAVANGER

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Sølvspennetunet 16, 4032 STAVANGER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

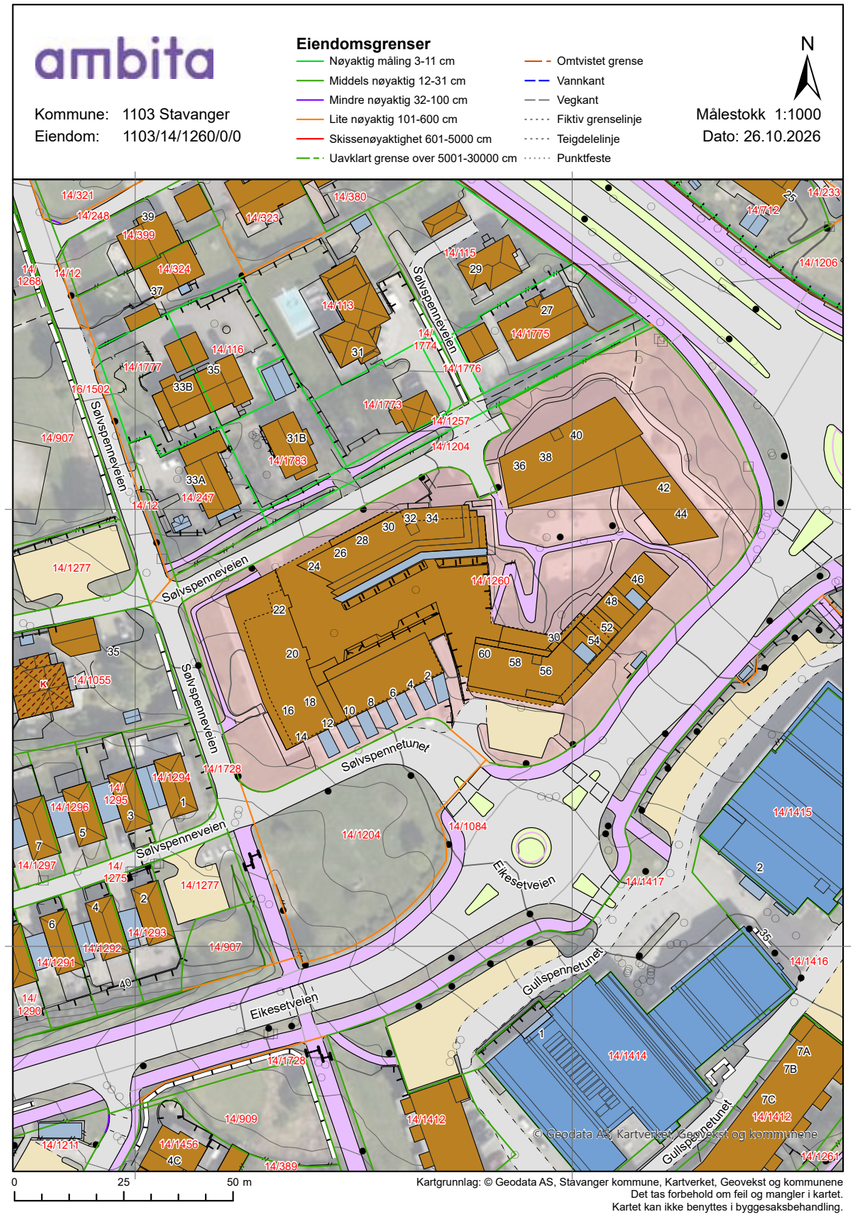
Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

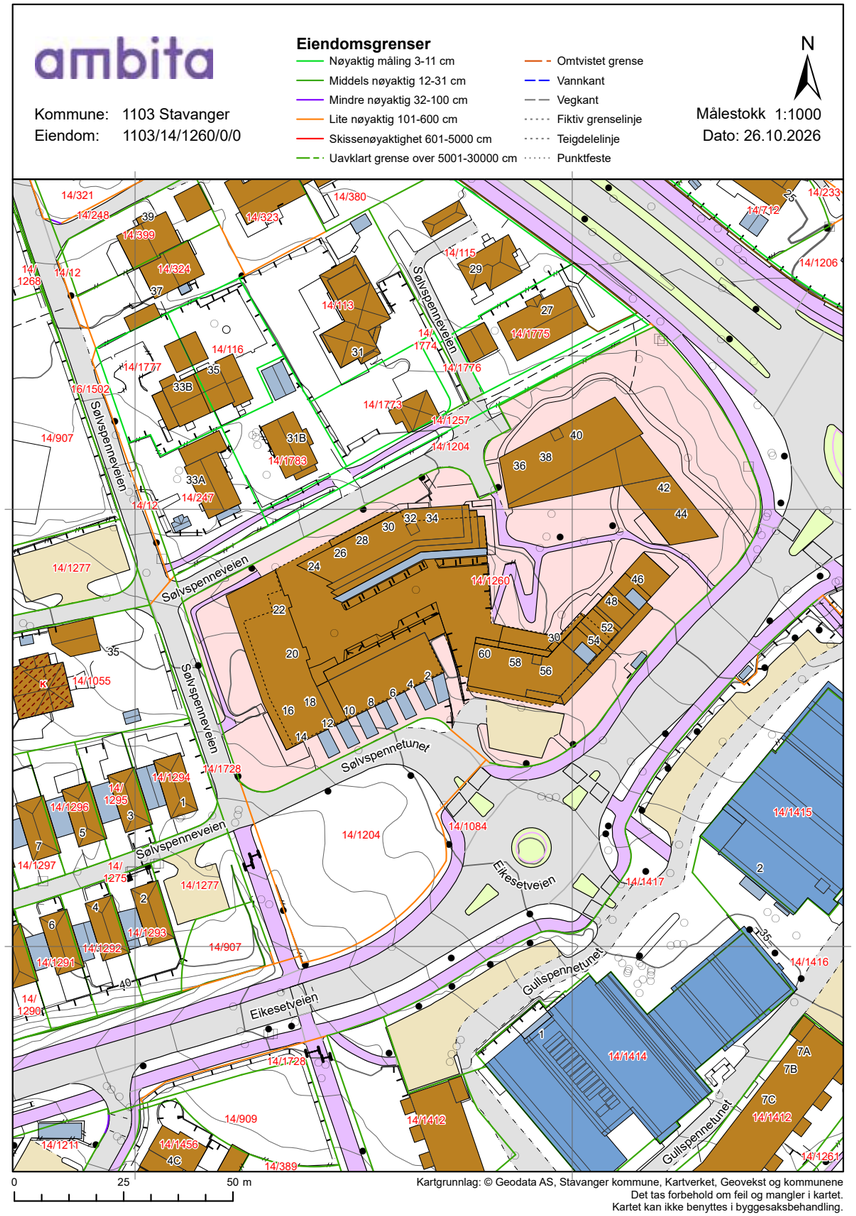
Vedlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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


ambita
Kommune: 1103 Stavanger
Eiendom: 1103/14/1260/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 26.10.2026
Sølvspennevelen
Sølvspennetunet
Eikesetveien
Gullspennetunet
© Geodata AS, Kartverket, Stavanger kommune og kommunene
0
25
50 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Stavanger kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Vedlegg


ambita
Kommune: 1103 Stavanger
Eiendom: 1103/14/1260/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 26.10.2026
Sølvspennevelen
Sølvspennetunet
Eikesetveien
Gullspennetunet
0
25
50 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Stavanger kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

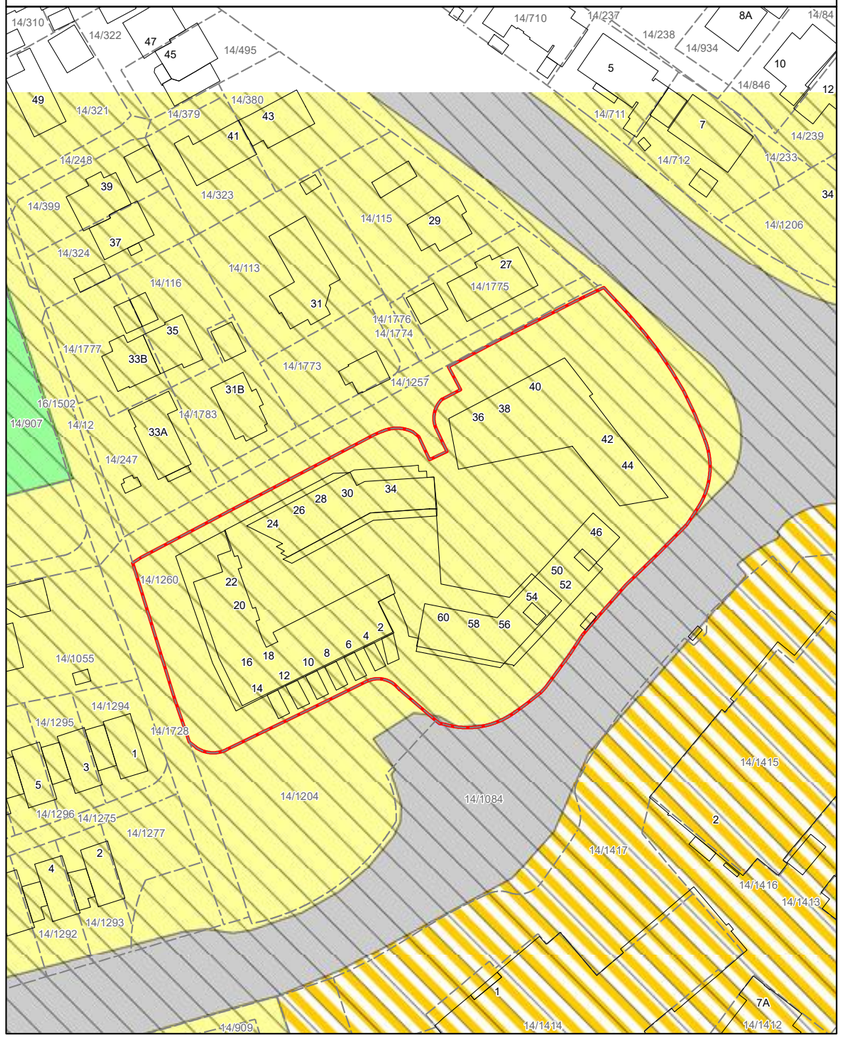
- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Kommuneplan

Adresse: Sølvspennetunet 16, 4032 STAVANGER
Gnr/Bnr: 14/1260/0/0
Dato: 2026-10-26
Målestokk: 1:1,000
Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N

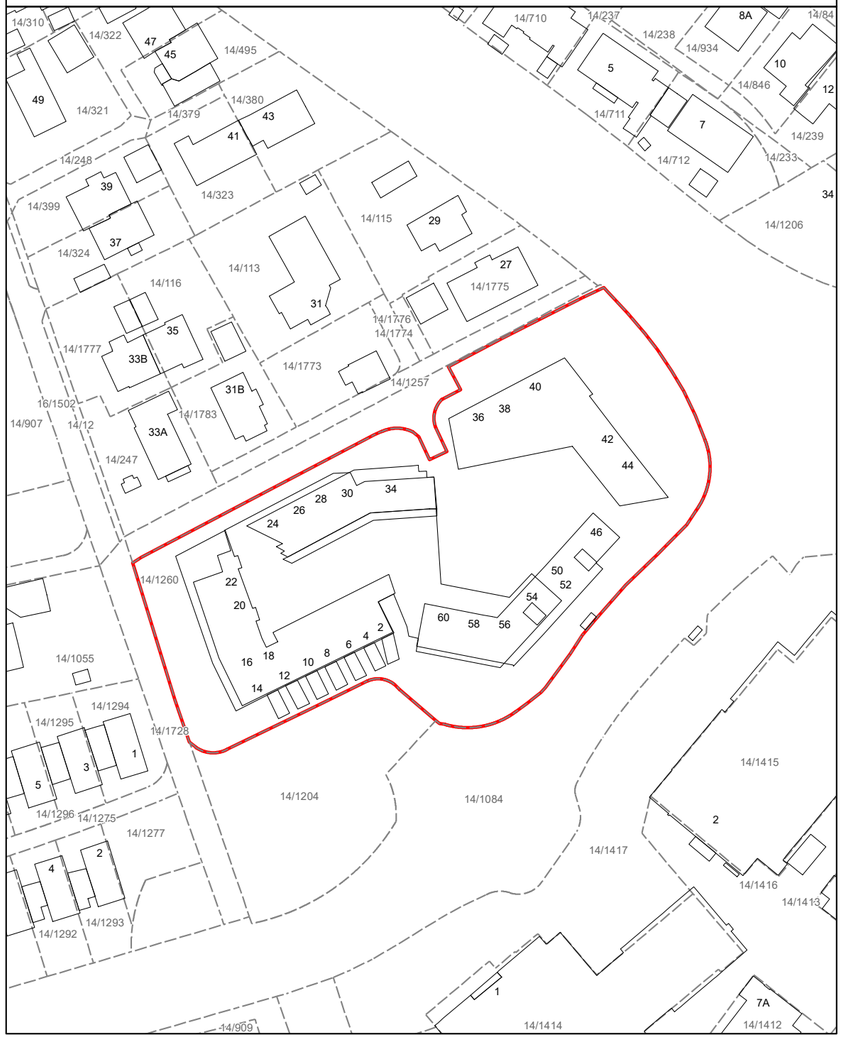


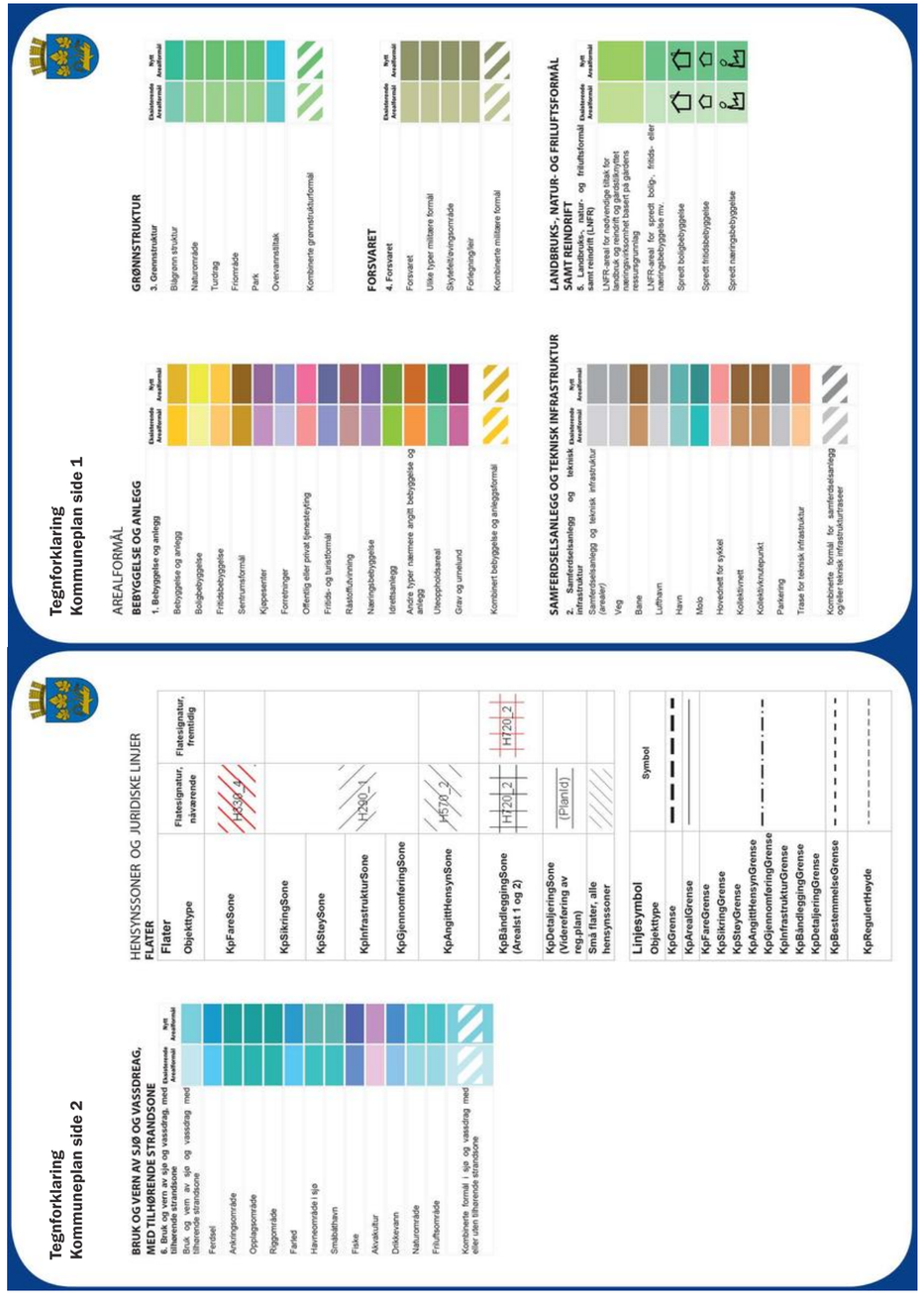
Kommuneplan under behandling

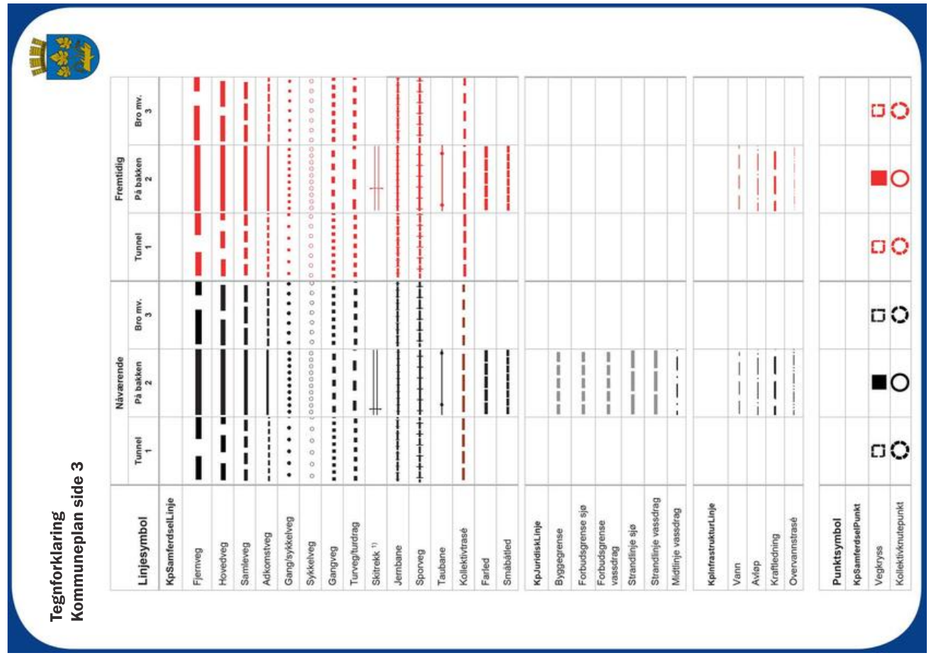
Adresse: Sølvspennetunet 16, 4032 STAVANGER
Gnr/Bnr: 14/1260/0/0
Dato: 2026-10-26 Planident: KP 2027-2042
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato:

Stavanger kommune

N





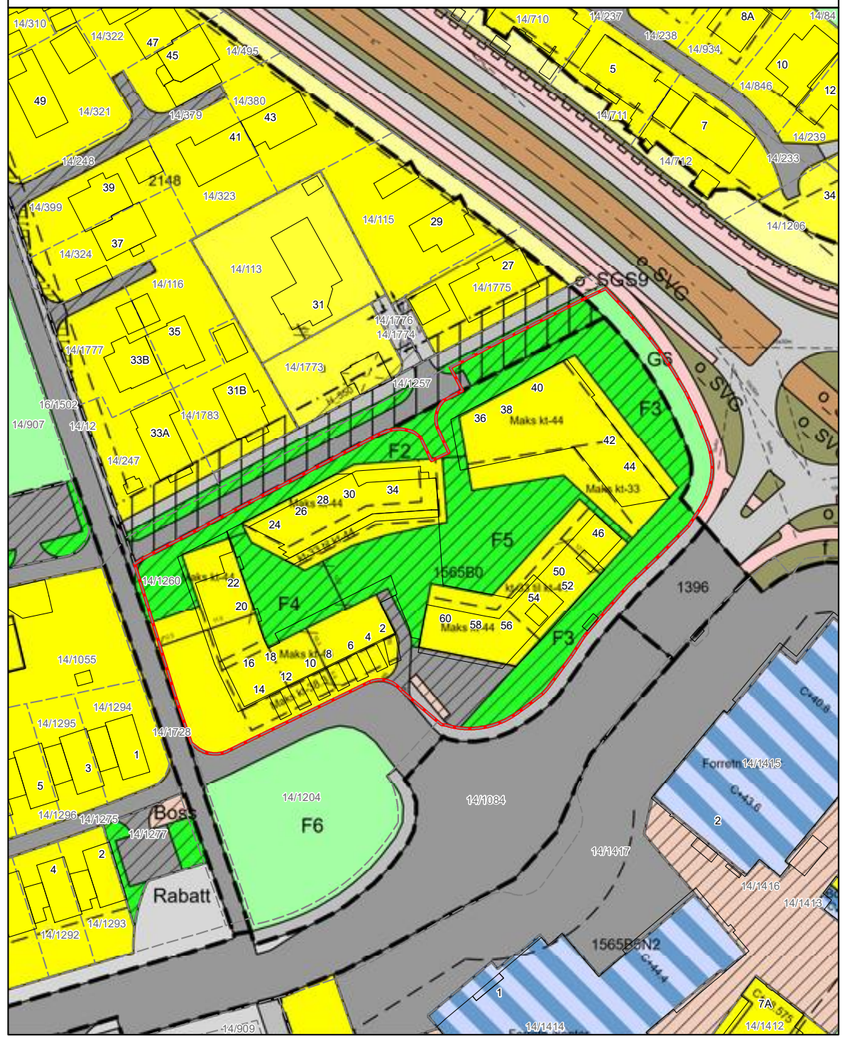


Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Sølvspennetunet 16, 4032 STAVANGER
Gnr/Bnr: 14/1260/0/0
Dato: 2026-10-26
Målestokk: 1:1,000
Planident: 2344,1565B0,2148
Ikrafttredelsesdato: 27.3.2017,20.10.2008,22.6.2005

Stavanger kommune

N



Tegnforklaring
Reguleringsplan side 2

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRAST

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelanlegg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Bane (nærmere angitt baneformål)
- Trasé for jernbane
- Trasé for sporveg/forstadsbane
- Trasé for taubane
- Stasjons-/terminalbygg
- Holdeplass/plattform
- Leskur/plattformtak
- Tekniske bygg/konstruksjoner
- Annen banegrunn - tekniske anlegg
- Annen banegrunn - grøntareal
- Lufthavn
- Lufthavn - landings-/takebane
- Lufthavn - terminalbygg
- Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg
- Landingsplass for helikopter o.a.
- Havn
- Kai
- Havneterminaler
- Havnelager
- Molo
- Navigasjonsinstallasjon
- Hovednett for sykkel
- Kollektivnett
- Trasé for nærmere angitt kollektivtransport
- Kollektivknutepunkt
- Kollektivanlegg
- Kollektivterminal
- Kollektivholdeplass
- Pendler- /innfartsparkering
- Parkering
- Rasteplass
- Parkeringsplasser
- Parkeringshus/ -anlegg

- Teknisk infrastruktur
- Energinett
- Fjernvarmenett
- Vann- og avløpsnett
- Vannforsyningsnett
- Avløpsnett
- Overvannsnett
- Avfallssug
- Telekommunikasjonsnett
- Sikringsanlegg
- Andre teknisk infrastrukturtraseer
- Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer
- Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur

- Blågrønnstruktur
- Naturområde
- Turdrag
- Turveg
- Friområde
- Badeplass/ -område
- Park
- Vegetasjonsskjerm
- Vannspeil
- Overvannstiltak
- Infiltrasjon/fordrøyning/avledning
- Kombinerte grønnstrukturformål
- Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

FORSVARET

4. Forsvaret

- Forsvaret
- Ulike typer militære formål
- Skytefelt/øvingsområde
- Forlegning/leir
- Kombinerte militærformål
- Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 1

BEBYGGELSE OG ANLEGG — AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg

- Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Fritidsbebyggelse-frittliggende
- Fritidsbebyggelse-konsentrert
- Fritidsbebyggelse-blokk
- Kolonihage
- Sentrumsformål
- Kjøpesenter
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Barnehage
- Undervisning
- Helse-/omsorgsinstitusjon
- Kulturinstitusjon
- Forsamlingslokale for religionsutøvelse
- Administrasjon
- Annen offentlig eller privat tjenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Utleiehytter
- Fornøyelsespark eller temapark
- Campingplass
- Leirplass
- Råstoffutvinning
- Steinbrudd og masseuttak
- Næringsbebyggelse
- Kontor
- Hotell/overnatting
- Bevertning
- Industri
- Lager
- Bensinstasjon/vegserviceanlegg
- Annen næring
- Idrettsanlegg
- Skianlegg
- Skileypetrasé
- Idrettsstadion
- Nærmiljøanlegg
- Golfbane
- Motorsportanlegg
- Skytebane
- Andre idrettsanlegg

- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Godsterminal
- Godslager
- Energianlegg
- Fjernvarmeanlegg
- Vindkraftanlegg
- Vann- og avløpsanlegg
- Vannforsyningsanlegg
- Avløpsanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Telekommunikasjonsanlegg
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Uthus/naust/badehus
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Gårdsplass
- Parsellhage
- Annet uteoppholdsareal
- Grav- og urnelund
- Krematorium
- Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/forretning
- Bolig/forretning/kontor
- Bolig/tjenesteyting
- Bolig/kontor
- Forretning/kontor
- Forretning/kontor/industri
- Forretning/industri
- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Forretning/tjenesteyting
- Nærings/tjenesteyting
- Kontor/lager
- Industri/lager
- Kontor/industri
- Kontor/tjenesteyting
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 4

HENSYNSSONER

FLATER

Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	H330_4
RpSikringSone RpStøySone	H290_1
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	H570_2
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringSone	(PlanId)
Små flater, alle hensynssoner	

PUNKTSYMBOL

RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisk kjøresperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert maneretning	

ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater Objektype/Egenskap	Flatesignatur, nåværende
PbiMidtByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense,	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Friskt linje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 3

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

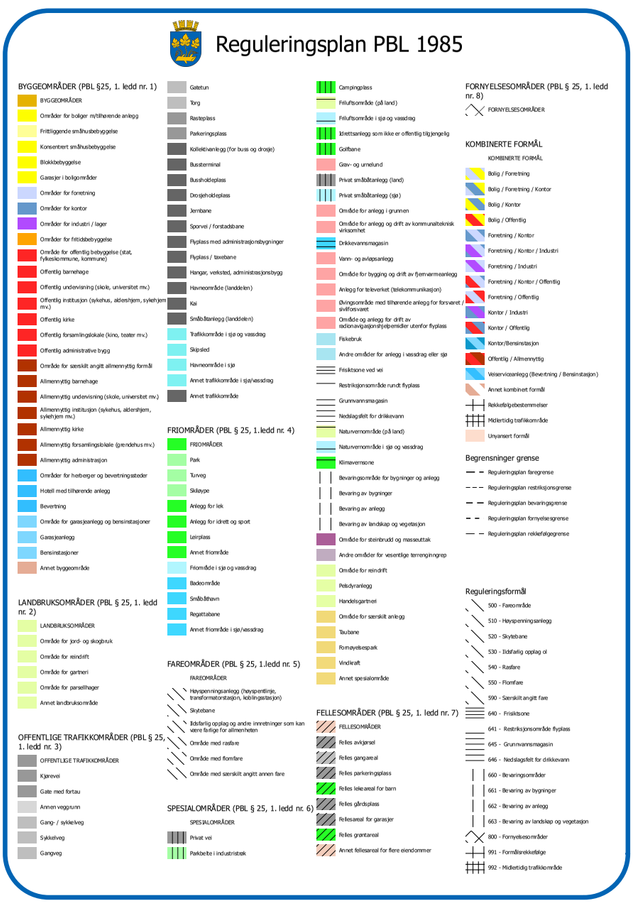
5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)

- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- Landbruksformål
- Jordbruk
- Skogbruk
- Seterområde
- Gartneri
- Pelsdyranlegg
- Naturformål
- Friluftsformål
- Reindriftsformål
- LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.
- Spredt boligbebyggelse
- Spredt fritidsbebyggelse
- Spredt næringsbebyggelse
- Naturvern
- Jordvern
- Særlige landskapshensyn
- Vern av kulturminner og kulturmiljø
- LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Ferdsel
- Ankringsområde
- Opplagsområde
- Oppdagsområde
- Farled
- Hovedled
- Havneområde i sjø
- Småbåthavn
- Bøyehavn
- Fiske
- Fiskeområde
- Lassettingsplasser
- Gytefelt eller oppvekstområde for yngel
- Akvakultur
- Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag
- Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg
- Fangstbasert levendelagring
- Drikkevann
- Naturområde
- Naturområde i sjø og vassdrag
- Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Friluftsområde
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Idrett og vannsport
- Badeområde
- Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone
- Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål



§ 4 REKKEFØLGEKRAV

4.1 FORHOLDET TIL KULTURMINNER

Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas en arkeologisk utgravning av den berørte del av det automatisk fredete kulturminnet id 90536, markert som bestemmelsesområde #1 og #2 i plankartet.

Under anleggsperioden skal den del av id 90536 som ligger utenfor planområdet gjerdes inn med et midlertidig gjerde av stålnett. Inngjerdingen foretas i samråd med Arkeologisk museum.

Det skal tas kontakt med Rogaland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes. Kulturminnelovens § 9 om undersøkelsesplikt m.v. skal følges dersom det anses å være behov for dette. Dersom det påtreffes automatisk fredede kulturminner skal alt fysisk arbeid på stedet stanses umiddelbart.

4.2 REKKEFØLGEKRAV TIL VEGANLEGGET

Det skal utarbeides et miljøoppfølgingsprogram for anleggsfasen.

Før veganlegget tas i bruk skal støyutsatte bygninger og uteareal langs utbygd hovedveg støyskjermes etter gjeldende retningslinjer (se pkt 5.1-5.4).
Før veganlegget tas i bruk skal vedlikeholdsansvar for støyiltakene avklares.

Eksisterende avkjørsler som stenges som følge av vegutvidelsen, kan erstattes med ny avkjørsel i tråd med reguleringsplanen når veganlegget tas i bruk.

Før stenging av eksisterende avkjørsel fra Sandholmvegen mot fv. 44 skal alternativ atkomst opparbeides. Dette kan skje etappevis samtidig som enkelte deler av planen gjennomføres. Dette gjelder ny adkomstveg fra Dykjelbakken eller Dykjelsletta, jfr. reguleringsplan 918 for Gauselskogen og reguleringsplan 1606 Gauselbakken sør 4A. I denne sammenhengen skal det vurderes behov for trafikksikkerhetstiltak i tilliggende gater som eventuelt får økt trafikk som følge av at eksisterende avkjørsel stenges.

Det tillates midlertidig høyre av/høyre på avkjørsel til Gauselveien 49 (gnr. 14 bnr. 210) inntil ny permanent atkomst er etablert. Dette skal løses gjennom egen, separat reguleringsplan. Den midlertidige avkjørselen skal stenges når permanent atkomst er etablert.

Før stenging av eksisterende avkjørsel fra Teglverksbakken mot fv. 44 skal ny atkomst opparbeides.

BESTEMMELSER TIL PLAN 2344
REGULERINGSPLAN FOR FV 44 MELLOM DIAGONALEN OG GAUSEL STASJON

Vedtatt av Stavanger bystyre 27.03.2017 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
Delegert 30.04.2020	Endret § 4.2	pbl § 12-14
Delegert 04.06.2020	Tillegg § 6.1.8	pbl § 12-14
Delegert 05.02.2026	§ 6.1.7 erstattet med bestemmelser for felt BF2	pbl § 12-14
Korrigering av skrivefeil 17.06.2026	§ 7.3 o_GS1 endret til o_SGS7 og o_GS2 endret til o_SGS2	

§ 1 FORMÅL

Reguleringsplanen skal sikre arealer for utvidelse av fv. 44 fra Diagonalen til rundkjøring ved Gausel stasjon, til fire felt, med kollektivanlegg, tosidig fortau og sykkelfelt.
Reguleringsplanen skal samtidig sikre framtidig arealbruk for bybane.

§ 2 PLANKRAV

Før utførelse av utvidelsen av fv 44 på strekningen Diagonalen - Gausel stasjon skal det lages detaljplaner med innhold jfr. krav gitt i håndbok R700 fra Statens vegvesen. Disse skal godkjennes av vegholder. Stavanger kommune ved kultur og byutvikling skal involveres i utarbeidelse av detaljplanene for å sikre kvalitet knyttet til estetikk, helhetlig utforming og materialbruk. Skiltplan for alle offentlige trafikkområder skal utarbeides, og skal godkjennes av skiltmyndigheten. I skiltplanen skal det vurderes oppmerking i gang- og sykkeltraseene.

Formingsveileder skal videreutvikles og følges opp med planer for konkret utforming og materialbruk av høy kvalitet som sikrer god estetikk, helhetlig utforming og universell utforming.

Det skal lages separate detaljplaner for kulvertene. Detaljplanene skal ta stilling til blant annet fylling, beplanting, plassering av gang-/sykkelveger m.v. Detaljplanene utarbeides i samråd med parksjefen.

Detaljplanarbeidet skal sikre etablering av ny vegetasjon slik at det raskt dannes ny grønnstruktur langs vegen.

Under detaljutformingen av støyskjermer skal det tas hensyn til skjermens visuelle virkning. Det skal legges spesiell vekt på overganger og avslutninger av støyskjermene.
Tiltak skal planlegges iht. formingsveileder som er utarbeidet for strekningen.

§ 3 KRAV TIL SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK

Samferdselsformål er detaljert avklart i reguleringsplanen og er derfor ikke søknadspliktig jamfør plan- og bygningsloven.

Stavanger kommune skal godkjenne/kvalitetssikre tekniske planer for anlegg som skal overtas av kommunen. 9

5.6 UBEBYGD AREAL

De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart i størst mulig utstrekning.

5.7 UNIVERSELL UTFORMING

Veien skal utformes etter prinsippene for universell utforming og tilrettelegging, bl.a. ved utforming av bussholdeplass og leskur.

5.8 ANDRE FORHOLD

Dersom det påvises forurenset grunn under opparbeidelsen av planen, skal tiltakshaveren utarbeide en tiltaksplan som skal godkjennes av Stavanger kommune før tiltaket gjennomføres, i tråd med "Forskrift om opprydding i forurenset grunn ved terrenginngrep".

Nøyaktig plassering av master for elektriske kjøreledninger avklares nærmere i byggeplan.

§ 6 BEBYGGELSE OG ANLEGG

6.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

For bebyggelse- og anleggsformål vist i denne planen, gjelder vedtatte reguleringsbestemmelser for den tilgrensende planen formålet er hentet fra, der disse ikke strider mot reguleringsplan 2344 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

6.1.1 Garasjer
Garasjer på eiendom gnr/bnr 14/98 og 147, 14/104, 14/310, 14/1266, 14/1267, 16/433 kan/skal rives. Eventuell gjenoppbygging skal gjøres i henhold til gjeldende reguleringsplaner der disse ikke strider mot reguleringsplan 2344 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

6.1.2 Område for forretning og kontor FK
Området kan benyttes til kontor, service og forretning. Forretningsarealet tillates ikke utvidet i forhold til dagens areal.

Det skal utarbeides detaljregulering før det tillates påbygg, utvidelser eller oppbygg. Utnyttelsesgrad for næringsområdene skal ikke overstige 200 % BRA. Bygningene skal plasseres innenfor viste byggegrenser.

6.1.3 Område for bolig, forretning og kontor, felt BFK1, BFK2 og BFK3
Det tillates forretning, kontor, service og bolig. Bolig i første etasje mot fv 44 tillates ikke. Boligdelen skal ha avsatt felles støyskjermet uteareal. Forretningsarealet tillates ikke utvidet i forhold til dagens areal.

Det skal utarbeides detaljregulering før det tillates påbygg, utvidelser eller oppbygg. Utnyttelsesgrad for næringsområdene skal ikke overstige 200 % BRA. Bygningene skal plasseres innenfor viste byggegrenser.

I felt BFK2 og BFK3 skal det anlegges beplantet rabatt eller tett gjerde mot boligbebyggelsen.

§ 5 FELLESBESTEMMELSER

5.1 STØYSKJERMINGSTILTAK

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, rundskriv T-1442, skal legges til grunn for gjennomføringen av reguleringsplanen. Dette innebærer at ambisjonsnivået for utendørs støyforhold på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk er 55 dBA. Ambisjonsnivået for maksimalt lydnivå (L5AF) om natten (kl. 23-07) er 70 dBA. For innendørs støynivå er ambisjonsnivået 30 dBA. For offentlige friområder er ambisjonsnivået for støynivået at dette ikke skal overskride 55 dBA Lden. Innen det første året etter åpning skal det, dersom det anses behov for det, foretas kontrollmåling på inntil 10 prosent av eiendommene for å vurdere effekten av støyskjermingstiltakene.

5.2 STØYSKJERMER OG VOLLER

Utstrekning og plassering av støyskjerm skal følge prinsippene som er vist på plankartet. Anbefalt høyde framkommer av støyrapport. Detaljert utforming av støyskjermer, herunder materialvalg, skal avklares gjennom byggesaksbehandling. Støyskjermene skal være ferdigstilt før eller samtidig med at veganlegget åpnes for trafikk. Det skal foretas beplantning ved støyskjermer etter en plan der plantevalg og omfang er stedstilpasset omkringliggende miljø.

5.3 VEDLIKEHOLD OG DRIFT AV STØYSKJERMER

Eier av støyskjerm har rett til tilkomst til begge sider av støyskjerm for drift og vedlikehold. Fundamentene for skjermen kan ikke på noen måte endres, flyttes eller rives uten etter avtale med vegholder.

5.4 FASADETILTAK OG LOKALE SKJERMER

For eiendommer som etter de fastlagte tiltakene eventuelt får et støynivå som overskrider de anbefalte støygrensene i rundskriv T-1442, skal det vurderes å gi tilbud om lokal skjerm og/eller fasadetiltak i forbindelse med gjennomføring av reguleringsplanen, dersom dette er nødvendig for å tilfredsstille planleggingsmålene til støynivå på uteplass. Tilbudet skal gis når støyreduksjonseffekten av tiltaket er tilfredsstillende.

Konkret utforming og utførelse av de lokale støytiltakene avklares etter samråd med den aktuelle grunneier og eventuelt gjennom byggesaksbehandling dersom tiltaket er søknadspliktig. Eventuelle avvik fra ambisjonsnivået skal godkjennes av kommunen. De lokale støyskjermene og nødvendige fasadetiltak skal være ferdigstilt senest seks måneder etter at veganlegget er åpnet for trafikk.

5.5 PARKERING OG ADKOMST

Det tillates maksimalt en avkjørsel per eiendom/virksomhet. Det er vist prinsipper for nye adkomster til virksomheter/næringsbebyggelse langs fv 44 i Gausel sentrum. Dersom det ikke er vist avkjørsel til eiendom/virksomhet, eller eksisterende avkjørsel søkes flyttet, skal avkjørselen legges til underordnet vegnett.

Alle kjøreveger skal ha fast dekke. Alle avkjørsler mot samle- og hovedveger, også der siktlinjer ikke er vist på reguleringsplanen, skal minst ha frisikt 30 meter langs veg fra et punkt inne i avkjørselen, 4 meter fra vegkant.

6.1.8 Levegg
På gnr/bnr 16/404 kan det settes opp en levegg i eiendomsgrensen mot fortauskant, i inntil 1,8 m høyde. Leveggen må avsluttes minimum 3 m fra eiendomsgrense/utkjørsel slik at frisikt 3 x 10 m ivaretas.

7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

7.1 GENERELT

Alle samferdselsanlegg som ligger i tilknytning til hovedanlegget, med unntak av VF1-VF5, skal være offentlige veganlegg, og skal eies, driftes og vedlikeholdes av det offentlige. Offentlige trafikkområder skal opparbeides i tråd med gjeldende normer.

Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte. Eksisterende vegetasjon og større trær må i størst mulig utstrekning bevares. Ved gjennomføring av veganlegget skal det utarbeides detaljerte planer for beplantning og landskapsforming. Tiltak i vegens sidearealer skal være gjennomført senest ved åpning av veganlegget.

Nye avkjøringer til fv. 44 utover det som framgår av reguleringsplanen og bestemmelsene gitt her, tillates ikke. Busker, trær m.v. må ikke plantes nærmere vegkant enn 0,75 meter, dersom dette ikke er i tråd med prinsippene i utarbeidet formingsveileder og senere detaljplaner for tiltaket. Vegetasjon som vokser inn over grensen til offentlig areal, kan kreves fjernet.

Overvann som ledes bort fra planområdet må ha tilfredsstillende kvalitet og om nødvendig føres via sedimenteringsdammer/-kamre og sandfilter/våtmarksfilter. Ved behov må det etableres midlertidige fangdammer i anleggsperioden for å unngå økt partikkeltilførsel til vassdragene. Midlertidige anleggsbelter, vist som hensynssoner på reguleringskart, skal også om nødvendig utformes med oppsamlingsmuligheter for forurensende stoffer.

All offentlig skilting, beplantning og støyskjermingstiltak som er vist i reguleringsplanen (inkl. detaljplaner) skal utføres samtidig med det regulerte vegprosjektet.

7.2 KJØREVEG

f_SKV1 skal være felles for eiendommene 14/701 og 14/58. f_KV1 skal eies, driftes og vedlikeholdes av de nevnte eiendommene.

f_SKV2 skal være felles for eiendommene 14/191, 14/29 og 14/702. f_KV2 skal eies, driftes og vedlikeholdes av de nevnte eiendommene.

f_SKV3 skal være felles for eiendommene 16/404, 16/1148, 16/293, 16/178 og 14/142. f_KV3 skal eies, driftes og vedlikeholdes av de nevnte eiendommene.

f_SKV4 skal være felles for virksomheter som ligger innenfor eiendommen 16/1138 16/1139 og 16/405. f_KV4 skal eies, driftes og vedlikeholdes av de nevnte virksomhetene/eiendommene.

f_KV5 skal være felles for virksomheter som ligger innenfor eiendommene 16/405 og 16/233. f_KV5 skal eies, driftes og vedlikeholdes av de nevnte virksomhetene/eiendommene.

Ubebygget del av tomten som ikke nyttes til parkering skal gis parkmessig behandling.

6.1.4 Område for bolig, forretning og kontor, felt BFK4 og BFK5
Det tillates ikke dagligvareforretning over 800 m2 bruttoareal. Markedsanalyse som dokumenterer behov for dagligvarebutikk må framlegges ved rammesøknad. Sammen med rammesøknad skal det sendes inn situasjonsplan for den ubebygde del av tomten, som viser kjøreveier, parkering, beplantning, innhegning og framtidig utvidelse av bygninger.

Ny bebyggelse kan oppføres med maks. 3 etasjer hvorav den 3. tilbaketrukket. Maksimal tillatt mønehøyde er 8,5 m regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.
Tillatt utnyttelse TU = 80 %.

All parkering og av- og pålessing skal skje på egen grunn eller på felles parkeringsområde.

6.1.5 Boliger felt B1, B2 og B4
På tomten kan oppføres enebolig. Der terrenget tilsier det, kan bygningsrådet kreve at det bygges i 1 etasje med underetasje.

Bebygget grunnflate på den enkelte tomt skal ikke overskride 40% av tomtens nettoareal for 1-etasjes boliger og ikke overskride 30% for 2 etasjes boliger. I tillegg kommer garasje.

Bygningene skal ha skrå takflater. Takvinkel fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme veistrekning skal ha lik takvinkel.

Garasjeplassering skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med dette. Garasje skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for minst 1bil. Avstand til veikant kan reduseres til 2 m når garasjens lengderetning er parallell med veien. Når garasjens lengderetning er vinkelrett på veien skal avstanden være 5 m.

6.1.6 Boliger felt B3
Mas T-BRA 200 m2 inkludert garasje, maks T-BYA 120 m2 inkludert garasje.

6.1.7 felt BF2
Det tillates en boenhet på tomten.

Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 30 %-BYA inklusiv nødvendig parkering. Parkering skal løses på egen tomt. Det skal regnes med en parkeringsplass for boenheten og en plass for gjest.

Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 8,4 m.
Tak skal utformes som saltak med minimum 27 graders takvinkel.

Avkjørselen skal ikke være bredere enn 4 m, og frisikt skal være 3 x 20 m mot Gauselhagen. Innenfor frisiktsonen må det ikke være sikthindringer som er høyere enn 0,5 meter over vegbanen.

Det skal være minimum 100 m^2 egnet uteoppholdsareal på bakkeplan for boenheten med 8 m dybde på solrikt areal.

formingsveileder som følger planarbeidet. Gjennom videreutvikling av formingsveilederen, skal det sikres god estetikk, helhetlig utforming, materialbruk av høy kvalitet og universell utforming av holdeplasser.

7.7 KOLLEKTIV/HOLDEPLASS

Holdeplassene skal utformes i henhold til formingsveileder som er utarbeidet for strekningen.

§ 8 GRØNNSTRUKTUR

GRØNNSTRUKTUR/PARK

Det tillates ikke hogging av trær eller fjerning av vegetasjon uten tillatelse fra parksjefen.

§ 9 HENSYNSSONER

9.1 SIKRINGSSONE – FRISIKTSONE

Frisikt reguleres i henhold til krav i Statens vegvesens håndbok N100. Innenfor frisiktsoner skal det være fri sikt over 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Parkering, skilttavler eller tekniske innretninger tillates ikke.

9.2 KRAV VEDRØRENDE INFRASTRUKTUR

Tiltak innenfor sonen skal godkjennes av Stavanger kommune (VA). Endelig avgrensing av sonen avklares gjennom detaljprosjektering. Innenfor sonen tillates adkomst for drift og vedlikehold av ledningsanlegget.

§ 10 BESTEMMELSESOMRÅDER

10.1 ANLEGG- OG RIGGOMRÅDE

Områder regulert til anlegg- og riggområde, markert #3 t.o.m. #29 i reguleringsplanen, kan brukes til midlertidig anleggsområde og masselager i tilknytning til etablering av nytt veganlegg. Området skal, så langt som mulig, tilbakeføres til opprinnelig stand innen et halvt år etter at anlegget for øvrig er ferdig- stilt.
Midlertidig trafikkområde/anleggsområde opphører når anlegget er ferdigstilt og tatt i bruk.

f_SKV6 skal være felles for eiendommene 14/310 og 14/330. f_KV6 skal eies, driftes og vedlikeholdes av de nevnte eiendommene.

f_SKV7 skal være felles for eiendommene 16/441, 16/495 og 16/496. f_KV7 skal eies, driftes og vedlikeholdes av de nevnte eiendommene.

f_SKV8 skal være felles for eiendommene 16/433 og 16/490. f_KV8 skal eies, driftes og vedlikeholdes av de nevnte eiendommene.

f_SKV9 skal være felles for eiendommene 16/236 og 16/245. f_KV9 skal eies, driftes og vedlikeholdes av de nevnte eiendommene.

f_SKV10 skal være felles for eiendommene 16/1139 og 16/405. f_SKV10 skal eies, driftes og vedlikeholdes av de nevnte eiendommene.

7.3 FORTAU/GANG-/SYKKELVEG/GANGVEG/GANGAREAL

Innenfor formålene kan det etableres rekkverk og andre tekniske installasjoner vegholder finner nødvendig, også leskur. Det tillates trafikk av utryknings- og vedlikeholdskjøretøy.

o_SGS7 skal være kjørbar adkomst til Sølvspenneveien nr 55 og 57 (gnr/bnr 14/104). Det skal etableres pullerter i nordenden av o_SGS7 med mulighet for renovasjon til å kjøre inn på o_SGS7 direkte fra Fv. 44, retning sør. Det skal legges til rette for sømløs overgang mellom sykkelfelt på fv 44, retning sør, og Sølvspenneveien i form av kantsteinssenking og eventuelle andre tiltak.

o_SGS2 skal være kjørbar adkomst til Teglverksbakken 14, 16, 18, 20 og 22B (gnr/bnr 16/123, 16/621, 16/433, 16/490 og 16/1171).

Det tillates kryssing av fortau til adkomst for eiendommer via felles avkjørselsveier.

7.4 SYKKELFELT

Ved utforming av sykkelfelt skal hensynet til framkommeligheten for transportsyklister vektlegges. Anleggene skal utformes i tråd med Sykkelhåndboka, håndbok 233. Kryssingspunkter mellom sykkelfelt og øvrige offentlige trafikkområder skal utformes slik at myke trafikanter og syklister gis prioritet. Detaljer for dette skal redegjøres for i tekniske planer/detaljplaner som skal godkjennes av relevant myndighet.

7.5 ANNEN VEGGRUNN – GRØNTANLEGG

Innen formålet annen veggrunn – grøntanlegg kan arealet benyttes som riggområde og midlertidig deponi i anleggsfasen.

Det tillates etablering av trapper og snarveier innenfor formålet annen veggrunn.

Det tillates oppføring av støttemurer og støyskjermer innenfor dette formålet. Eier av støttemur og/eller støyskjerm har rett til tilkomst til begge sider av muren/skjermen for drift og vedlikehold.

7.6 KOLLEKTIVANLEGG

Tekniske bygg og anlegg som er synlig over terreng skal gis en arkitektonisk tilfredsstillende utforming som også gir en god tilpasning til terrenget. Utformingen skal følge prinsipper i

(6) av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Borett og bruksoverlating

3.1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet uteareal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3.2 Bruksoverlating
(1) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(2) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken eller del av den til andre uten godkjenning.

(3) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4. Vedlikehold

4.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør,

VEDTEKTER

for Sølvspennetunet Brl org nr. 990 188 270 vedtatt i stiftelsesmøte 23.5.2006, sist endret på generalforsamling 09.04.2018

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål
Sølvspennetunet Brl er et samvirkeforetak som bar til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1.2 Forretningskontor og forretningsførsel
(1) Borettslaget ligger i Stavanger kommune og bar forretningskontor i Stavanger kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Bate boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5 000.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget.

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

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslaget vedtekter

2.2 Sameie i andel

(1) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 3.2.

2.3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier bar rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

(4) Erververen bar ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen bar rett til å erverve andelen.
(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling.

5.3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader, garasje/bod og pantesikkerhet

6.1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned i henhold til budsjett vedtatt av styret. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnadene i borettslaget skal deles mellom andelseierne ut fra leilighetens forholdsmessige andel av bygningsmessig areal (BRA), jfr. bygge- og finansieringsplanen. Kostnadene til kabel-TV fordeles med lik del på hver andelseier. Leilighetens andel av borettslagets fellesgjeld er individualisert og nedbetales sammen med de ordinære felleskostnadene.

(2) For felleskostnader som ikke bli betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

(3) Hver leilighet har rett til en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Dette gjelder ikke leilighetene 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3, 2.1.4, 2.2.1, 2.2.2, 2.2.3,2.2.4. Garasjen kan leies til andre i borettslaget. Hver leilighet har også rett til en sportsbod etter nærmere anvisning.

(4) Styret har fullmakt til å taue vekk biler brukt av beboere som står på gjesteparkeringen. Dette gjelder etter 2 skriftlige advarsler. Styret gir 2 skriftlige advarsler først, ved 3 gangs parkering blir bilen tauet vekk uten advarsel.

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

7. Styret og dets vedtak

7.1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal besta av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7.2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder 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 over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødvendig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5.1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5.2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

styremedlemmene.

7.3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

8. Generalforsamlingen

8.1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8.2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8.3 (1).

8.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Vedlegg

- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

8.6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8.7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9.1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

9.2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

9.3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10.1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

10.2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

BLOKKENES FELLESAREALER

I alle fellesarealer gjelder røykeloven og det er derfor ikke tillatt å røyke i for eksempel trappeoppganger og heiser. Det er heller ikke tillatt å oppbevare private ting på disse arealene.

SQUASHROM OG FELLESROM

Borettslaget har eget treningsrom som kan benyttes av andelseierne. Squashrom og fellesrom lånes kun ut til andelseiere og beboere. Fellesrommet leies IKKE ut til feiring der det benyttas alkohol. Alle som låner rommet skal rydde og forlate det i den stand det var når man lånte det. Alle har tilgang til begge rom med sin systemnøkkel.

OM LEILIGHETEN

VENTILASJON

Borettslaget er utstyr med et mekanisk ventilasjonsanlegg. Styret må sjekke at viftene ikke er gjengrodd og at luftekanaler og ventiler har tilfredsstillende renhet. Samtidig har beboerne et ansvar for rett bruk av sin egen leilighet, det vil si å holde luker åpne og sørge for riktig ventilering. Dersom det for eksempel går lang tid før duggen forsvinner fra speilet på badet etter en dusj, kan det være tegn på at ventilasjonen ikke fungerer som den skal.

Generelt bør styret sørge for kontroll av funksjon og renhet i anlegget hvert tiende år. Har man et viftedrevent anlegg, bør man ha service minst en gang i året.

ELEKTRISKE INSTALLASJONER

Eventuelle endringer i det elektriske anlegget må KUN utføres av autorisert installatør. Borettslagets ansvar når det gjelder det elektriske anlegget stopper ved første inntakssikring.

SANTITÆRUTSTYR

Andelseier har selv ansvar for alle sanitære installasjoner så som WC, vask, varmtvannsbereder i leilighet og rør som ikke er felles for flere leiligheter. Sett deg inn i hvor stoppekranene som angår din bolig befinner seg og hvordan de betjenes. For å gardere seg mot Legionella bakterien som kan forekomme i varmtvannsystemet anbefales det at man foretar en gjennomspyling av dusjhoder med maksimal vanntemperatur, minimum 70 grader i 5 minutter 4 ganger i året. Nærmere opplysninger finner du på http://www.fhi.no/

VANNLEKKASJER

Skulle en vannlekkasje oppstå må vannet til boenheten stenges. NB: Det er viktig at alle beboere i din bolig vet hvor hoved/stengeventilen er lokalisert for å redusere vannskaden i tilfelle lekkasje. Eventuelle rørleggertjenester er beboers eget ansvar om det ikke er brudd på fellesrør. Følgeskader i leiligheten(e) dekkes av borettslagets forsikring.

Sjekk med vaktmester om rørleggeravtaler.

BRANNSIKRING

Det er andelseiers ansvar å vedlikeholde installerte røykvarslere. Det er borettslagets ansvar å kontrollere pulverslukkere hvert femte år, samt å sørge for servise eller utskifting hvert tiende år. Gjør deg kjent med rømningsveier og hvor det finnes alternative brannslukning medier som for eksempel brannslanger.

ORDENS REGLEMENT FOR SØLVSPENNETUNET BORETTSLAG

SØPPELHÅNDTERING

Søppel sorteres etter kommunens regler og kastes i riktig søppeldunk. Avfall som ikke kan kastes etter disse reglene må beboeren selv bringe til godkjent avfallsplass. Kastes avfallet feil vil dette kunne medføre store ekstra kostnader for borettslaget, kostnader som er unødvendige. Det er også viktig å ikke plassere søppel utenfor avfallskontainerne! Har du mistet eller ødelagt brikken kan en ny bestilles hos Stavanger Kommune på TLF 04005.

DUGNAD

Hver vår, gjerne før 17. mai, avholdes dugnad. Da rydder vi borettslagets fellesområder og forsøker å gjøre omgivelsene så trivelige som mulig. Dugnaden er og en glimrende anledning til å bli kjent med dine naboer. Et annet viktig element er at vi ved dugnad sparer penger som igjen kan bidra til at fellesutgifter ikke øker, eller øker mindre.

VAKTMESTERTJENESTE

Borettslaget har avtale med en vaktmestertjeneste som skal ivareta bl.a. følgende arbeidsoppgaver: • Soping av fellesareal • Rydding av avfall på fellesareal og egne veier • Vedlikeholde grønt arealer og beplantninger • Sørge for vedlikehold og utskifting av felles belysning • Snørydding og strøing etter behov.

RENHOLD

For blokkenes vedkommende er det inngått avtale med vaktmester om ukentlig vask av trapper og gangarealer i oppgangene. Øvrig nødvendig eller ønskelig renhold på fellesarealer må beboerne selv stå for.

PARKERING OG BILKJØRING

Da borettslaget har mangel på parkeringsplasser SKAL de av beboerne som har garasje benytte denne til henstilling av bil. Garasjene skal IKKE benyttes til annet en bilparkering. Kun merkede parkeringsplasser skal benyttes. **Gjesteparkeringsplasser skal IKKE benyttes av beboerne**. Vennligst ikke parker på Sølvspenneveiens parkeringsplass ovenfor Sølvspennetunet 22. Henstill til dine gjester å benytte vår egen gjesteparkering foran borettslaget mot Mega. Garasjedører skal være lukket.

HUSDYR

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad. Alle som har husdyr skal ta hensyn til andre beboere. Det kan være beboere som er allergisk, er redd for hunder etc. I tillegg SKAL eier av husdyr fjerne ekskrementer husdyret måtte etterlate på eiendommen til Sølvspennetunet. Styret holder en liste over husdyr i borettslaget i tilfelle brann eller andre nødstilfeller.

REKLAME

Hver enkelt har ansvar for reklame som mottas i egen postkasse. Ønsker du ikke å motta reklame må postkassen merkes med eget klistremerke som fås på post- kontoret. Uønsket reklame skal IKKE forsøple inngangspartiet.

FREMLEIE

Fremleie av leilighet til noen utenom familie i rett opp– eller nedad stigende linje må det søkes til styret som kan gi den nødvendige tillatelse. Søknad skal skje på eget skjema som kan fås på Stavanger Boligbyggelag eller det kan hentes på deres hjemmesider.

KLAGER

I et bofellesskap, hvor man bor tett innpå hverandre, vil det til tider kunne oppstå forhold som oppleves som sjenerende og som man ønsker å få rette på. Styret henstiller til våre beboere å ta opp slike forhold direkte med den/de det gjelder. Om forholdet fortsetter kan det fremmes klage overfor styret. Klager på naboforhold SKAL stilles skriftlig til styret. Muntlige klager/henvendelser kan styret ikke ta stilling til.

KONTAKT MED STYRET

All kontakt med styret skal gjøre skriftlig.

Mail styret@solvspennetunet.no

Det kan ikke forventes at styret svarer på Facebook meldinger, SMS, telefon henvendelser etc.

Styrevervet er frivillig og alle i styret har en jobb og et privatliv.

Montasjelaget AS har vaktmester avtale med borettslaget. De kan hjelpe til ved de fleste problemer som skulle oppstå.

Mail kontakt@montasjelaget.no

Mobil 455 040 50

TV-TILKNYTNING

Borettslaget har avtale med Lyse om levering av TV. I felleskostnadene er inkludert Lyses nyeste dekoder og grunnpakke med rundt 8 kanaler. Oppdatert oversikt over hvilke TV-kanaler dette omfatter finner du her: https://www.altibox.no/privat/tv/kanalpakkerAndelseier kan selv abonnere på utvidet programtilbud ved å ta kontakt med Lyse. Ved fraflytting av leilighet skal Lyseboksen leveres tilbake til Lyse. I henhold til lagets vedtekter er det IKKE anledning til å sette opp egen parabolantenne uten etter søknad til styret.

BREDBÅND

Borettslaget har ingen felles avtale om bredbånd. Bredband bestilles hos Lyse, tlf 05973.

Altibox Fiberbredbånd 50/50 - 349,- pr mnd.

FORSIKRING

Borettslaget holder boligmassen forsikret. Du er selv ansvarlig for innbo- og løsøreforsikring. Vennligst kontakt styret dersom en forsikringssak skal startes.

VINDUER

Borettslagets forsikring dekker knuste vinduer. Dette gjelder og innglassede balkonger da innglassingen da betraktes som ytre vegg. Ved skade, kontakt styret. Vær oppmerksom på at innglassing IKKE er å regne som fullverdige vinduer mht. trekk og tetthet og at innsig av vann kan forekomme.

NØKLER/DØRLÅSER

Nye nøkler til hoveddør bestilles med rekvisisjon fra styret. Styret har ikke anledning til å låse noen inn i leiligheten om man har mistet nøkkel. I slike tilfeller må Nokas kontaktes på tlf 992 87725. Oppgi hva boligselskap du ringer fra og hvilken leilighet det gjelder. Nokas trenger din identifikasjon for å sjekke opp mot liste over eier av leiligheter. Pris på tjenesten er kr 1365,- og må betales av andelseier. Faktura blir tilsendt fra Bate. NB! Andelseier er selv ansvarlig for vedlikehold og reparasjon av låsene i sin leilighet.

BOD

Hver blokkleilighet har egen kjellerbod som er beregnet til oppbevaring av sykler, barnevogner, ski osv. Fellesarealer skal IKKE benyttes til oppbevaring/henstilling av sykler etc.

ENDRING AV LEILIGHET

Andelseier kan fritt endre sin leilighet innvendig så sant det ikke gjøres inngripen i bærende konstruksjoner. ALLE utvendige endringer som fasadeendring eller tilbygg/gjerder/terrasser skal godkjennes av styret etter skriftlig søknad vedlagt tegninger/planer. Fasadeendringer skal og godkjennes av kommunen. Alle endringer som borettslaget vil bli stående ansvarlig for skal utføres av godkjent byggmester.

DØRTELEFON

Andelseier er selv ansvarlig for vedlikehold av dørtelefonen i leiligheten. Boretts- laget har ansvar for den utvendige delen.

ADGANG TIL BLOKKENE

Inngangsdørene skal til enhver tid være låst. Beboerne skal bare slippe inn personer som er kjent og som spesifikt skal besøke en leilighet. Andre personer skal avvises.

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Sølvspennetunet Borettslag.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. andel. Du har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt.

Dersom dere skal gjennomføre generalforsamlingen digitalt, må du logge inn på Min side via bate.no.

Sølvspennetunet

Borettslag



Innkalling til generalforsamling 2026

2. Årsregnskapet for 2025

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 160.000,-.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Automatisk åpning av inngangsdører

Bakgrunn fra andelseier:
Det er utfordrende dører for eldre, bevegelseshemmede og barnevogner. Andelseier ønsker automatisk døråpner på inngangsdører i blokkene.

Styrets foreløpige vurdering:
Tiltaket er positivt, men kostnadskrevende. Omfang og prioritering av dører må avklares. Naturlig førsteprioritet vil være hovedinngangsdører.

Forslag til vedtak: Saken oversendes til styret, og styret foretar de nødvendige prioriteringer og utbedringer og vurderer dette opp mot kostnader knytte til tiltaket.

6. Rengjøring / vask av garasjeanlegg

Bakgrunn fra andelseier:
Ønske om at rengjøring tas opp.

Styrets foreløpige vurdering:
Arbeidet er allerede planlagt gjennomført i løpet av våren/tidlig sommer som del av ordinær drift.

Forslag til vedtak: Tatt til orientering

7. Problematikk med utgangsdører i garasjeanlegg som ikke lukker seg

Bakgrunn fra andelseier:
Dør inn til garasjeanlegget må stadig justeres. Døren står ofte ikke i lås, noe som gir risiko for uvedkommende i garasjen.

Styrets foreløpige vurdering:
Styret er kjent med saken, og Montasjelaget har jobbet med dette over tid. Feilen gjenoppstår, og mer varig løsning kan være nødvendig.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen ber styret sikre en varig løsning for korrekt lukking og låsing av dør(er) til garasjeanlegget. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og gjennomføre nødvendige tiltak.

Tirsdag 14.04.2026, kl. 20:00
Fellesrom Sølvspennetunet Borettslag

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Automatisk åpning av inngangsdører

6 Rengjøring / vask av garasjeanlegg

7 Problematikk med utgangsdører i garasjeanlegg som ikke lukker seg

8 Hjertestarter i borettslaget

9 Valg

- 9.1 Valg av styremedlem for to år
- 9.2 Valg av varamedlemmer for ett år
- 9.3 Valg av valgkomité
- 9.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sølvspennetunet Borettslag

490 Sølvspennetunet Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		3 630 852	3 534 896	3 812 466
Innbetalt til felles lån - avdrag		3 427 892	3 193 413	0
Innbetalt til felles lån - renter		1 809 343	2 034 426	0
Andre driftsinntekter		500	0	0
Sum inntekter		**8 868 587**	**8 762 735**	**3 812 466**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	182 560	182 560	182 560
Avskrivninger	5	20 625	20 625	0
Forretningsførerhonorar		211 944	201 468	221 905
Tilleggstjenester forretningsfører		128 925	54 600	55 475
Revisjonshonorar	2	16 201	15 101	18 000
Vaktmestertjenester		337 687	323 145	353 558
Drift og vedlikehold	3	1 958 805	2 630 286	679 570
TV og/eller internett		459 840	363 840	459 840
Renovering		0	0	1
Forsikringer		602 040	552 170	670 277
Kommunale avgifter		653 174	160 794	731 700
Energistrøm		97 483	95 986	95 000
Administrasjonskostnader		92 602	98 427	73 000
Sum kostnader		**4 761 886**	**4 699 003**	**3 540 886**
Driftsresultat		**4 106 701**	**4 063 732**	**271 580**
Finansielle poster				
Renteinntekter		74 144	30 536	20 000
Kundeutbytte		56 925	41 735	50 000
Rentekostnader		1 973 496	2 028 957	150 880
Netto finanskostnader		**1 842 427**	**1 956 686**	**80 880**
Resultat	4	**2 264 274**	**2 107 047**	**190 700**

Årsregnskap

8. Hjertestarter i borettslaget

Bakgrunn fra andelseier:
Ønske om anskaffelse av hjertestarter i borettslaget, ettersom dette er et livreddende hjelpemiddel der minutter er avgjørende.

Styrets foreløpige vurdering:
Styret mener dette er et godt initiativ som bør belyses i generalforsamlingen.

- Leieavtaler ligger typisk rundt ca. 1 500 kr/mnd (~18 000 kr/år) inkludert service.
- Kjøp innebærer høyere engangskostnad + løpende service.
- Norsk Førstehjelp tilbyr slike leieavtaler.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen ber styret innhente tilbud på leie/kjøp av hjertestarter og serviceavtale. Styret gis fullmakt til å inngå avtale.

9. Valg

9.1 Valg av styremedlem for to år

9.2 Valg av varamedlemmer for ett år

9.3 Valg av valgkomité

490 Sølvspennetunet Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		400 000	400 000
Opptjent egenkapital		43 524 580	41 260 306
Sum egenkapital	6	**43 924 580**	**41 660 306**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	7	32 736 855	34 419 566
IN ordning(individuell nedbetaling)	7	53 709 886	52 505 985
Borettsinnskudd		30 466 800	30 466 800
Sum langsiktig gjeld		**116 913 541**	**117 392 351**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	3 009
Leverandørgjeld		385 618	1 122 292
Påløpne renter		18 272	10 708
Annen kortsiktig gjeld		32 273	14 564
Sum kortsiktig gjeld		**436 163**	**1 150 574**
Sum gjeld		**117 349 704**	**118 542 925**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**161 274 284**	**160 203 231**

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Glen Berg
Styreleder

Morten Lindanger
Styremedlem

John Edvard Sletthaug
Styremedlem

490 Sølvspennetunet Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	5	159 310 875	159 310 875
Andre driftsmidler	5	42 969	63 594
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**159 353 844**	**159 374 469**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		20 132	49 411
Forskuddsbetalte kostnader		263 865	673 034
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 636 443	106 317
Sum omløpsmidler		**1 920 440**	**828 762**
SUM EIENDELER		**161 274 284**	**160 203 231**

Balanse 2025

Noter 490 Sølvspennetunet Borettslag

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6360 Renhold	9 230	6 799
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 294 540	2 350 591
6630 Vedlikehold uteområde	402 676	74 630
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	19 354	12 246
6730 Teknisk rådgivning	22 244	0
6780 Drifts- og serviceavtaler	207 773	183 033
6900 Elektronisk kommunikasjon	2 988	2 988
Sum	**1 958 805**	**2 630 286**

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	**2 264 274**	**2 107 047**
Opptak av lån	3 000 000	0
Avdrag på lån	-3 478 810	-3 193 011
Tilbakeføring av avskrivning	20 625	20 625
Endring disponible midler	**1 806 089**	**-1 065 339**
Omløpsmidler	**1 920 440**	**828 762**
Kortsiktig gjeld	**436 163**	**1 150 574**
Disponible midler	**1 484 277**	**-321 812**

Noter 490 Sølvspennetunet Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

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

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	160 000	160 000
Arbeidsgiveravgift	22 560	22 560
Sum personalkostnader	**182 560**	**182 560**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Noter 490 Sølvspennetunet Borettslag

Vedlegg

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Dnb Bank ASA	Dnb Bank ASA
Lånenummer:	**16369683113**	**16369739755**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2007
Rentesats:	5.04 %	5.04 %
Betingelser:	p.t. rente	Refinansiert i DNB
Beregnet innfridd:	30.12.2049	30.03.2041
Opprinnelig lånebeløp:	3 000 000	128 743 200
Lånesaldo 01.01:	0	34 419 566
Avdrag i perioden:	57 268	4 625 442
Opptak i perioden:	3 000 000	0
Lånesaldo 31.12:	**2 942 732**	**29 794 124**
Saldo 5 år frem i tid:	2 582 847	22 398 383
Andelssaldo 01.01:	0	52 505 986
Innbetalt IN i perioden:	0	3 293 147
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	2 089 246
Andelssaldo 31.12:	**0**	**53 709 887**
Sum pantegjeld for lån:	**2 942 732**	**83 504 011**

PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er kr 116 913 541 sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 en bokført verdi på kr 159 353 844.

Note 5 - Varige driftsmidler

	El-bil ladeanlegg	Bygninger/tomt	Bod i garasjeanlegget
Anskaffelseskost pr.01.01 :	206 250	159 290 000	20 875
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	206 250	159 290 000	20 875
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	163 281	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	42 969	159 290 000	20 875
Årets avskrivninger :	20 625	0	0
Anskaffelsesår :	2017	2007	2012
Antatt levetid i år :	10		

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Andelskapital	400 000	0	400 000
Egenkapital	43 524 580	2 264 274	41 260 306
Sum Egenkapital	**43 924 580**	**2 264 274**	**41 660 306**

KPMG AS
Forusparken 2
P.O. Box 57
N-4066 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i Sølvspennetunet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim, Tynset

Penneo Dokumentnøkkel: 0FAG3-4QOK6-UEZIG-NB5HC-1FP1H-42KXQ

Resultat og balanse med noter for Sølvspennetunet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sølvspennetunet Borettslag

Styreleder	Glen Berg (sign.)	15.03.2026
Styremedlem	Morten Lindanger (sign.)	15.03.2026
Styremedlem	John Edvard Sletthaug (sign.)	15.03.2026

PENNEO

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

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

Monica Roth Rosnes
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid:no no_bankid:9578-5997-4-231508
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-16 14:16:42 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 0PAQ2-4QQN8-UBZSG-NBSHG-1FF16-4ZKOQ

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

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

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

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

KPMG

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0PAQ2-4QQN8-UBZSG-NBSHG-1FF16-4ZKOQ

Det er også tid for vask/maling av hele tremassen i borettslaget og styret samarbeider med fagfolk ifra BATE for å få innhente priser og BATE representanter vil stå for prosjektplanlegging.

Styret vil også legge vekt på god dialog med andelseiere, ryddig behandling av henvendelser og samarbeid med forretningsfører og eksterne fagmiljøer der dette er hensiktsmessig.

Styret vil i kommende periode videreføre arbeidet med forsvarlig drift og vedlikehold av borettslagets bygningsmasse og fellesarealer. Det vil være fokus på oppfølging av tekniske anlegg, garasjeanlegg og øvrige vedlikeholdsbehov, samt prioritering av tiltak innenfor tilgjengelige økonomiske rammer.

Forsikringsavtale

Sølvspennetunet Borettslag er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 91944103.

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 22.03.2026

Informasjon fra styret

Om Sølvspennetunet Borettslag

Sølvspennetunet Borettslag ligger i Stavanger kommune og består av 80 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 990188270.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Glen Berg
Styremedlem, Morten Lindanger
Styremedlem, John Edvard Sletthaug
Varamedlem, Hege Njaa Fredriksen
Varamedlem, Alf Einar Stålesen

Styrets arbeid i perioden

Styrets arbeid:

Styret i Sølvspennetunet Borettslag har i perioden ivaretatt den løpende forvaltningen av borettslaget i samsvar med borettslagsloven, vedtektene og vedtak fattet av generalforsamlingen. Arbeidet har i hovedsak vært knyttet til drift og vedlikehold, økonomisk oppfølging samt behandling av henvendelser fra andelseiere.

Styret har fulgt opp løpende drift og vedlikehold av bygningsmasse og fellesarealer, herunder tekniske installasjoner, garasjeanlegg og andre bygningsmessige forhold. Det har vært dialog med eksterne leverandører og fagmiljøer, samt nødvendige avklaringer mot offentlige myndigheter der dette har vært påkrevd. Styret har også behandlet søknader og henvendelser fra andelseiere om tiltak på egen bolig som kan berøre fellesskapet.

Den økonomiske forvaltningen har vært fulgt opp gjennom året, med vekt på kontroll med kostnader og prioritering av nødvendige vedlikeholdstiltak. Styret har behandlet spørsmål knyttet til felleskostnader og finansiering, og har besvart henvendelser fra andelseiere om økonomiske forhold. Årsregnskapet gir en samlet oversikt over borettslagets økonomiske stilling.

Styret har videre behandlet saker knyttet til ordensregler, parkering og bruk av fellesarealer, samt enkelte forhold relatert til bomiljø og trivsel. Slike saker er håndtert i tråd med gjeldende regelverk og med fokus på trygghet og likebehandling.

Styret har avholdt nødvendige styremøter i perioden og behandlet løpende saker mellom møtene. Det har vært samarbeid med borettslagets forretningsfører og benyttet ekstern rådgivning der dette har vært hensiktsmessig. Styret takker andelseierne for samarbeid og engasjement i perioden.

HMS-arbeid:

Styret har det overordnede ansvaret for brannsikkerheten i bygget, herunder fellesarealer, bygningskroppen og eventuelle felles brannvarslingssystemer.

Styrets planer fremover

Styret arbeider med den langsiktige vedlikeholdplan. Det er behov for viderere utskifting av en del fasadetreverk som allerede er påbegynt.

FULLMAKT

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

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

Navn: .....
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Borettslagets navn: .....

Dato: 2026

.....
(andelseiers underskrift)

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

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

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

Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle

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

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

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

BATE

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Sølvspennetunet Borettslag tirsdag 14.04.2026 kl. 20:00 - Fellesrom Sølvspennetunet Borettslag.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Arne Eirikson Gundersen ble valgt til møteleder og sekretær.

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

Vedtak:
Hege Njaa Fredriksen ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

Vedtak:
Det var 11 andelseiere og 3 godkjente fullmakter representert. Totalt 14 stemmeberettigede.
Dessuten deltok Arne E. Gundersen fra Bate boligbyggelag

Tatt til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Det fremkom ingen merknader til innkalling og saklisten.

Vedtak:
Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Møteleder presenterte hovedpostene i årsregnskapet.

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Styreleder orienterte fra styrets arbeid og planer.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 160.000,-.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Automatisk åpning av inngangsdører

Møteleder presenterte saken.

Vedtak:
Saken oversendes til styret, og styret foretar de nødvendige prioriteringer og utbedringer og vurderer dette opp mot kostnader knytte til tiltaket.

6. Rengjøring / vask av garasjeanlegg

Møteleder presenterte sak.

Styret bekreftet at arbeidet er allerede planlagt gjennomført i løpet av våren/tidlig sommer som del av ordinær drift.

Vedtak:
Tatt til orientering

7. Problematikk med utgangsdører i garasjeanlegg som ikke lukker seg

Møteleder presenterte saken.

Vedtak:
Generalforsamlingen ber styret sikre en varig løsning for korrekt lukking og låsing av dør(er) til garasjeanlegget. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og gjennomføre nødvendige tiltak.

8. Hjertestarter i borettslaget

Møteleder presenterte sak, og generalforsamling var enig i at anskaffelse av hjertestarter var ønskelig.

Vedtak:
Generalforsamlingen ber styret innhente tilbud på leie/kjøp av hjertestarter og serviceavtale. Styret gis fullmakt til å inngå avtale.

Enstemmig vedtatt.

Protokoll for Sølvspennetunet Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Arne Eirikson Gundersen (sign.)	15.04.2026
Protokollvitne	Hege Njaa Fredriksen (sign.)	15.04.2026

9. Valg

9.1 Valg av styremedlem for to år

John Edvard Sletthaug stilte til gjenvalg som styremedlem for 2 år.

Vedtak:
John Edvard Sletthaug ble valgt til styremedlem for 2 år, ved akklamasjon.

9.2 Valg av varamedlemmer for ett år

Hege Njaa Fredriksen og Alf Einar Stålesen stilte til gjenvalg som varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Hege Njaa Fredriksen og Alf Einar Stålesen ble valgt til varamedlemmer for 1 år, ved akklamasjon.

9.3 Valg av valgkomité

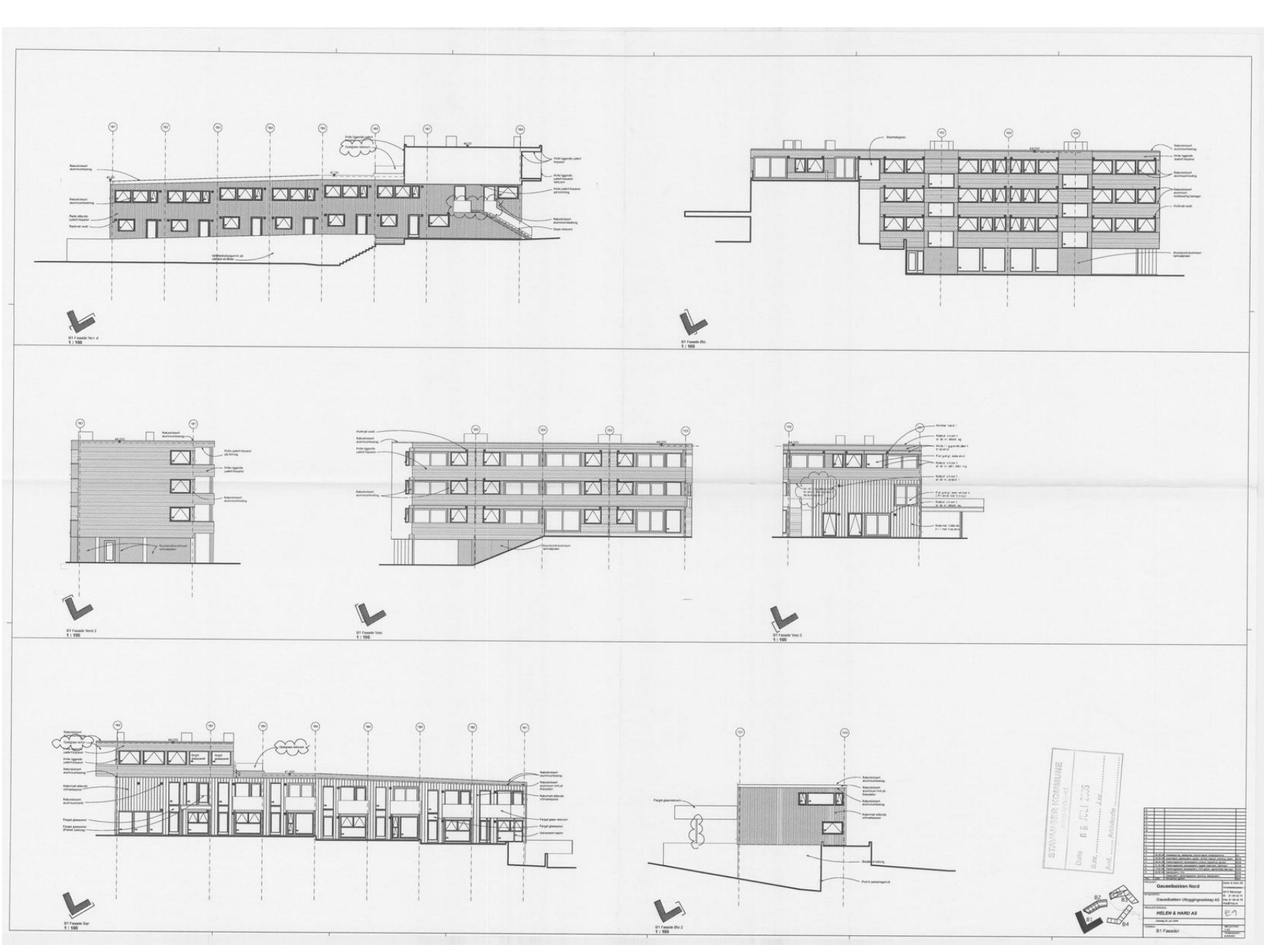
Vedtak:
Styret ble valgt til valgkomité.

9.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Vedtak:
Styreleder: Glen Berg - valgt for 2 år i 2025
Styremedlem: Morten Lindanger - valgt for 2 år i 2025
Styremedlem: John Edvard Sletthaug - valgt for 2 år i 2026
Varamedlem: Hege Njaa Fredriksen - valgt for 1 år i 2026
Varamedlem: Alf Einar Stålesen - valgt for 1 år i 2026

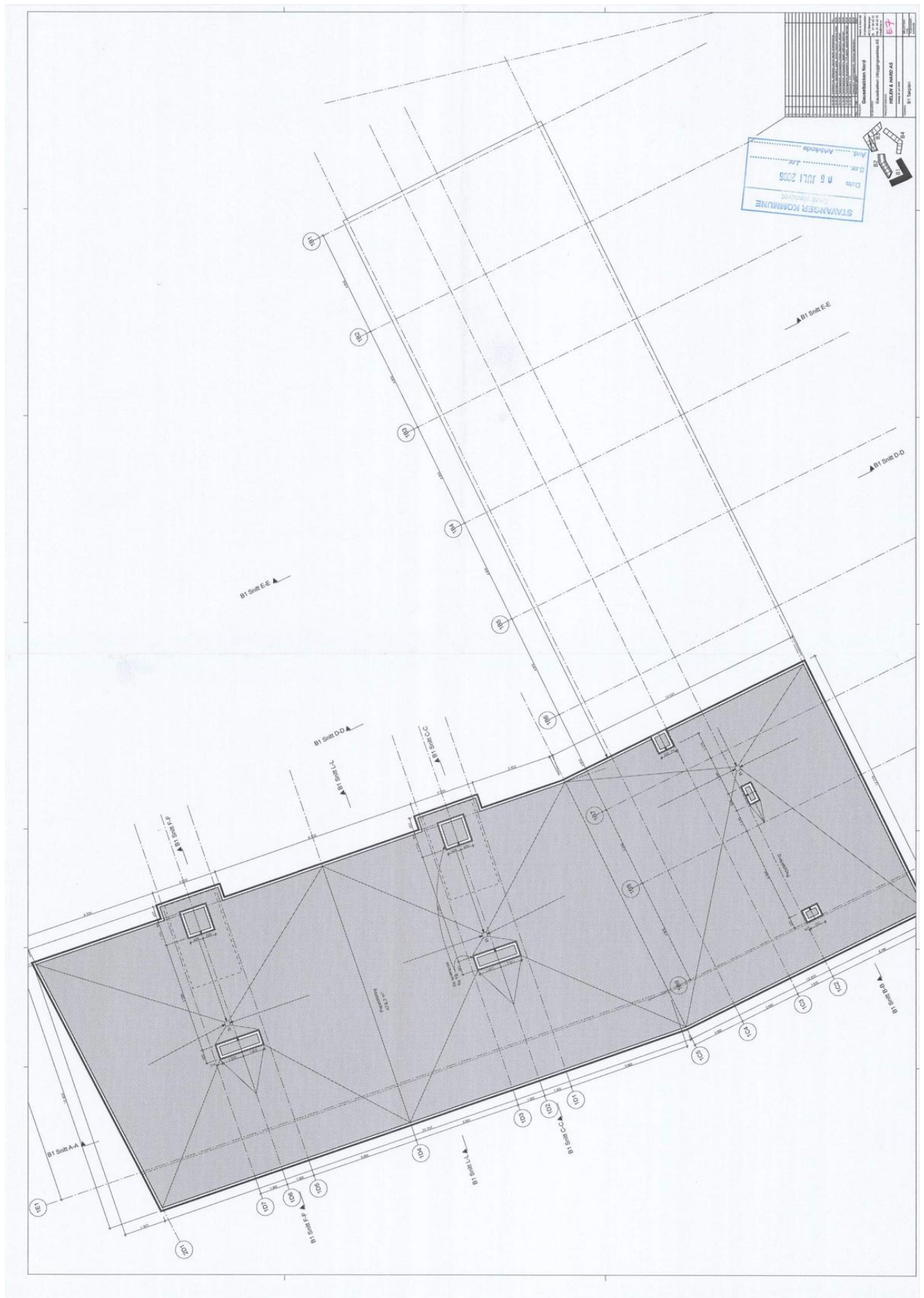
Tatt til orientering.

Stavanger 14.04.2026



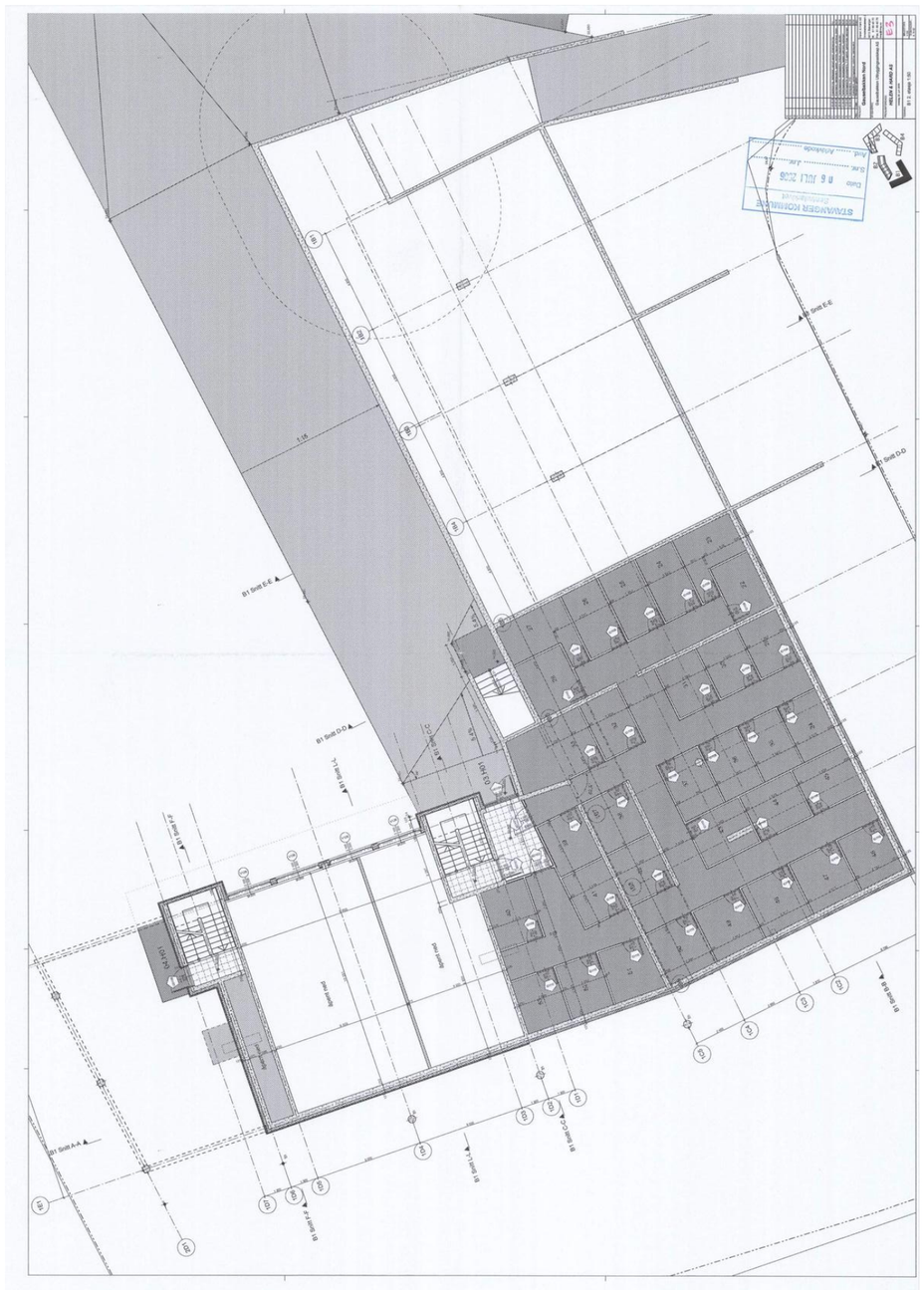

STAVANGER KOMMUNE
Dato 6. JULI 2020
B1 Snitt E-E
B1 Snitt D-D
B1 Snitt A-A
B1 Snitt B-B
B1 Snitt C-C
B1 Snitt F-F
LUKTID
SPRINKLERANLEGG

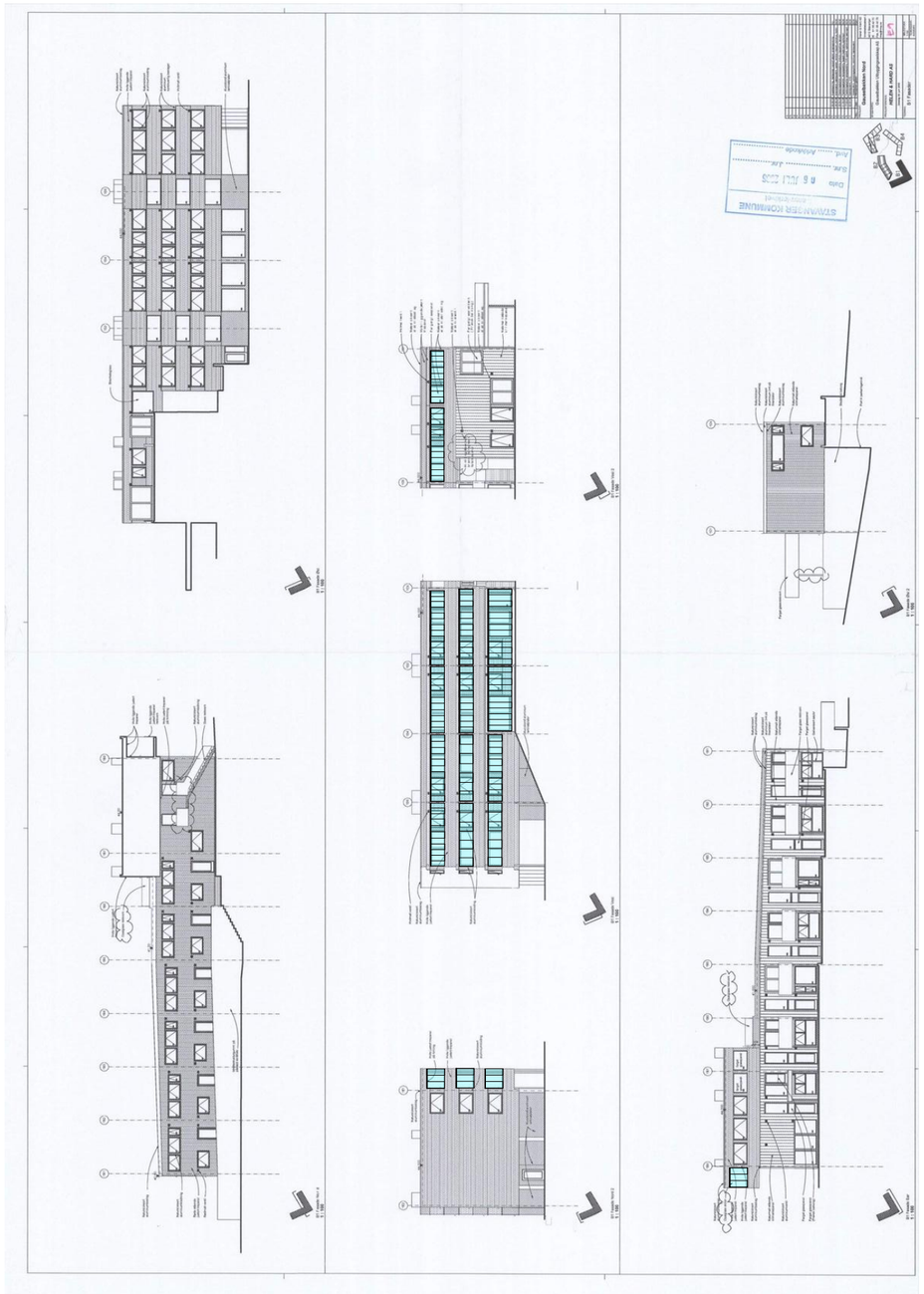

STAVANGER KOMMUNE
Dato 6. JULI 2020
B1 Snitt E-E
B1 Snitt D-D
B1 Snitt A-A
B1 Snitt B-B
B1 Snitt C-C
B1 Snitt F-F
LUKTID
SPRINKLERANLEGG


STAVANGER KOMMUNE
Dato 8. JULI 2016
B1 Snitt E-E
B1 Snitt D-D
B1 Snitt A-A
B1 Snitt C-C
B1 Snitt B-B
B1 Snitt F-F


STAVANGER KOMMUNE
Dato 8. JULI 2016
B1 Snitt E-E
B1 Snitt D-D
B1 Snitt A-A
B1 Snitt C-C
B1 Snitt B-B
B1 Snitt F-F


STAVANGER KOMMUNE
Dato 6 JUL 2026
Arkivkode
B1 Snitt E-E
B1 Snitt D-D
B1 Snitt A-A
B1 Snitt C-C
B1 Snitt F-F
B1 Snitt B-B
B1 Snitt I-I
B1 Snitt J-J
B1 Snitt H-H
B1 Snitt G-G


STAVANGER KOMMUNE
Dato 6 JUL 2026
Arkivkode
B1 Snitt E-E
B1 Snitt D-D
B1 Snitt A-A
B1 Snitt C-C
B1 Snitt F-F
B1 Snitt B-B
B1 Snitt I-I
B1 Snitt J-J
B1 Snitt H-H
B1 Snitt G-G


STAVANGER KOMMUNE
Dato 16 JULI 2015
Saksbehandler

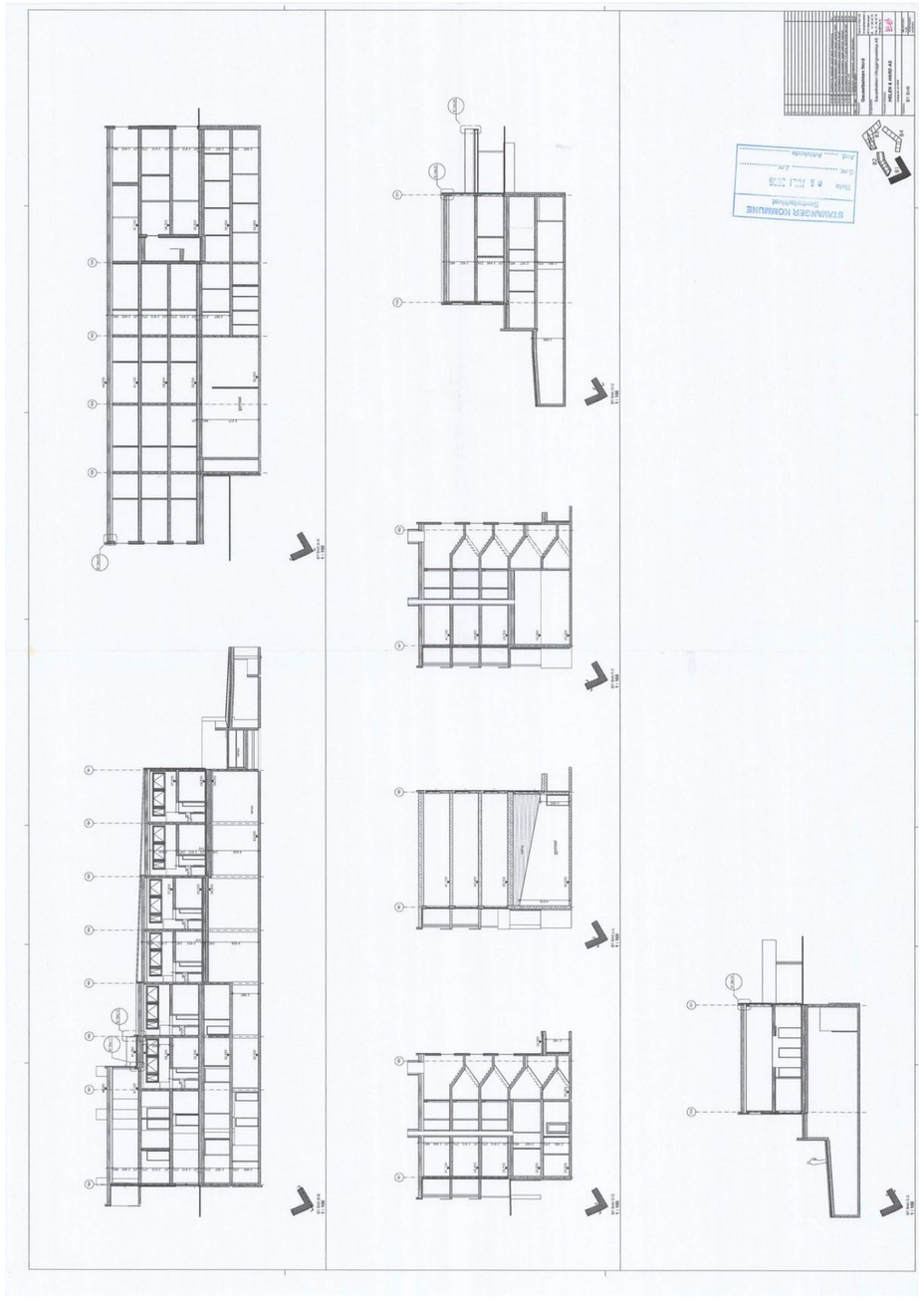

HENVISNING:
BRANNLISTE OG BRANNKONSEPT
UTARBEIDET AV CONRADI A/S
SYMBOLER:
EI 90
EI 60
EI 30
UTGANG
BRANNSLANGE
BRANNSLUKNINGSAPPARAT
MARKERINGSLYS
LEDELYS
GAUSELBAKKEN UTR. SELSKAP A/S
GAUSELBAKKEN HOBO
PLAN 1. ETG
BRANNTEGNING
PROCON
05-061
100


HENVISNING:
BRANNLISTE OG BRANNKONSEPT
UTARBEIDET AV COWI AS
SYMBOLER:
EI 90
EI 60
EI 30
UTGANG
BRANNSLANGE
BRANNSLUKNINGSAPPARAT
MARKERINGSLYS
LEDELYS
GAUSELBAKKEN UTB. SELSKAP A/S
GAUSELBAKKEN NORD
PLAN 2. ETG
BRANNTEGNING
PROCON
05-061
200


HENVISNING:
BRANNLISTE OG BRANNKONSEPT
UTARBEIDET AV COWI AS
SYMBOLER:
EI 90
EI 60
EI 30
UTGANG
BRANNSLANGE
BRANNSLUKNINGSAPPARAT
MARKERINGSLYS
LEDELYS
GAUSELBAKKEN UTB. SELSKAP A/S
GAUSELBAKKEN NORD
PLAN 1. ETG
BRANNTEGNING
PROCON
05-061
300
A


HENVISNING:
BRANNLISTE OG BRANNKONSEPT
UTARBEIDET AV CONRADI A/S
SYMBOLER:
EI 90
EI 60
EI 30
UTGANG
BRANNSLANGE
BRANNSLUKNINGSAPPARAT
MARKERINGSLYS
LEDELYS
GAUSELBAKKEN UTB. SELSKAP A/S
GAUSELBAKKEN NORD
PLAN 5. ETG
BRANNTEGNING
PROCON
05-061
400
A


HENVISNING:
BRANNLISTE OG BRANNKONSEPT
UTARBEIDET AV CONRADI A/S
SYMBOLER:
EI 90
EI 60
EI 30
UTGANG
BRANNSLANGE
BRANNSLUKNINGSAPPARAT
MARKERINGSLYS
LEDELYS
GAUSELBAKKEN UTB. SELSKAP A/S
GAUSELBAKKEN NORD
PLAN 5. ETG
BRANNTEGNING
PROCON
05-061
500
A


STAVANGER KOMMUNE
Dato 8. JULI 2025


STAVANGER KOMMUNE
Dato 8. JULI 2025
2.90 m
1.00 m

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23
Telefon: 04005. Faks: 51507026
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Helen & Hard Arkitektkontor
Vindmøllebakken 2

4014 STAVANGER

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	KMY-05/9039	BYG 14/1260	23391/07	10.05.2007

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE BLOKK 1, (Sølvspennetunet 2-22)

Gnr./bnr.14/1260. Byggestedsadresse: Sølvspennetunet 2-34+ 46-60
Tiltakets art: NYBYGG 4 BOLIGBLOKKER MED 80 BOENHETER OG FRITTLIGGENDE P-PLASS

tilhørende Bjergsted Investering AS og utført etter bygningsmyndighetenes vedtak av 19.10.2005 sak 4729/05, gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge plan- og bygningsloven § 99 pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives, må følgende arbeider være gjennomført, se frist nedenfor:

1. Gang- og sykkelvei mot nord, samt gjesteparkering mot sør, må være ferdig opparbeidet.
2. Nedgravde avfallscontainere må være installert.
3. Vurdering av støyskjermingstiltak etterlyses. Utførelse av støyskjermingstiltak må ferdigstilles før ferdigattest. Utforming og plassering må avklares med vei-eier.
4. Det bes dokumentert at dører med bredde mindre enn 9M, lysåpning 0,8 m, til rom for varig opphold eller bad, tilfredsstiller funksjonskravet til brukbarhet i TEK Kap X.

Det tas til orientering at påpekte mangler registrert ved tilsyn den 27.04.2007 og 02.05.2007 er ivaretatt, jfr. brev fra ansvarlig søker av 09.05.2007.
Byggesak tar til orientering at Park og idrett har gitt en godkjenning av utomhusplanen med unntak av området "Idyll" jfr. F5 i reg.planen.
Byggesaksavdelingen legger følgende forhold til grunn ved ferdigstilling av resterende deler av tiltaket:

- Det skal foreligge godkjent plan for F5 før arbeidene kan igangsettes.
- Rekkefølgebestemmelsene til utbyggingsbestemmelsene for plan 1565 B0-N1 og F6-versjon 2 skal oppfylles før resterende boliger tas i bruk.

Byggemelding mottatt: 18.08.2005

Frist:
Påpekte mangler, pkt. 1-2, må rettes innen 30.05.2007, det vil si før Blokk 2, Sølvspennetunet 24-34 ,kan tas i bruk. Pkt. 3-4 innen ferdigattest kan utstedes, planlagt til 01.09.2007.

Skriftlig melding/dokumentasjon innsendes samlet når alle mangler er rettet, senest innen fristens utløp, slik at ferdigattest kan utstedes. Vi gjør oppmerksom på at ansvaret til de ansvarlige foretak løper helt til tiltaket er avsluttet med ferdigattest.

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Kjell Myrhaug
saksbehandler

Kopi: Bjergsted Investering AS, Valberggata 2, 4006 STAVANGER
Brannsjefen, Jærveien 107, 4318 SANDNES

2

Stavanger kommune

TM BYGGTEK AS
Att.Ingunn J. V. Rebnord
Skurvebakkane 68
4330 ÅLGÅRD

Dato 03.11.2026
Saksnr. 2025/257433
Deres ref.
Side 1

Midlertidig brukstillatelse - Sølvspennetunet 2, Sølvspennetunet 2 - 60 - Eiendom 14/1260 - Innglassing av balkonger

Tiltakshaver:	SØLVSPENNETUNET BORETTSLAG
Ansvarlig søker:	TM BYGGTEK AS
Søknad mottatt:	29.10.2026

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtak om midlertidig brukstillatelse er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, tredje ledd.

Midlertidig brukstillatelse er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er tilstrekkelig utført, i samsvar med byggetillatelsen datert 17.01.2025 .

Det er seksjon Byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.

Det søkes om midlertidig brukstillatelse for følgende innglassinger, og dere har oppgitt å søke om ferdigattest innen 17.01.2028:

- Sølvspennetunet 16 (Blokk 1) 2. etasje, Bolignummer H0401
- Sølvspennetunet 20 (Blokk 1): 4. etasje, Bolignummer H0501
- Sølvspennetunet 22 (Blokk 1): 3. etasje, Bolignummer H0401
- Sølvspennetunet 22 (Blokk 1): 3. etasje, Bolignummer H0401
- Sølvspennetunet 40 (Blokk 3): 2. etasje, Bolignummer H0203
- Sølvspennetunet 40 (Blokk 3): 4. etasje, Bolignummer H0403
- Sølvspennetunet 40 (Blokk 3): 4. etasje, Bolignummer H0404
- Sølvspennetunet 50-56 (Blokk 4): 5. etasje, Bolignummer H0503

Postadresse
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Besøksadresse
Olav Kyrres Gate 23

Telefon: +47 51 50 70 90
postmottak@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr: 964965226

Vedlegg

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller per post til Stavanger kommune, By og samfunnsplanlegging, Byggesak og byantikvar, Postboks 8001, 4068 Stavanger.

Stavanger kommune bestemmer videre at du må bruke klageretten før du kan reise søksmål om vedtakets gyldighet eller kreve erstatning som følge av vedtaket, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Gebyr

Tiltakshaver vil bli fakturert:

Gebyrbeskrivelse	Sats	Antall	Beløp	Merknad
Igangsettelsestillatelse, Midlertidig brukstillatelse, Ferdigattest for tiltak med tillatelse etter pbl. § 20-3	3400,00	1	3400,00	Faktura midlertidig brukstillatelse innglassing av balkonger

Gebyret er fakturert iht. gebyrforskriften, og kan ikke påklages.

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef

Kjetil Pedersen
rådgiver
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Ekstern kopi
SØLVSPENNETUNET BORETTSLAG

Generelle betingelser som gjelder for vedtaket

Rettslig grunnlag	***Plan- og bygningsloven (pbl) med forskrifter må følges.*** *Ansvarlig søker skal sørge for at alle oppgaver er belagt med ansvar og koordinere overlappende ansvarsområder etter lovens kapittel 23.*
Når bygget er ferdig og skal tas i bruk *(pbl. § 21-10, jf. § 32-8)*	*Ansvarlig søker skal sende inn søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.* *Dersom du har søkt selv som tiltakshaver må du sende inn søknad om ferdigattest.* *Byggverket, eller deler av det, kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.*
Bortfall av tillatelse *(pbl. § 21-9)*	*Hvis ikke arbeidet er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i mer enn to år.*
Plassering av bygget og høydefastsettelse *(SAK10 § 6-3)*	*Ansvarlig for plassering og beliggenhetskontroll skal sende inn koordinater for endelig plassering og innmålt kotehøyde for toppen av grunnmur/gulv i 1. etasje.* *Endringer i plassering eller høyde må avklares med kommunen før byggestart. Seksjon byggesak kan etter SAK10 § 6-3 bokstav b godkjenne justeringer på inntil +/- 0,5 meter, dersom endringen ikke er i strid med lov, forskrift eller plan.*

Informasjon om klagerett

Hvem kan klage? *Hvem sender du klagen til?* *(forvaltningsloven § 28)*	*Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken* *Du sender klagen til Stavanger kommune på postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller Stavanger kommune, by og samfunnsplanlegging, byantikvar og byggesak postboks 8001, 4068 Stavanger. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren for avgjørelse.*
Klagefrist *(forvaltningsloven §§ 29, 30 og 31)*	*Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok, ble gjort kjent med eller burde blitt kjent med vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt før fristen går ut.* *Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen. Dette må redegjøres for i klagen.*
Begrunnelse for vedtaket *(forvaltningsloven §§ 24, 25)*	*Dersom du mener at begrunnelsen for vedtaket ikke er tilstrekkelig, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Dette må bes om før klagefristen går ut, for at klagefristen skal kunne forlenges.*
Hva skal være med i klagen? *(forvaltningsloven § 32)*	*Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betydning for å vurdere klagen. Du må skrive under på klagen, eller din fullmektig.*

Du kan be om utsetting av vedtaket *(forvaltningsloven § 42)*	*Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.* *Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.*
Du har rett til å se sakens dokumenter og få veiledning *(forvaltningsloven § 11)*	*Du har rett til å se dokumentene i saken, det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Innbyggerservice (innbyggerservice@stavanger.kommune.no) for å få mer informasjon om innsyn i saker. Du kan også finne mer veiledning på hjemmesidene under ofte stilte spørsmål og innsyn i byggesaker her: Skal du bygge, rive eller endre?*
Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken *(forvaltningsloven § 36)*	*Som part skal du i utgangspunktet få dekket vesentlige og nødvendige kostnader hvis enkeltvedtaket gjøres om til din fordel, jf. forvaltningsloven § 36. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Ved fri rettshjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene. Du kan ta kontakt med Statsforvalteren for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.*
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket *(forvaltningsloven § 27 b)*	*Søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at adgang til å klage på vedtak er benyttet, og klagen er avgjort av høyeste klageinstans.* *Du kan likevel reise søksmål hvis det ikke foreligger avgjørelse fra klageinstans innen 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og forsinkelsen ikke skyldes forsømmelse fra klagenes side.*

RETURADRESSE:
Stavanger kommune
Utbygging, Eiendom-Juridisk
Postboks 8001
4068 Stavanger

TINGLYST **SKJØTE**

15 OKT. 2001
STAVANGER BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 15839

1. EIENDOMMEN(E)

KOMMUNENR.	KOMMUNENAVN	GNR.	BNR.	FESTENR.	SEKSJONSNR.	IDEELL ANDEL
1103	Stavanger	14	1260			

OVERDRAGELSEN GJELDER BYGG PÅ FESTET GRUNN: [ ] NEI [ ] JA
OVERDRAGELSEN OMFATTER TRANSPORT AV FESTERETTEN: [ ] NEI [ ] JA
GODKJENNING FRA BORTFESTEREN ER IKKE NØDVENDIG I HENHOLD TIL TOMTEFESTE-LOVEN § 32 FØRSTE LEDD NR. 5 ELLER AVTALE: [ ] NEI [ ] JA
BORTFESTER HAR GODKJENT OVERDRAGELSEN OG UNDERSKREVET I FELT FOR UNDERSKRIFTER OG BEKREFTELSER: [ ] NEI [ ] JA
BESKAFFENHET: [ ] 1. BEBYGD [X] 2. UBEBYGD

BRUK AV GRUNN:	BOLIGEIENDOM	FRITIDSEIENDOM	FORRETNING/KONTOR	INDUSTRI	LANDBRUK	OFFENTLIG VEI	ANNET
	[X] B	[ ] F	[X] V	[ ] I	[ ] L	[ ] K	[ ] A

TYPE BOLIG:	FRITTLIGGENDE ENEBOLIG	TOMANNSBOLIG	REKKEHUS/KJEDE	BLOKKLEILIGHET	ANNET
	[ ] FB	[ ] TB	[ ] RK	[ ] BL	[ ] AN

2. KJØPESUM

KR. 4 600 000,00
UTLYST TIL SALG PÅ DET FRIE MARKED: [X] JA [ ] NEI

OMSETNINGS-TYPE:	FRITT SALG	GAVE (HELT ELLER DELVIS)	EKSPROPRIASJON	TVANGSAUKSJON	SKIFTEOPPGJØR	ANNET
	[X] 1	[ ] 2	[ ] 3	[ ] 4	[ ] 5	[ ] 6

3. SALGSVERDI /AVGIFTSGRUNNLAG

KR. 4 600 000,00

4. OVERDRAS FRA

FØDSELS/ ORGANISASJONSNR.	NAVN	IDEELL ANDEL
964965226	Stavanger kommune	1/1

5. TIL

FØDSELS/ ORGANISASJONSNR.	NAVN	FAST BOSATT I NORGE	IDEELL ANDEL
968930451	Hakon Eiendom AS	[ ] JA [ ] NEI	1/1
		[ ] JA [ ] NEI	
		[ ] JA [ ] NEI	
		[ ] JA [ ] NEI	

6. SÆRSKILTE AVTALER (BESTEMMELSER SOM SKAL TINGLYSES)

Se vedlegg: Byggefrister mm

Doknr: 15839 Tinglyst: 15.10.2001 Emb. 102
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER
04/10 2001	

SIDE 1 AV 3
SKJØTE

Akelius Dokument 2001.2 0016-1

KOPI Bekreftes GJENPART Rett Hanne Kongsby

(BESTEMMELSER SOM IKKE SKAL TINGLYSES)

7. KJØPERS/ERVERVERS ERKLÆRING VED OVERDRAGELSE AV BOLIGSEKSJON

KJØPER / ERVERVER ERKLÆRER MED DETTE AT ERVERVET IKKE ER I STRID MED §22 TREDJE LEDD I EIERSEKSJONSLOVEN. I BESTEMMELSEN ER DET BESTEMT AT INGEN KAN ERVERVE MER ENN TO SEKSJONER I SAMEIET (DETTE GJELDER IKKE VISSE OFFENTLIGE ETATER / ARBEIDSGIVERE).

DATO, STED

KJØPERS/ERVERVERS UNDERSKRIFT	GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER

8. ERKLÆRING OM UTSTEDERS SIVILSTAND M.V.

1. ER UTSTEDEREN/UTSTEDERNE GIFT ELLER REGISTRERT(E) PARTNER(E)?	[ ] JA	[ ] NEI	HVIS JA MÅ OGSÅ SPØRSMÅL 2 BESVARES.
2. ER UTSTEDEREN/UTSTEDERNE GIFT ELLER REGISTRERT(E) PARTNER(E) MED HVERANDRE OG BEGGE UNDERSKRIVER SOM UTSTEDER?	[ ] JA	[ ] NEI	HVIS NEI MÅ OGSÅ SPØRSMÅL 3 BESVARES.
3. GJELDER OVERDRAGELSEN BOLIG SOM UTSTEDER(NE) OG DENNES (DERES) EKTEFELLE(R) ELLER REGISTRERT(E) PARTNER(E) BRUKER SOM FELLES BOLIG?	[ ] JA	[ ] NEI	HVIS JA MÅ EKTEFELLEN(E) /REGISTRERT(E) PARTNER(E) SAMTYKKE I OVERDRAGELSEN.

UNDERSKRIFTER OG BEKREFTELSER

DATO, STED: 04/10 2001

UTSTEDERS UNDERSKRIFT	GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER
	Ole Hetland

JEG / VI BEKREFTER AT UTSTEDER(NE) ER OVER 18 ÅR, OG HAR UNDERSKREVET ELLER VEDKJENT SEG SIN UNDERSKRIFT PÅ DETTE DOKUMENT I MITT / VÅRT NÆRVÆR. JEG / VI ER MYNDIG(E) OG BOSATT I NORGE.

1. VITNEUNDERSKRIFT	GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER
ADRESSE	
2. VITNEUNDERSKRIFT	GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER
ADRESSE	

SOM UTSTEDERS EKTEFELLE ELLER REGISTRERTE PARTNER SAMTYKKER JEG I OVERDRAGELSEN

EKTEFELLENS / REGISTRERT PARTNERS UNDERSKRIFT	GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER

JEG / VI BEKREFTER AT EKTEFELLEN(E) ELLER REGISTRERT(E) PARTNER(E) ER OVER 18 ÅR, OG HAR UNDERSKREVET ELLER VEDKJENT SEG SIN UNDERSKRIFT PÅ DETTE DOKUMENT I MITT / VÅRT NÆRVÆR. JEG / VI ER MYNDIG(E) OG BOSATT I NORGE.

1. VITNEUNDERSKRIFT	GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER
ADRESSE	
2. VITNEUNDERSKRIFT	GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER
ADRESSE	

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER
04/10 2001	

SIDE 2 AV 3
SKJØTE

0016-2

KOPI Bekreftes GJENPART Rett Hanne Kongsby

SOM BORTFESTER SAMTYKKER JEG I TRANSPORT AV FESTERETTEN

DATO, STED	
BORTFESTERS UNDERSKRIFT	GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER

Rett KOPI Bekreftes GJENPART

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER		
04/10 2001			SIDE 3 AV 3 SKJØTE

Aktive Dokument 2001 2 0016-3

Rett KOPI Bekreftes GJENPART

Skal tinglyses som hefte på gnr. 14 bnr. 1260:

Byggefrister:

1. Utbyggingsretten iht. avtale datert 02.10.2001 kan ikke overføres til nytt selskap/andre uten kommunens samtykke

   Dersom eiendommen ikke er bygget ut innen 3 år fra avtalens godkjenning (dvs. 02.10.2001) forbeholder Stavanger kommune seg rett, men ikke plikt, til å innløse hele/deler av arealet til samme pris uten regulering, jfr. avtale datert 02.10.2001 pkt. 2, med sikte på utbygging i kommunal regi.

   Så snart eiendommen er ferdig utbygd, skal pkt. 1 slettes.

Utbyggingsbestemmelser:

2. Utbygger plikter å undersøke og få påvist eventuelle offentlige eller private el. kabler, telekabler, vann- og avløpsledninger og andre ledninger/kabler før arealet tas i bruk og opparbeides.

   Eventuell flytting/omlegging av eksisterende ledninger/kabler nevnt ovenfor må bekostes av utbygger.

   Utbygger plikter å sørge for og koordinere opparbeidelse av feltet med Lyse Energi og Telenors framdriftsplaner for strømforsyning, teleanlegg og kioskbygg.

   Strømforsyning vil ellers bli utbygd overensstemmende med de til enhver tid gjeldende strømleveringsvilkår med innvilgingsbestemmelser for Lyse Energi.

   Utbygger plikter å delta i samarbeid med kommunen vedrørende vurdering av alternativ energiforsyning til boligenes oppvarmingsbehov.

3. Offentlige trafikkområder inklusive fortau overdras vederlagsfritt til kommunen for fremtidig vedlikehold. Ved overdragelsen skal anleggene være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen.

4. På samme måte, jfr. pkt. 3, overdras interne fellesareal til en velforening(ene) når denne (disse) er stiftet. Utbygger plikter å påse at velforeningen(e) blir stiftet og det det tinglyses pliktig medlemskap i velforeningen(e) for samtlige beboere, jfr. feltutbyggingsreglene pkt. 4.21 og nedenfor pkt. 8.

5. Regulerte felles friområder overføres og skal disponeres slik at også allmennheten har rett til fri bruk av disse.

6. Utbygger har besiktiget eiendommen og overtar den i den stand den nå er. Kommunen har intet ansvar for grunnens beskaffenhet.

7. **Kommunen og Lyse Energi`s rettigheter og plikter:**
   Kommunen forbeholder seg rett til vederlagsfritt å legge og ha liggende gate- eller veiskråning i henhold til normer for kommunaltekniske anlegg inne på tomten der dette er nødvendig. Herunder forbeholder kommunen seg rett til vederlagsfritt å legge og ha liggende offentlig vann, avløpsledninger og elektriske ledninger over eiendommen samt å føre tilsyn med slike ledningsanlegg. Dette gjelder også eksisterende ledninger.

   Kommunen har også rett til å sette opp gateskilt og andre adresseanvisningsskilt på eiendommen.

   Hvor Lyse Energi har liggende 50 kV kabler har det varig rett til å ha kablene liggende og til å foreta reparasjoner. Terrenghøyden over kablene må ikke endres ved fylling eller fjerning av massene. Trær og andre vekster som kan påkjenne kablene ved rotvelt eller annet press, må ikke plantes eller få gro opp i kabeltrasè. Tilsyn med dette påhviler Lyse Energi.

   Dersom det finnes høyspente/lavspente hovedforsyningslinjer/kabler tilhørende Lyse Energi på arealet, har energiverket rett til å ha disse i drift inntil ny permanent strømforsyning blir etablert. Lyse Energi har også rett til vederlagsfritt å anbringe kabelskap, master og kabler av enhver art over eller på eiendommen samt å

reparere og føre tilsyn med disse anleggsdelene.

Foretar kommunen eller Lyse Energi arbeider som nevnt i 1. - 4. ledd, plikter de uten omkostninger for eieren å sette eiendommen i samme stand så langt dette er mulig, samt å foreta rydding etter seg.

8. **Opprettelse av velforening til å forestå opparbeidelse av vedlikehold av fellesareal:**
Det opprettes en velforening til å forestå vedlikehold av det enkelte felts fellesareal, samt disponering av evt. midler avsatt til opparbeidelsen.

Kjøper eller fremtidig eier er forpliktet til medlemskap i velforeningen for fellesarealet, samt til å delta i stiftelse av sådan.

Velforeningen bestemmer selv i henhold til vedtekter opptak av eventuelt andre medlemmer, herunder leieboere.

Velforeningen ved styret har i henhold til vedtekter fullmakt til å underskrive alle nødvendige dokumenter i forbindelse med opparbeidelse og vedlikehold av fellesarealet. Videre har velforeningen myndighet til å utferdige eventuelle påbud på sameiernes vegne, og om nødvendig behefte fellesarealet for felles formål.

Velforeningen har rett til å forlange at skader og mangler på fellesarealet som skyldes kjøper/fremtidig eier eller andre han står ansvarlig for, blir utbedret uten opphold.

Om nødvendig kan velforeningen foreta de nødvendige utbedringer og reparasjoner for kjøpers/fremtidig eiers bekostning.

Skade på fellesareal som ikke kan kreves dekket og utbedret av en eller flere navngitte sameiere, skal velforeningen besørge dekket for sin regning.

Kjøper/fremtidige eiere av eiendommen gir avkall på rett til å kreve sameiet til fellesarealet oppløst, jfr. sameieloven av 18. juni 1965 nr. 6 § 1, annet ledd, jfr. § 15.

9. **Diverse:**
Nabo har rett til å utføre vedlikehold på vegg i nabogrense til kjøpers/fremtidig eiers eiendom.

Nabo som har vegg mot kjøpers/fremtidig eiers eiendomsgrense har tillatelse til å legge drensledning, samt foreta det nødvendige vedlikehold av denne utført over kjøpers/fremtidig eiers eiendom.

Kjøper/fremtidig eier må selv sette istand og bekoste eventuell skade på nabos eiendom. Dette gjelder selvom det ikke kan godtgjøres at kjøper/fremtidig eier har skyld i oppståtte skader.

Forøvrig gjelder politivedtekter i Stavanger

10. Utbygger plikter å overføre bestemmelsene i pkt. 7 - 9 ved fradelinger og overskjøting.

Rett KOPI Bekreftes
GJENPART
RADHUSRETTEN I STAVANGER

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Sølvspennetunet 16, 4032 STAVANGER. Gnr. 14, bnr. 1260, i Stavanger kommune, oppdragsnr.: 1220260115
Megler: Marcus Langeland, mobil: 45 25 12 15, e-post: langeland@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

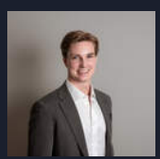
5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Adrian Marthinsen
Partner / Fagansvarlig /
Eiendomsmegler MNEF
464 74 145
marthinsen@proaktiv.no



Marcus Langeland
Eiendomsmeglerfullmektig
MNEF
452 51 215
langeland@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sola
Postboks 18, 4097 Sola, 51 65 66 44, sola@proaktiv.no