PRIVATMEGLEREN

SØLVSPENNETUNET 40

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Bygningstegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutt

Grunnkart

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet

Sølvspennetunet 40 , 4032 STAVANGER STAVANGER kommune

gnr. 14, bnr. 1260

Andelsnummer 61

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 27.07.2026 **Rapportdato:** 01.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20484-3051 **Eiendomsverdi ref nr:** JA4704

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

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

Rogatakst AS

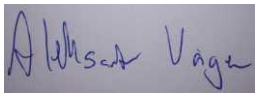
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

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

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

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

Rapportansvarlig



Aleksander Vågen

aleksander@rogatakst.no

920 39 226

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Hjørneleilighet i toppetasjen, oppført i 2007 i Stavanger kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre og fasadeplater.
Etasjeskiller i betong.
Takformen er flat, og av trekonstruksjon.
Enheten disponerer også en bod og p-plass i lukket anlegg.

Tomten er eid av borettslaget, og er opparbeidet med parkeringsplasser, uteområder, gressplen og bed.

Det er parkering på egen p-plass.

Boligen er oppvarmet via strøm.

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

Leilighet - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Nedløp. beslag og takrenner er av aluminium, fra byggeår.

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av liggende, dobbelfalset kledning, samt fasadeplater.

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2007.

Boligen har ytterdører av tre.
Balkongdøren har 2-lags glass.
Hoveddøren er en B30-dør (branndør).
Dørene er fra byggeår.

Det er en innglasset balkong utenfor stuen, med gulvareal på 8m2.
Balkongen er bygget opp av betong.
Rekkverket er av tre, og har en høyde på 115 cm.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har parkett på gulvene.
Leiligheten har malt gips og malt betong på veggene. I taket er det malt gips.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.

Leiligheten har etasjeskiller av betong, fra byggeår.

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

Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er fra byggeår.

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

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

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra byggeår.
Det er gråe, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.

Det er en ventilator over komfyren med avtrekk ut av boligen.
Denne styrer også avtrekket på badet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

Boligen har ventilering via veggventiler.

Boligen har en varmtvannsbereder på 120 liter.
Berederen er fra 2007, og er plassert i underskapet på kjøkkenet.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er automatsikringer og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen.

Boligen har slukkerutstyr og varslerutstyr iht. krav.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

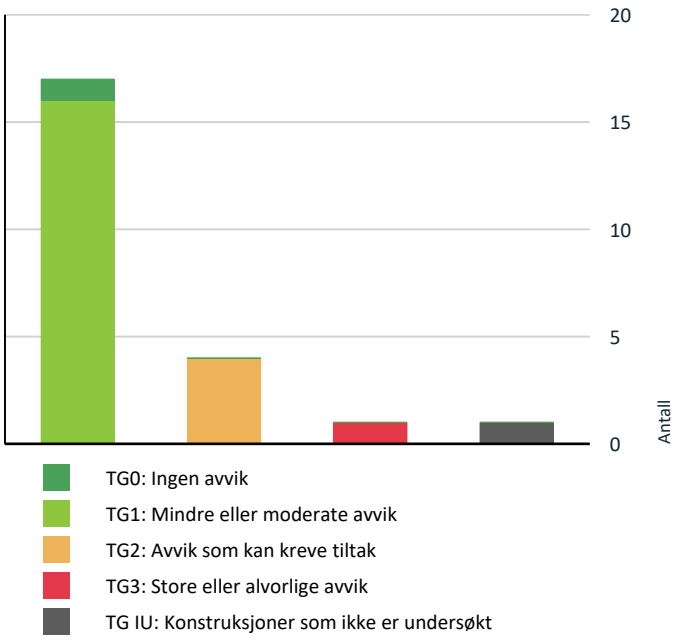
Lovlighet Gå til side

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

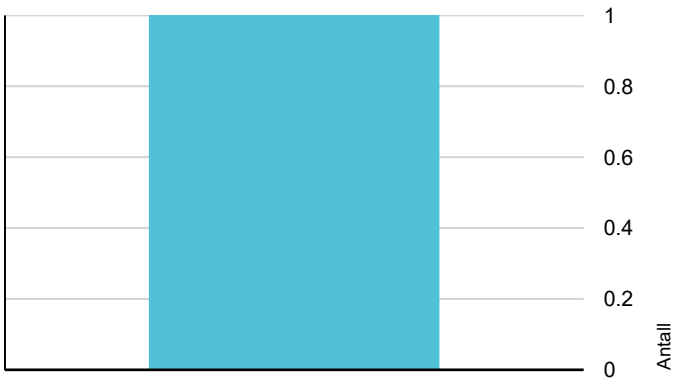
Fordeling av tilstandsgrader



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.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Våtrom > 5. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 5. etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > 5. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Da fallhøyden er over 10 meter, er det krav til 120 cm rekkverk. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2007

Kommentar

Anvendelse

Standard
Boligen har normal standard fra byggeår.

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

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang. Tilstandsgrad er satt basert på årstall alene.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Taktekkingen bør sjekkes jevnlig for å hindre følgeskader over tid. Dette er et borettslagansvar.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Nedløp. beslag og takrenner er av aluminium, fra byggeår.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligens takkonstruksjon er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang både innvendig og utvendig.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av liggende, dobbelfalset kledning, samt fasadeplater.
Det er registrert musebånd og lufting - sjekket tilfeldige plasser.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2007.

TG 1 Ytterdører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har ytterdører av tre.
Balkongdøren har 2-lags glass.
Hoveddøren er en B30-dør (branndør).
Dørene er fra byggeår.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er en innglasset balkong utenfor stuen, med gulvareal på 8m2.
Balkongen er bygget opp av betong.
Rekkverket er av tre, og har en høyde på 115 cm.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Da fallhøyden er over 10 meter, er det krav til 120 cm rekkverk.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyden kan endres til dagens krav for økt sikkerhet. Dette er et borettslagansvar.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Leiligheten har parkett på gulvene.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Leiligheten har malt gips og malt betong på veggene. I taket er det malt gips.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Leiligheten har etasjeskiller av betong, fra byggeår.

Det største høydeavviket som er registrert, er på: 1,2 cm. Det er målt på soverommet og stuen.

Radon

Beskrivelse

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

Innvendige trapper

Beskrivelse

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

Det er også en heis i blokken.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 1,5 cm over flis.
Lokalt i dusjsonen er det 5 mm fall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at vann ledes til sluk, og vann ikke blir liggende igjen på gulvet. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.
- For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at vann ledes til sluk, og vann ikke blir liggende igjen på gulvet. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har 2 sluk i gulvet.
Det er synlig membran/mansjett klemt i slukene via klemring.

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.

Tilstandsrapport

• 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.





5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere en inspeksjonsluke ved sisternen med waterguard/lekkasjedeteksjon eller annen løsning som kan synliggjøre en eventuell lekkasje fra sisternen.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra soverommet og inn mot dusjsonen.
Fuktmåling utført med probe og det er målt relativ luftfuktighet da konstruksjon er oppført med stålstender.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra byggeår.
Det er gråe, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en ventilator over komfyren med avtrekk ut av boligen. Denne styrer også avtrekket på badet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det mangler korrekt beskyttelse og avrenning ved fordelerstokken i taket på badet.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket, må det etableres en boks rundt fordelerstokken/rørene, som sikrer mot vannsprut ved en lekkasje. Alternativt kan det etableres en waterguard, som automatisk stenger vannet ved vannlekkasje.
Dette vil sikre mot følgeskader ved lekkasjer.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har ventilering via veggventiler.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereder på 120 liter.
Berederen er fra 2007, og er plassert i underskapet på kjøkkenet.

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

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er automatsikringer og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har slukkerutstyr og varslerutstyr iht. krav.

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:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Da fallhøyden er over 10 meter, er det krav til 120 cm rekkverk.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyden kan endres til dagens krav for økt sikkerhet. Dette er et borettslagansvar.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

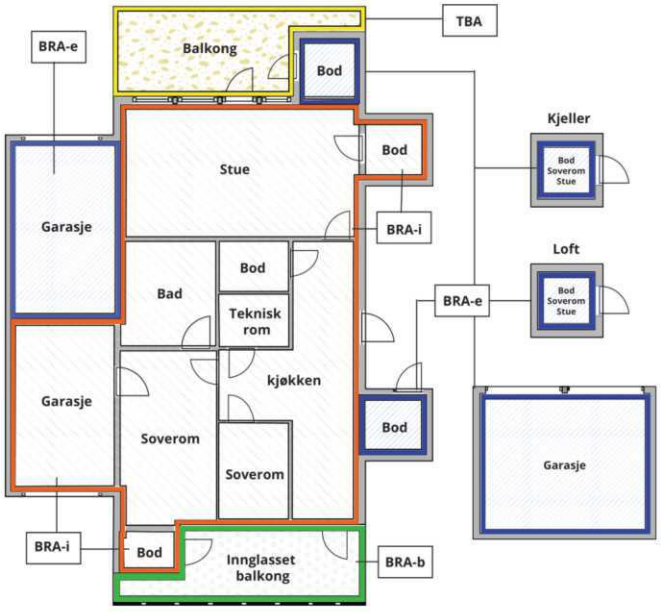
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. etasje	48		9	57	
1. etasje i nabobygg		5		5	
SUM	**48**	**5**	**9**		
SUM BRA	**62**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. etasje	Gang, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken		Innglasset balkong
1. etasje i nabobygg		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.7.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Eirik Wiik	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Sølvspennetunet 40

Hjemmelshaver
Sølvspennetunet Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
501/SØLVSPENNETUNET BORETTSLAG	990188270	501		Wiik Eirik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
61

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Om tomten

Tomten er eid av borettslaget, og er opparbeidet med parkeringsplasser, uteområder, gressplen og bed.

Tinglyste/andre forhold

Ingenting å bemerke.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	27.07.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	27.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften 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 branntekniske 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 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). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene 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.»*

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere

Forutsetninger

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Galleri	Oppdragsnr.	317260124
Addresse	Sølvspennetunet 40		
Postnr.	4032	Sted	STAVANGER
Selgers navn	Eirik Wiik		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

11/22

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Via borettslaget

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ifølge tidligere eieres egenerklæringsskjema: tette lekasje i tak i 2015.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Ifølge tidligere eieres egenerklæsringsskjema: arbeidet ble gjort via borettslaget.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ifølge forrige eiers egenerklæringsskjema: tette tak

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ifølge forrige eiers egenerklæringsskjema: arbeidet ble gjort via borettslaget

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bytte av strømmåler i 2025

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Lnett og Oneco

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det var en periode der det var during fra vifteanlegget i leiligheten. Vifte/motor ble sjekket på utvendig tak og problemet ble rettet opp.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Montasjelaget via borettslaget

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Fra tidligere eiers egenerklæringsskjema:"Skade på lås på innglasset balkong. Låsen knakk under en sterk storm i januar 2022." Kun nederste del av balkongvinduet kan låses. Ikke utbedret.

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har observert skjeggkre og/eller sølvkre i leiligheten

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

1. Parkett i stue har misfarging/skade etter tidligere katteurin som ikke ble oppdaget umiddelbart2. Feste til lyspære i kjøkkenhette er ødelagt og kan gjøre bytte av lyspære vanskelig3. Dimmerknapp (under porttelefon) sitter løst pga skadet feste.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 04.08.2026

Signert av *Eirik Wiik*

Initialer selger:
E W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Sølvspennetunet 40, 4032 STAVANGER**	
Dato for energimerking **20.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-322770**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **4872053**
Gårdsnummer **14**	Bruksnummer **1260**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0501**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2007**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **57,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **49,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **192,11 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **164,78 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **8 074 kWh**

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.

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.

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.

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

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.

(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,

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.

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

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

- 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 aller 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.

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.

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

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.

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	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
Energi/strøm		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**

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**

	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	Morten Lindanger	John Edvard Sletthaug
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

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**

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**

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.

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

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.

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

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.

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

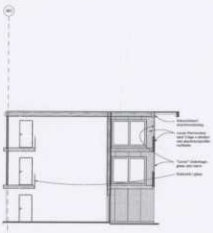
GAUSELBAKKEN NORD

BUNNLEDNINGER
PARKERINGSPLAN



B3 Fasade nord-øst
1:100

B3 Fasade nord øst 2
1:100



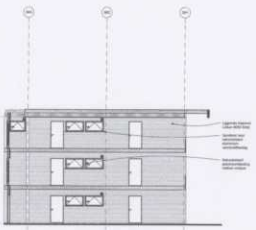
B3 Fasade vest øst 2
1:100



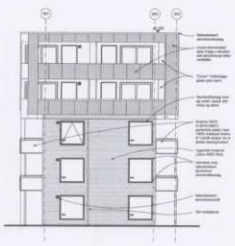
B3 Fasade vest 2
1:100



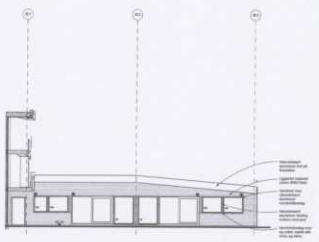
B3 Fasade nord-vest
1:100



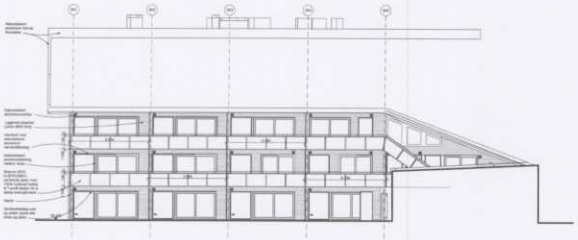
B3 Fasade nord
1:100



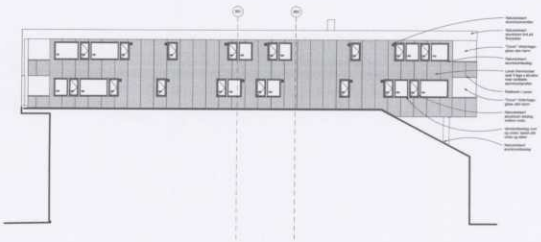
B3 Fasade vest vest 2
1:100



B3 Fasade vest vest
1:100



B3 Fasade vest
1:100



B3 Fasade sør vest
1:100

STAVANGER KOMMUNE
Byrådsavd.
Dato 07 DES. 2006
Byggesak
Arkivnr.
Gnr. 36-44



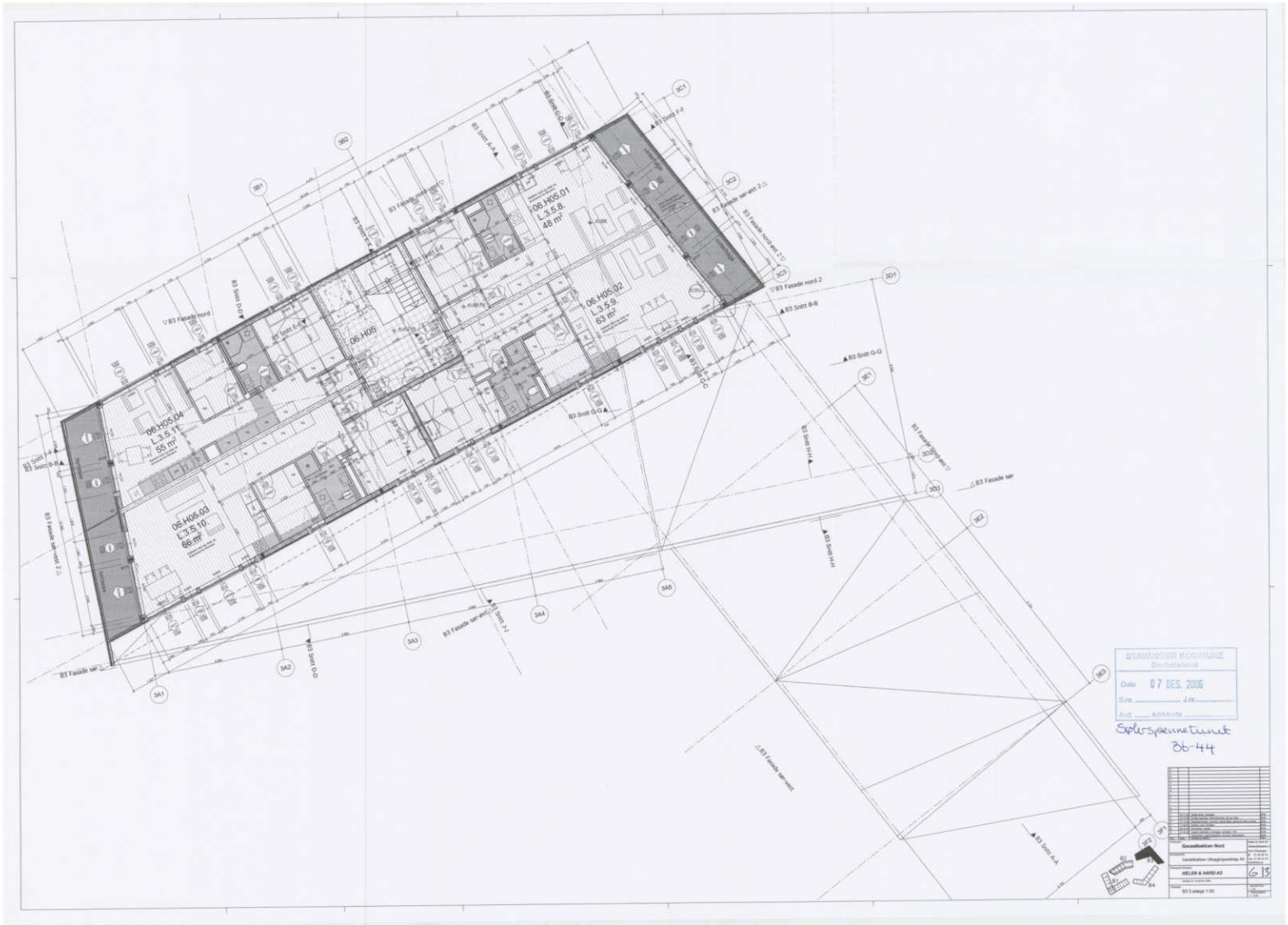
Gausellakkan Nord

Gausellakkan Utbyggingsselskap AS

HELEN & HARD AS

6/9

B3 Fasader


06.H05.01
L.3.5.8.
48 m²
06.H05.02
L.3.5.9
63 m²
06.H05.03
L.3.5.10
66 m²
06.H05.04
L.3.5.11
55 m²
06.H05
B3 Fasade nord
B3 Fasade nord 2
B3 Fasade sør
B3 Fasade sør-vest 2
B3 Fasade sør-vest
B3 Snitt A-A
B3 Snitt B-B
B3 Snitt C-C
B3 Snitt D-D
B3 Snitt E-E
B3 Snitt F-F
B3 Snitt G-G
B3 Snitt H-H
B3 Snitt J-J
B3 Snitt K-K
3A1
3A2
3A3
3A4
3A5
3B1
3B2
3B3
3C1
3C2
3D1
3D2
3D3
STAVANGER KOMMUNE
Byggesaksarkiv
Dato 07 DES. 2006
Saksspesmatrikkel
86-44
Gassellskilen Nord
HELEN & HARD AS
6.13

Ark. i saken

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-05/9045	BYG 14/1260	36420/07	13.07.2007

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR BLOKK 3, (Sølvspennetunet 36-44)

Gnr./bnr.14/1260. Byggestedsadresse: Sølvspennetunet 36-44
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 4742/05, gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge plan- og bygningsloven § 99 pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives, må følgende arbeider utføres:

1. Området F3 frem til gangsti mot blokk 4 må opparbeides og ferdigstilles snarest etter sommerferien. Arbeidet må skje under hensyntagen til beboernes sikkerhet.

Byggemelding mottatt: 18.08.2005

Byggesaksavdelingen vil understreke at anmodning om midlertidig brukstillatelse for blokk 4 ikke vil bli behandlet før gjenstående område F3 ved blokk 4 og område F5 er ferdig opparbeidet. Opparbeidelsen av F5 skal skje etter en plan på forhånd godkjent av Park og idrett.

Området F6 må ferdigstilles innen 30.09.2007.

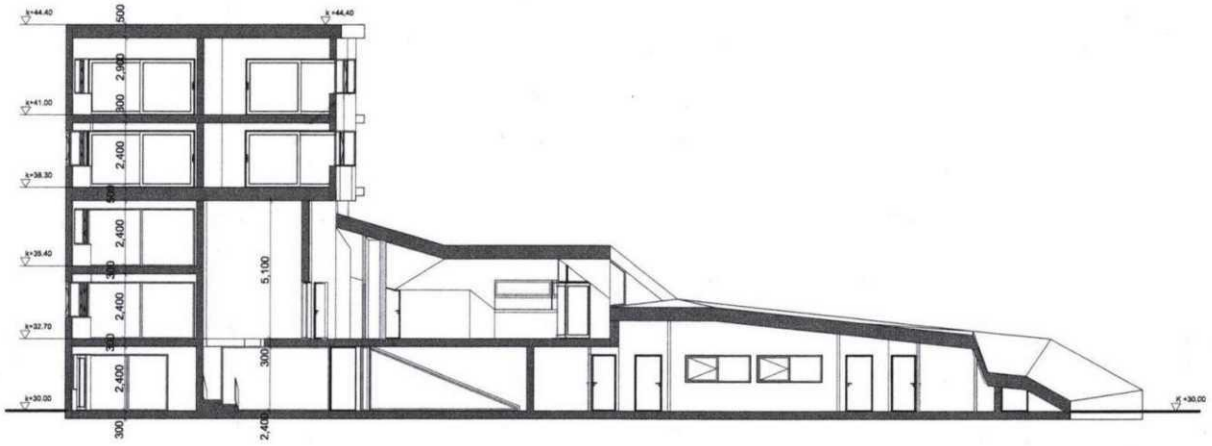
Skriftlig melding/dokumentasjon innsendes samlet når alle mangler er rettet, senest innen fristens utløp, slik at ferdigattest kan utstedes. Vi gjør oppmerksom på at ansvaret til de ansvarlige foretak løper helt til tiltaket er avsluttet med ferdigattest.

Med hilsen

for Kjell Viste
sjefingeniør

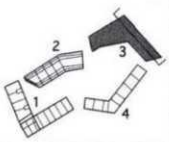
Kjell Myrhaug
saksbehandler

Kopi: Bjergsted Investering AS, Valberggata 2, 4006 STAVANGER

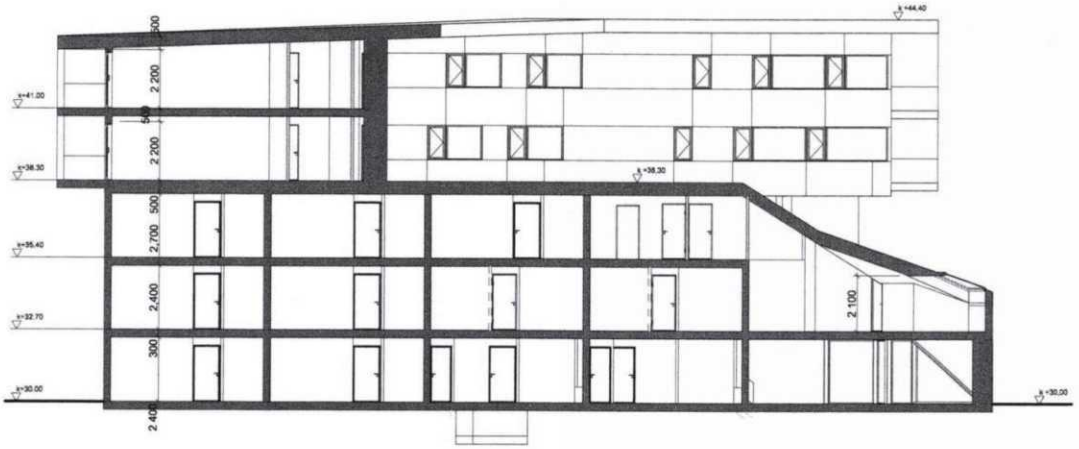


Snitt 1, Blokk 3
1 : 100

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 10 OKT. 2005
S.nr. 05/09045 J.nr. 05443/05/
Avd. KB Arkivkode 142

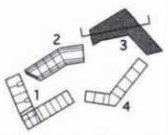


PROSJEKT: Gauselbakken Nord			Helen & Hard AS Vindmøllebakken 2 4012 Stavanger tlf. 51 55 43 70 Fax. 51 55 43 79 hha@hha.no
BYGGHERRE: ICA Eiendom AS, Siri Bringsjord			
PROSJEKTERINGS: HELEN & HARD AS			
TEGNING: Snitt 1, Blokk 3			DATO: MÅLESTOKK 1:100 TEGNINGSNR.: A-005007



Snitt 2, Blokk 3
1 : 100

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 10 OKT. 2005
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



Rev.	Dato	Revisjonen gjelder	Sign.
A			
B			
C			
D			
E			
F			

PROSJEKT: **Gauselbakken Nord**

BYGGHERRE: ICA Eiendom AS, Siri Bringsjord

PROSJEKTERENDE: ***HELEN & HARD AS***

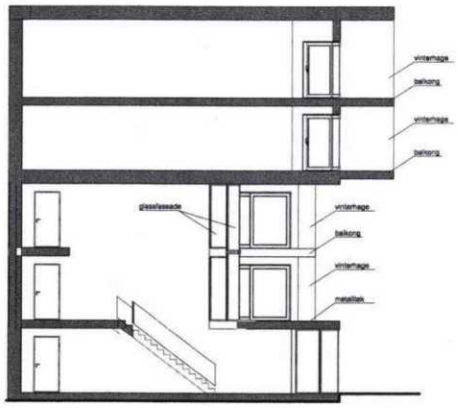
TEGNING: Snitt 2, Blokk 3

Helen & Hard AS
Vinnemarkaleiren 2
4013 Stavanger
tlf. 51 55 43 70
Fax. 51 55 43 79
hha@hha.no

DATO:

MÅLESTOKK: 1:100

TEGNINGSNR.: A-GBSB02



Snitt 3, Blokk 3
1 : 100

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 10 OKT. 2005
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

Rev.	Dato	Revisjonen gjelder:	Sign.

PROSJEKT: **Gauselbakken Nord**

BYGG-EIERE: ICA Eiendom AS, Siri Bringsjord

PROSJEKTERENDE: ***HELEN & HARD AS***

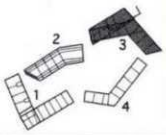
TEGNING: Snitt 3, Blokk 3

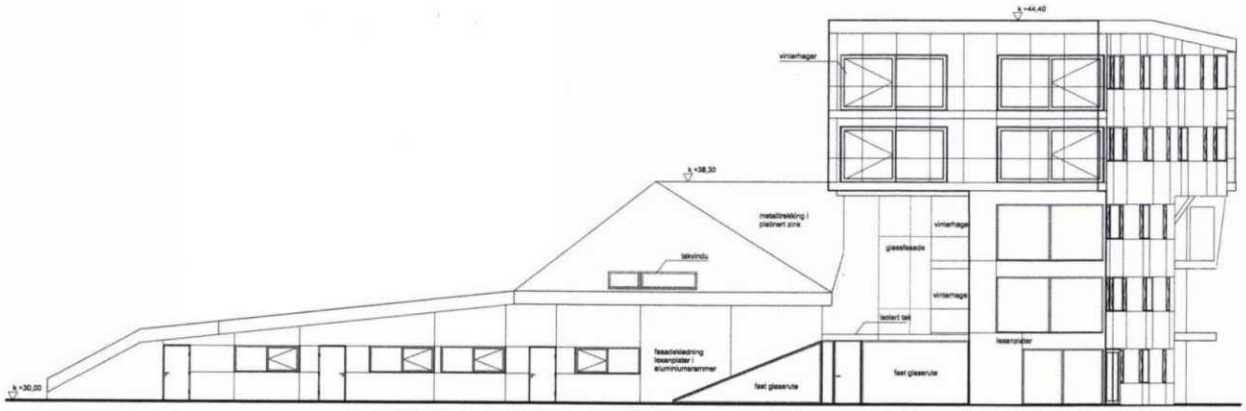
Helen & Hard AS
Vindmøllebakken 2
4012 Stavanger
tlf. 51 55 43 70
Fax. 51 55 43 79
hha@hha.no

DATO:

MÅLESTOKK: 1:100

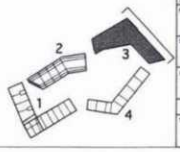
TEGNINGSNR.: A-05/0808





Fasade nord-øst, Blokk 3
1 : 100

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 10 OKT. 2005
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



Rev.	Dato	Revisjon/endringer	Sign.
A			
B			
C			
D			
E			

PROSJEKT: **Gauselbakken Nord**

BYGGHERRE: ICA Eiendom AS, Siri Bringsjord

PROSJEKTERENDE: ***HELEN & HARD AS***

TEGNING: Fasade nord-øst, Blokk 3

Helen & Hard AS
Vindmølleveien 2
4013 Stavanger
Tlf. 51 56 43 70
Fax. 51 56 43 79
hhs@hhs.no

DATO:

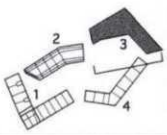
M/LØSNING: 1:100

TEGNINGSNR.: A-020201



Fasade sør, Blokk3
1 : 100

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 10 OKT. 2005
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



Rev.	Dato	Revisjonen gjelder:	Sign.
A			
B			
C			
D			
E			
F			

PROSJEKT: **Gauselbakken Nord**

BYGG-EIERE: ICA Eiendom AS, Siri Bringsjord

PROSJEKTERENDE: ***HELEN & HARD AS***

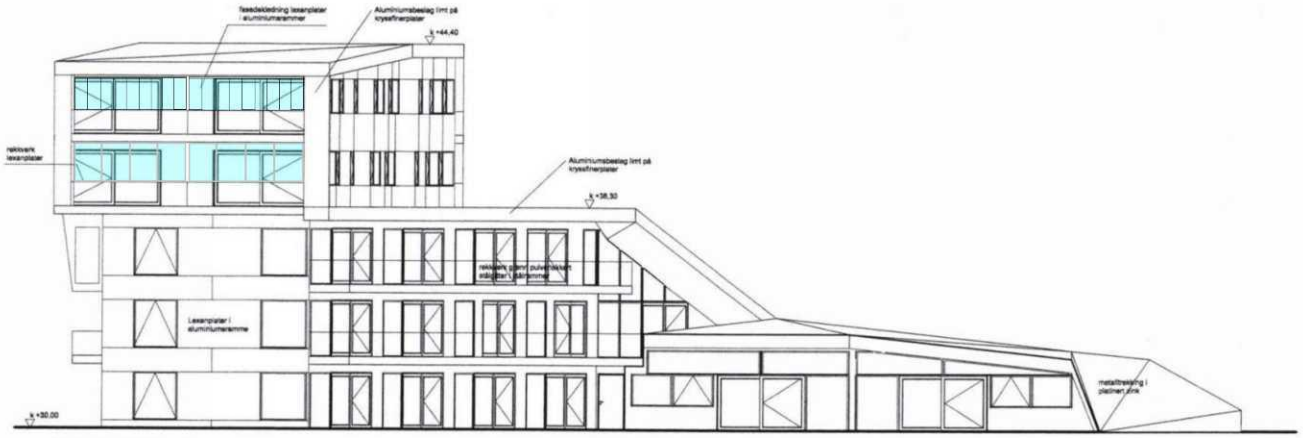
TEGNING: Fasade sør-øst, Blokk3

Helen & Hard AS
Vinjamarkatalleen 2
4012 Stavanger
tlf. 51 56 43 70
Fax. 51 56 43 79
hha@hha.no

DATO:

MÅLESTOKK: 1:100 200

TEGNINGSNR.: A-0905/05



Fasade sør-vest, Blokk 3
1 : 100

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 10 OKT. 2005
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

Rev.	Dato	Revisjonen gjelder:	Sign.
A			
B			
C			
D			
E			
F			

PROSJEKT: **Gauselbakken Nord**

BYGG/ADRESSE: ICA Eiendom AS, Siri Bringajord

PROSJEKTERENDE: ***HELEN & HARD AS***

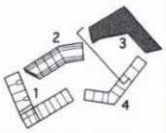
TEGNING: Fasade sør-vest, Blokk 3

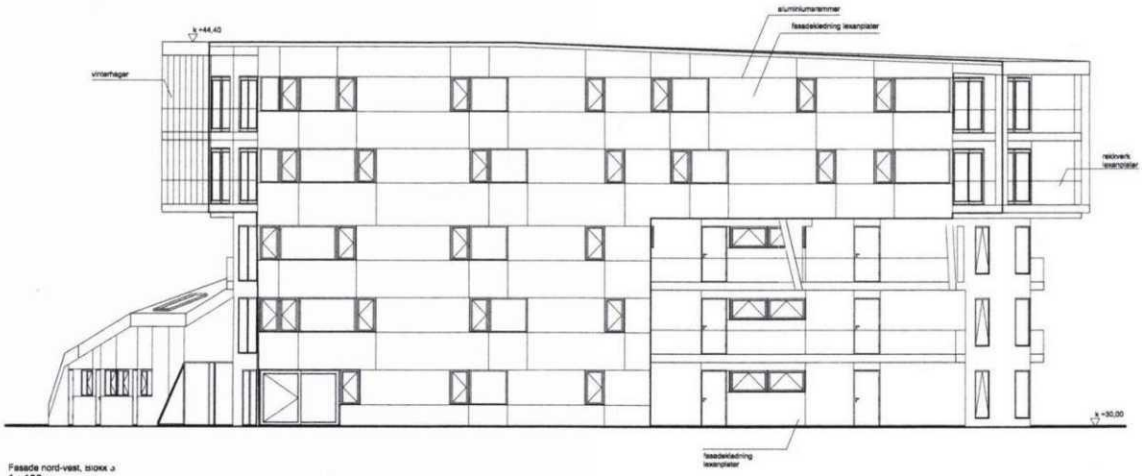
Helen & Hard AS
Vinstmallebakken 2
4012 Stavanger
tlf. 51 96 43 70
Fax. 51 96 43 79
hhas@hhe.no

DATO:

MÅLESTOKK: 1:100

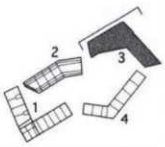
TEGNINGSNR.: A-GB5005





Fasade nord-vest, blokk 3
1 : 100

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 10 OKT. 2005
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



Rev.	Dato	Revisjonen gjelder:	Sign.

PROSJEKT: **Gauselbakken Nord**

BYGGHERRE: ICA Eiendom AS, Siri Bringsjord

PROSJEKTERENDE: ***HELEN & HARD AS***

TEGNING: Fasade nord-vest, Blokk 3

Helen & Hard AS
Vinjamallaleiren 2
4012 Stavanger
tlf. 51 56 43 70
Fax. 51 56 43 79
mail@hhk.no

DATO:

HELEN&HARD
1:100
TEGNINGSNR.
A-0X/03/04

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 10 OKT. 2005
S.nr. 05/09045 J.nr. 054430/05
Avd. ..... Arkivkode .....



1. etasje, Blokk 3
1 : 100

Gauselbakken Nord

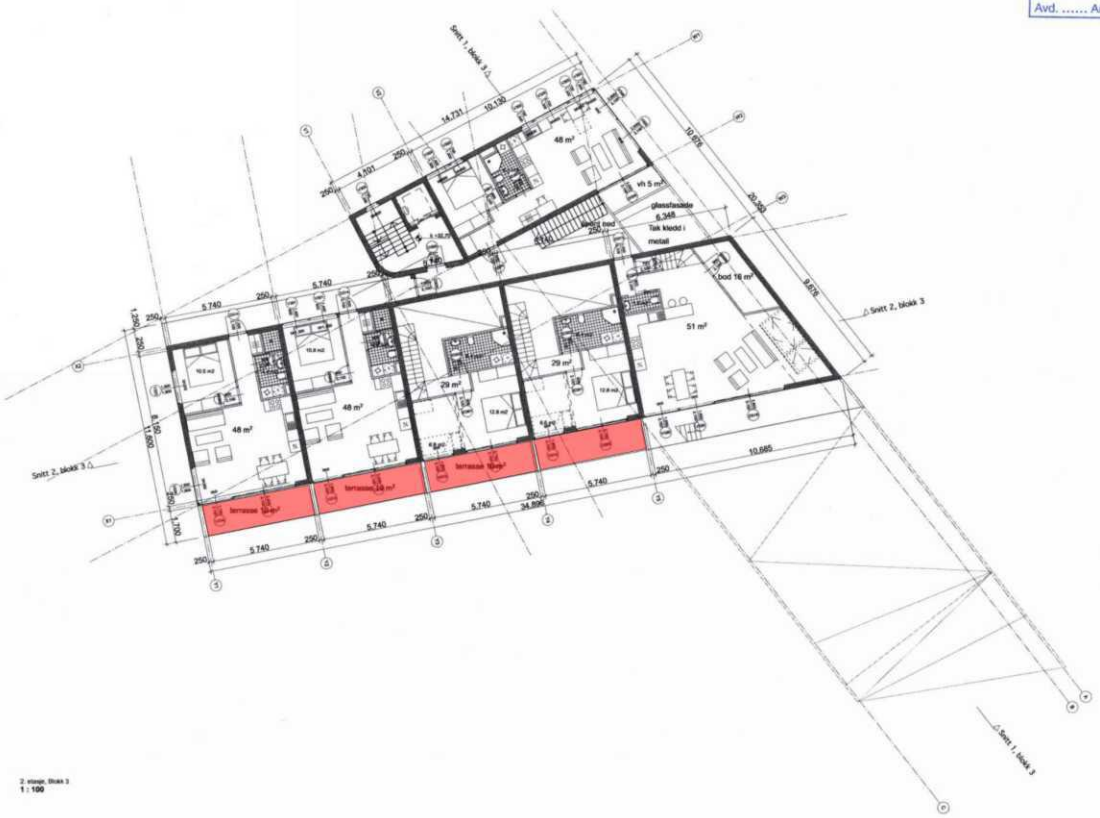
JCA Eiendom AS, Sel Bringsjord

HELEN & HARD AS

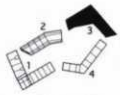
1. etasje, Blokk 3

1:100

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 10 OKT. 2005
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

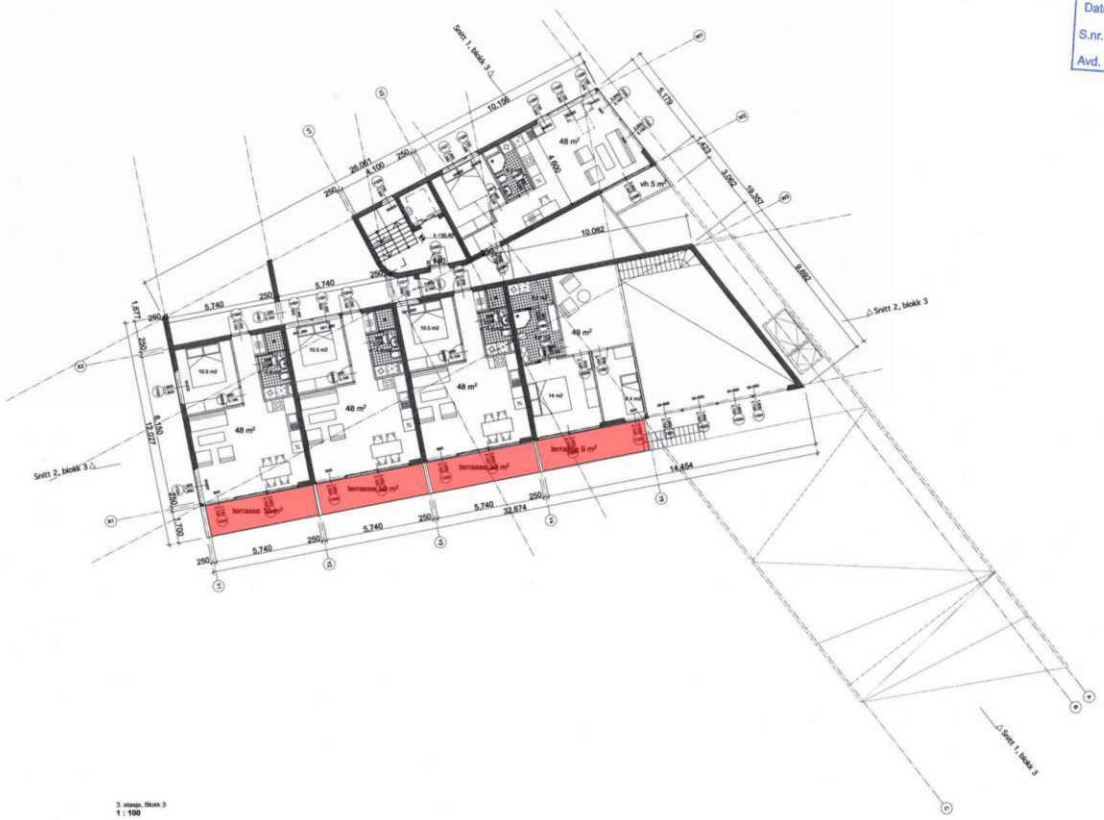


2. etasje, Blokk 3
1 : 100

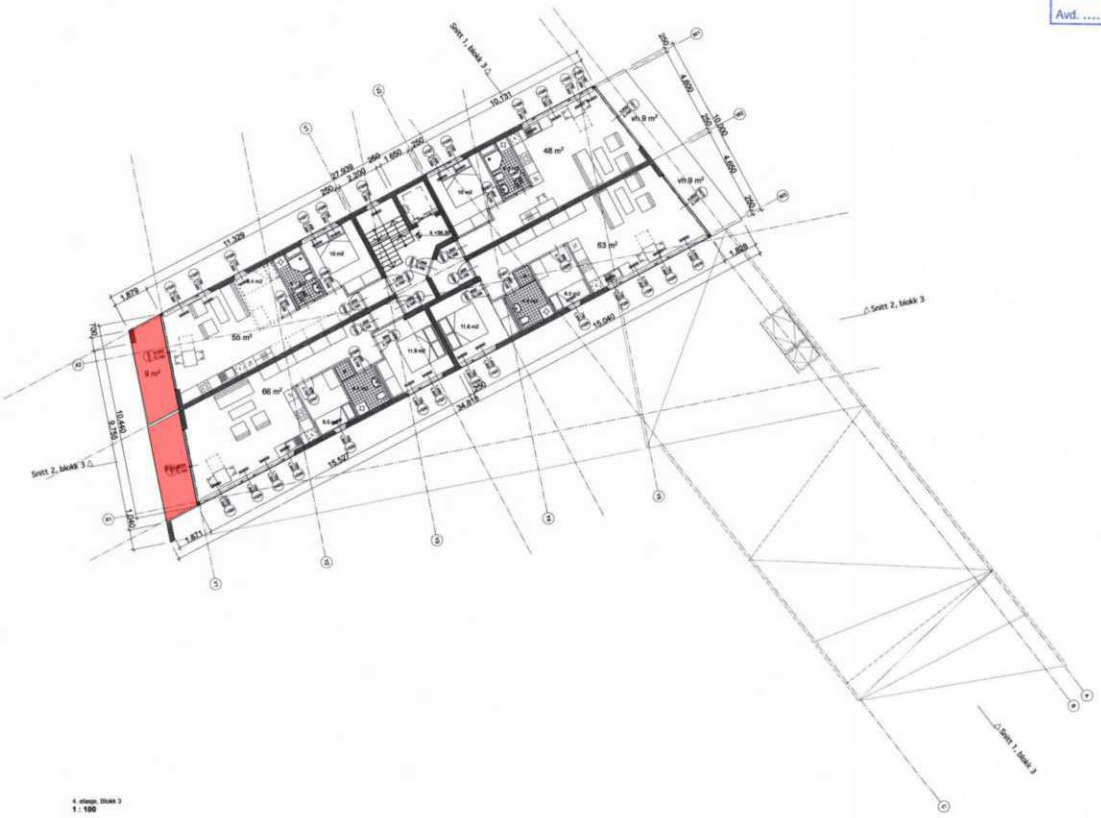


Gauselbakken Nord			
ICA Eiendom AS, Siri Bringsjord			
HELEN & HARD AS			
2. etasje, Blokk 3			

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 10 OKT. 2005
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....


Snitt 1, blokk 3
Snitt 2, blokk 3
Snitt 2, blokk 3
Snitt 1, blokk 3
48 m²
4.680
vh 5 m²
10.082
5.740
250
48 m²
48 m²
48 m²
49 m²
14 m²
Terrasse 9 m²
Terrasse 48 m²
Terrasse 48 m²
Terrasse 48 m²
14.654
32.674
5.740
5.740
5.740
250
250
250
250
250
1700
1700
1700

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 10 OKT. 2005
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



4. etasje, Blokk 3
1 : 100

PROSJEKT	Gauseløkken Nord
BYGGHERRE	ICA Eiendom AS, Siri Stringgord
PROSJEKTERENDE	HELEN & HARD AS
TEGNING	4. etasje, Blokk 3

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 10 OKT. 2005
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



5. etasje, Blokk 3
1 : 100

Rev.	Dato	Tegnet/ godkj.	Tegn.

PROSJEKT:	Gauselbakken Nord
BYGGHERRE:	ICA Eiendom AS, Siri Bringsjord
PROSJEKTERENDE:	HELEN & HARD AS
TEGNING:	5. etasje, Blokk 3

Helen & Hard AS
Arkitektkontor
4010 Stavanger
Tlf. 51 56 43 70
Fax 51 89 45 78
stav@hh.no

DATO:
MÅLESTOKK:
1:100
A1
Prosjektnr.
A-0001100

Byggesak og byantikvar

Stavanger kommune

TM Byggtek AS
Gjesdalvegen 429
4330 ÅLGÅRD

Dato: 17.01.2025
Saksnummer: 24/21850-4
Deres ref.:

Tillatelse til tiltak - Gnr/bnr 14/1260 med flere - Sølvspennetunet 2 med flere - Innglassing av balkonger

Byggestedsadresse	Sølvspennetunet 2
Ansvarlig søker	TM Byggtek AS
Tiltakshaver	Sølvspennetunet Borettslag

Vi viser til din søknad mottatt 13.01.2025.
Tiltaket omfatter innglassing av samtlige terrasser i Sølvspennetunet Borettslag blokk 1 og 3, samt en innglassing i blokk 4.

Kommunens vedtak
Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3.

Følgende tiltak er godkjent:
- Innglassing av balkonger, som beskrevet ovenfor.

Betingelsen for byggetillatelsen er at disse punktene blir oppfylt:
1. Plan- og bygningsloven (pbl) med forskrifter må følges.
2. Du må varsle oss i seksjon byggesak når byggearbeidet starter opp. Du må også oppgi tidsangivelse og sende inn framdriftsplan for arbeidet.
3. Ved behov for å endre plassering eller høyde skal dere kontakte kommunen før byggearbeidene starter. Seksjon byggesak kan justere plassering og høyde inntil +/- 0,5 meter - forutsatt at ny plassering/høyde ikke strider med bestemmelser i lov, forskrift eller plan. Dette er en mulighet, og ikke en rettighet – og er hjemlet i SAK10 § 6-3 bokstav b.
4. Eventuelle tiltak knyttet til fordrøyning av overvann må avklares med Vann- og avløpsetaten før oppstart (post.vamyndighet@stavanger.kommune.no).
5. Ansvarlig søker skal sørge for at alle oppgaver er belagt med ansvar og koordinere overlappende ansvarsområder.
6. Ansvarlig søker skal sende inn søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Byggverket, eller deler av det, kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse etter pbl § 21-10, jf. § 32-8.
7. 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.

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

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.
Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Vi sender faktura til tiltakshaveren for behandling av søknaden.

Bruk seriøse håndverkere
https://www.stavanger.kommune.no/bolig-og-bygg/skal-du-bygge/bruk-seriose-handverkere/

Har du spørsmål?
Kontakt Innbyggerservice på tlf. 51507090 eller på innbyggerservice@stavanger.kommune.no

For innsyn i byggesaken se eInnsyn

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef byggesak

Danielle Asmundsen
Saksbehandler

Kopi til:
Omega Areal AS, Kvassanesvegen 45582 ØLENSVÅG
Rufa trading AS, Gamle Forusveien 84031 STAVANGER
Brannrådgiveren AS, Marieroveien 21A4017 STAVANGER
Sølvspennetunet Borettslag, c/o Bate boligbyggelagPostboks 88 Sentrum4001 STAVANGER

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

INFORMASJON OM KLAGERETT

Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men 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	**Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.**
Du har rett til å få en begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.
Hva skal være med i klagen?	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 betyding for å vurdere klagen. Du må skrive under på klagen.
Du kan be om utsetting av vedtaket	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.
Du har rett til å se sakens dokumenter og få veiledning	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, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.
Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken	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.
Henvisninger	Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8 Forvaltningsloven §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42

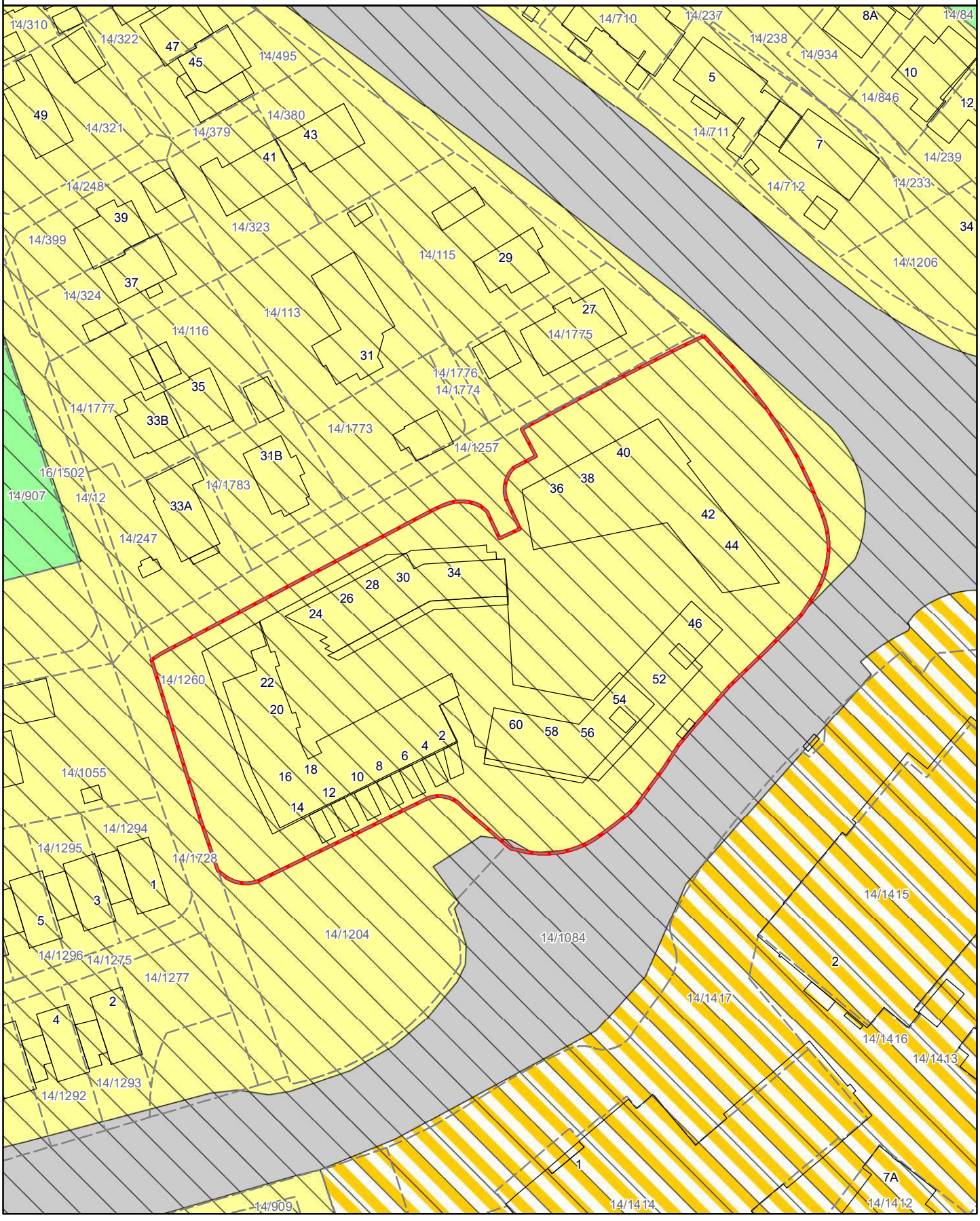
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 14/1260/0/0
Dato: 2026-07-20
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



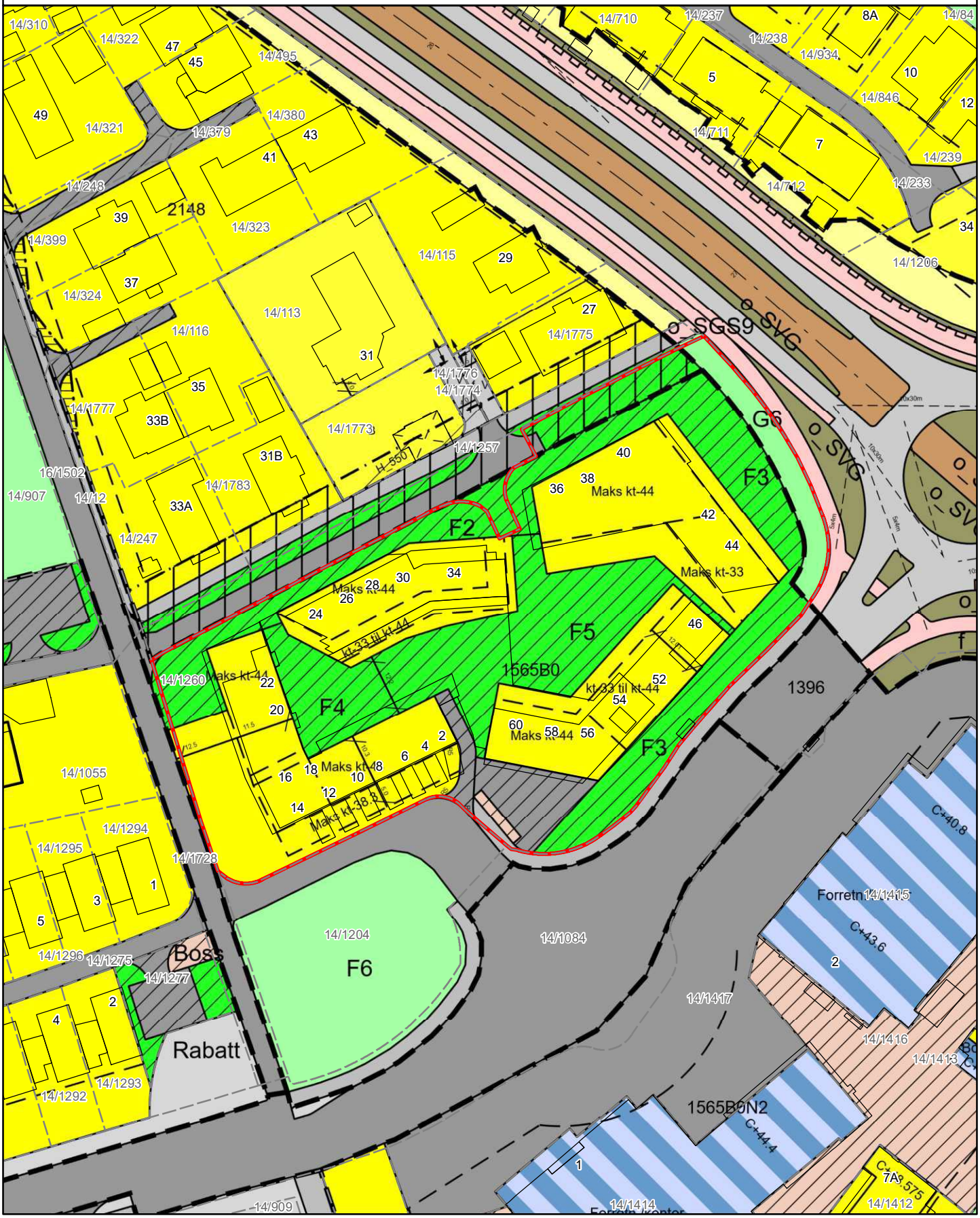
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 14/1260/0/0
Dato: 2026-07-20
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2344,1565B0,2148
Ikrafttredelsesdato: 27.3.2017,20.10.2008,22.6.2005

Stavanger kommune

N



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

§ 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 støytiltakene 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.

§ 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.

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.

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.

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.

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

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 KOLLEKTIVHOLDEPLASS

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.

Bestemmelse for
PLAN 2148. REGULERINGSPLAN FOR BOLIGOMRÅDET MELLOM GAUSELVEIEN OG SØLVSPENNEVEIEN. HINNA BYDEL.
Kultur og byutvikling 27.09.06, revidert Kultur og byutvikling 23.04.08.
Stadfestet ved Stavanger bystyrets vedtak av 20.10.08 i medhold av plan- og bygningsloven § 27-2.1.

§1. Formål

Formålet med planen er å fastsette rammer for videre utbygging og ombygging i området, samtidig som bokvaliteter og trafikksikkerhet ivaretas.

§2. Plankrav

2.1 Betingelser for deling av tomter

For at deling av en tomt skal kunne godkjennes skal størrelsen på gjenværende tomt og på nye tomter være minimum 500 m2 pr tomt.

Dersom det skal tillates to boenheter på en tomt skal tomtestørrelsen være minimum 700 m2. Tomten kan ikke senere deles, hvis tomtene da blir mindre enn 500 m2 pr tomt. Tomten kan seksjoneres.

Samtidig med søknad om deling må det vises på situasjonskartet disponeringen av tomten til oppkjørsel, parkering, garasje, bolig, terrasse og beplantet hageareal. Vist løsning for disponeringen av tomten skal tilfredstille de krav som er gitt i § 5 i bestemmelsene.

Ved eventuell samlet utbygging for flere grunneiendommer innen planområdet kan kommunen kreve bebyggelsesplan / alternativt krav til søknad om mindre vesentlig reguleringsendring, som bl a vurderer felles atkomstvei og krav til felles sandlekeplass.
Krav til uteareal, parkering og utnyttelse som gitt i bestemmelsene skal ikke overskrides.

2.2 Krav til søknad om byggetillatelse

Plassering av garasjer skal anmeldes sammen med bolighuset selv om garasjen ikke skal bygges samtidig.

Det skal leveres kotert situasjonskart med nøyaktig angivelse av hvorledes tomten tenkes planert, og der eksisterende vegetasjon, steingjerder og lignende skal vises på situasjonskartet.

Det skal leveres snitt- og fasadetegninger der eksisterende og fremtidig terreng er vist og der omkringliggende nabogrenser og bebyggelse er inntegnet.

§3. Rekkefølgekrav

3.1 Delingstillatelse eller byggetillatelse for ny bolig / for ombygging av eksisterende bolig kan ikke gis før regulert atkomstvei til tomten er opparbeidet i henhold til reguleringsplanen. Ved riving og oppføring av nytt bygg samme sted som eksisterende hus og med samme antall boenheter, skal atkomstvei til tomten være sikret opparbeidet i henhold til reguleringsplanen.

§4. Fellesbestemmelser

4.1 Avkjørsler
Det tillates bare en avkjørsel per eiendom i maksimalt 4 m bredde med nødvendige siktlinjer. Gauselveien 129 skal ha atkomst over Sølvspenneveien 51.

4.2 Innhegning
Forstøtningsmurer mot gate eller nabotomt skal ikke overstige 1 m dersom terrengforskjellen kan tas opp i form av skråning på en naturlig måte. Murer skal utformes iht. kommunalteknisk norm.

Innhegninger mot gate skal utføres mest mulig ensartet i samme gateflukt, fortrinnsvis med hekk eller buskplanting og med kantstein. Hvis gjerder kommer til anvendelse, skal dette være maksimalt 1,5 m høyt over ferdig gate, eventuelt med 10 cm støpt sokkel eller kantstein. Eventuelle porter må ikke ha større høyde enn gjerdet.

4.3 Støyskjerming
Innendørsstøynivå skal ikke overstige 30 dBA og utendørs støynivå ikke overstige 55 dBA. Nødvendig støyskjerming skal skje som fasadetiltak og eventuell lokal skjerming av uteplassen
for hver berørte eiendom.

Ved ny bebyggelse og ved tiltak på eksisterende bebyggelse skal det foretas ny støyberegning og støyskjermingstiltakene skal detaljplanlegges i forbindelse med planleggingen.

Nye støyskjermer skal harmoniseres med eksisterende.

Plan for støyskjerming skal godkjennes av byplan.

§5. Byggeområder - boliger - frittliggende småhusbebyggelse

5.1 Boligens utforming
De enkelte tomtene kan bebygges med en boenhet.
Dersom tomten er større eller lik 700 m2 kan det tillates maksimalt to boenheter.
Vertikaldelte boliger kan bare tillates på tomter som naturlig lar seg dele (se § 1) / seksjonere i to regulære parseller, og der byggene er sikret en høy arkitektonisk standard med et helhetlig uttrykk. Vertikaldelte boliger kan ha til- og påbygg i fellesgrense mot naboenhet, når utformingen sikrer en arkitektonisk god tilpassing og helhetsløsning, tilpasset nabohuset.

Bebyggelsen unntatt garasje skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Der det ikke er vist byggegrense gjelder plan og bygningslovens krav om 4,0 m avstand til naboeiendom. Dette gjelder også mot friområder.

Bebyggelsens plassering, utforming, eksteriør, farge og inngjerding skal tilpasses strøkets karakter og skal ikke avvike vesentlig fra dette. Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås. Bygget skal legges så lavt som mulig i terrenget slik at det ikke stikker seg spesielt ut i forhold til omliggende nabobygg / landskap.

Bygningene skal ha samme hovedtakform og antatt tekking som tilliggende hus og med møneretning primært langs terrengkotene, men med samme orientering som i nabobebyggelsen. Eventuelle

takoppbygg kan maksimalt utgjøre 1/3 av takets lengde. Dette regnes ikke som hovedgesimshøyde. Oppbygg skal underordnes husets hovedform. Nedskjæringer i takflaten tillates ikke. Arker skal være i samme stil eller form som bygget og bli en naturlig integrert del av dette.

Ved brann, riving / total ombygging og ved nybygg vil gjeldene plan komme til anvendelse.

5.2 Utnyttelse
Maksimalt bebygd areal %BYA = 30 % av tomta inklusiv garasje.
Dette gjelder for eneboliger og vertikaldelte boliger.

Maks gesimshøyde = 5,2 m, maks mønehøyde = 7,0 m, regnet fra eksisterende terreng.

5.3 Garasjer
Garasjer tillates oppført med maksimum BYA = 40 m2. Garasjene skal i plassering og i utforming tilpasses bolighuset og nabohus, slik at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Garasjene kan plasseres mot nabogrense også der garasjen er sammenbygd med boligen.
Det skal opparbeides to biloppstillingsplasser for hver boenhet eksklusiv garasje/carport.
For underordnet leilighet skal det minimum opparbeides en biloppstillingsplass.
Parkeringskravet gjelder ved nybygging og ved tiltak på eksisterende boliger.

Mot offentlig veg må avstanden fra veien til garasjen være 5 meter, dersom garasjen er plassert vinkelrett på veien. Dersom det er trafikksikkerhetsmessig tilrådelig og plasseringen av garasjen er parallell med veien, kan avstand fra veien til garasjen være minimum 1 meter.

Garasjer kan ha maks gesimshøyde = 2,7 m, maks mønehøyde = 3,5 m for enbils garasjer og maks mønehøyde = 4,0 m for dobbel garasjer.

Inn- og utkjøringsforholdene til garasjene skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre.

5.4. Krav til uteareal
Det skal for hver boenhet opparbeides minimum 100 m2 egnet uteareal, fortrinsvis sørvestvendt, for opphold på bakkeplan med minimum 10 m dybde, på solrikt areal (50 % av utearealet skal ha sol store deler av dagen fra mars til september).

Tomten skal opparbeides med minst mulig harde flater, fortrinnsvis kun harde flater på avkjørsel, oppstillingsplass og gangveier. Minimum 20 % av tomten bør beplantes med plen og eller busker og trær. Eksisterende vegetasjon skal tilstrebes bevart og vedlikeholdt i størst mulig grad.

§ 6 Offentlige trafikkområder
Veier, gang- og sykkelvei m.m. skal opparbeides etter detaljplaner godkjent av kommunen, hvor det skal legges vekt på universell utforming.

6.1 Gangsti
I arealet regulert til gangsti mellom Sølvspenneveien og Gauselveien skal eksisterende steingjerde beholdes sammen med eksisterende vegetasjon. Manglende del av stien skal opparbeides og åpnes for bruk.

§7 Spesialområder

7.1 Frisiktsoner
I områdene skal det være fri sikt over en høyde på 0,5 meter over de møtende veibanene.

Frisiktsoner er inntegnet på planen.

7.2 Spesialområde bevaring
Det er avsatt et område sør i planområdet, formål Spesialområde bevaring, for bevaring av en gammel steingard og en langsgående sti, lokalisert mellom gamle eiketrær. Steingard, sti og eiketrær er registrert og tegnet inn på planen, skal bevares og holdes ved like.
Stien skal holdes åpen og tilgjenngelig for allmenn ferdsel.

I området skal det ikke etableres atkomstveier som er i konflikt med eiketrærne. En eventuell atkomst skal ikke være bredere enn 3,0 m.

Garasje kan vurderes tillatt plassert med en avstand lik 1,0 m fra stien, der den ikke er i konflikt med eiketrærne.

Inngrep i området skal vurderes av Stavanger kommune ved byantikvar og ved byplan.

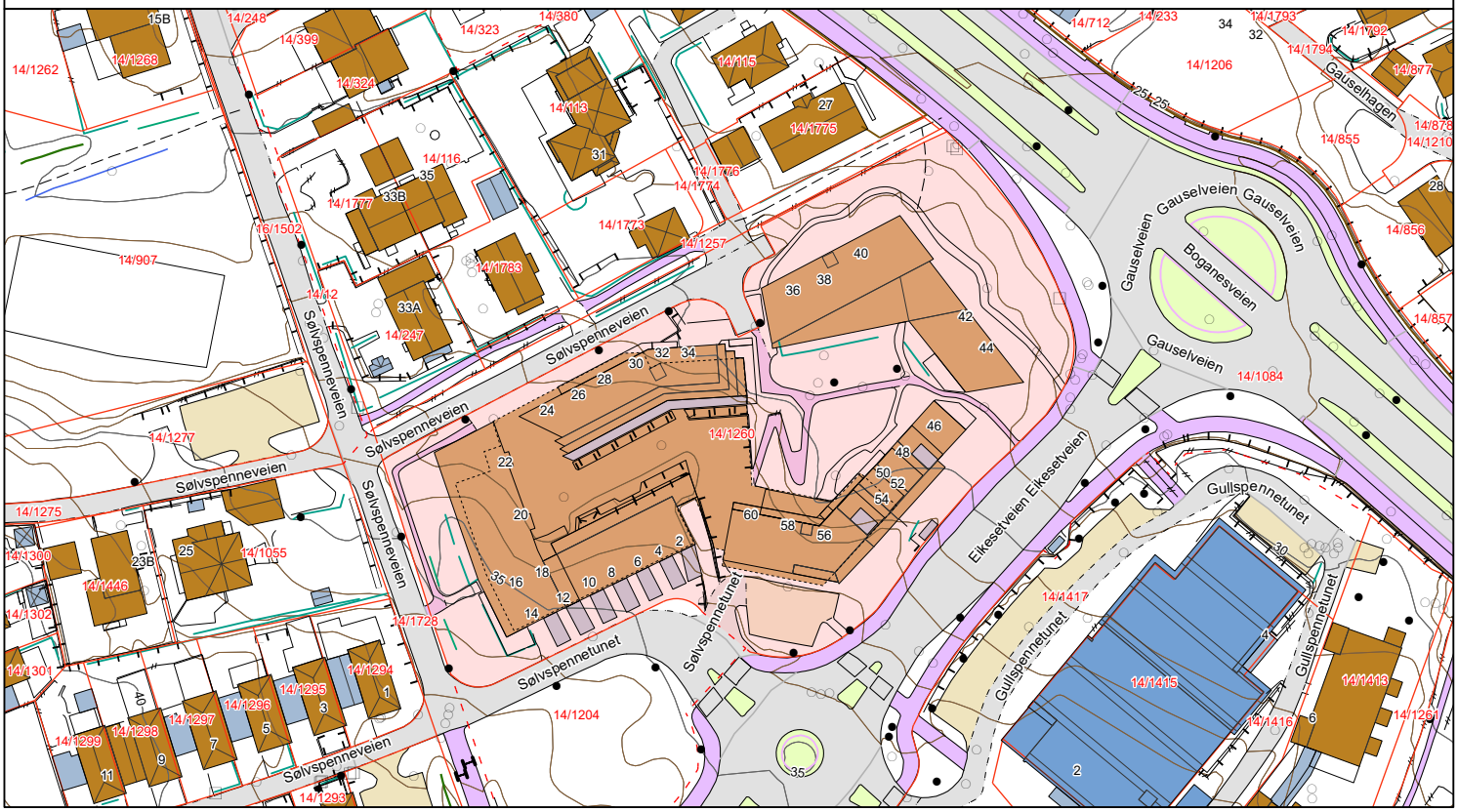
§ 8 Fellesområder.

8.1 Felles avkjørsel (privat vei)
Veien er felles for alle eiendommene som veien går over samt for de eiendommene veien fører frem til.

Oversiktskart

Adresse: **Sølvspennetunet 22, 4032 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/14/1260/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 7710 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 20.07.2026



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

TINGLYST **SKJØTE**

15 OKT. 2001

STAVANGER BYFOGDEMBETE

DAGBOKNR.: 15839

KOPI Bekreftes GJENPART Rett Hanne Kjærberg STAVANGER RÅDMANNEN

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	

RÅDMANNEN STAVANGER SIDE 3 AV 3 SKJØTE

(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

RADMANNEN I STAVANGER

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	

RADMANNEN I STAVANGER

SIDE 2 AV 3
SKJØTE

Aktive Dokument 2001-2

0016-2

KOPI
Bekreftes
GJENPART
Rett
Hanne Gjerdrum
RADMANNEN I STAVANGER

SOM BORTFESTER SAMTYKKER JEG I TRANSPORT AV FESTERETTEN

DATO, STED	
BORTFESTERS UNDERSKRIFT	GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER

RADMANNEN I STAVANGER
Rett KOPI GJENPART Bekreftes
Stavanger kjøpesenter

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER
04/10 2001	

RADMANNEN I STAVANGER

SIDE 3 AV 3
SKJØTE

RÅDMANNEN I STAVANGER
Rett KOPI GJENPART Bekreftes

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

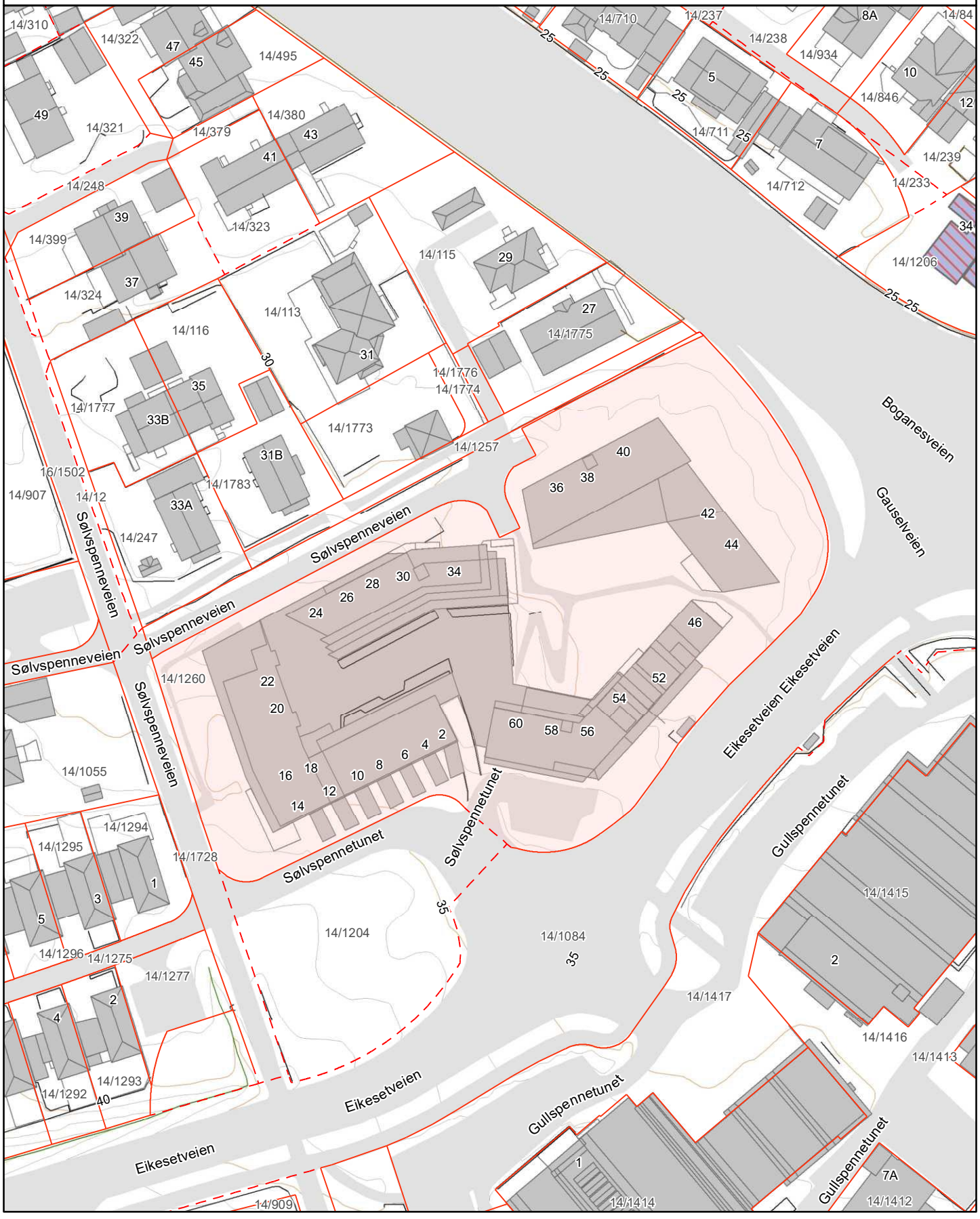
10. Utbygger plikter å overføre bestemmelsene i pkt. 7 - 9 ved fradelinger og overskjøting.



Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 14/1260/0/0
Dato: 2026-07-20
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



Sølvspennetunet 40

Nabolaget Gauselvågen/Gauselskogen - vurdert av 78 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Gausel skole (1-7 kl.) 503 elever, 24 klasser	13 min 1 km
Biss Gausel (1-10 kl.) 400 elever, 23 klasser	15 min 1.2 km
Jåtten skole (1-7 kl.) 605 elever, 33 klasser	15 min 1.3 km
Gautesete skole (8-10 kl.) 360 elever, 29 klasser	15 min 1.1 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	8 min 2.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Gauselsenteret Linje X31	2 min 0.1 km
Gausel stasjon Linje L5	12 min 1.1 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	14 min 8.4 km
Stavanger Sola	17 min

BARNEHAGER

Gauselbakken barnehage (0-5 år) 80 barn	5 min 0.4 km
Boganes barnehage (0-5 år) 70 barn	8 min 0.7 km
Jåttå barnehage (1-5 år) 206 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Gausel	3 min
Kiwi Gausel	7 min

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

VARER/TJENESTER

Stadionparken	14 min
Vitusapotek Hinna Park	14 min
Hinna Vinmonopol	14 min

SPORT

Gamle Godesetvei	11 min
Gautesete idrettshall	15 min
Arena Treningssenter	14 min
SATS Hinna	14 min

«Nærhet til alt!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

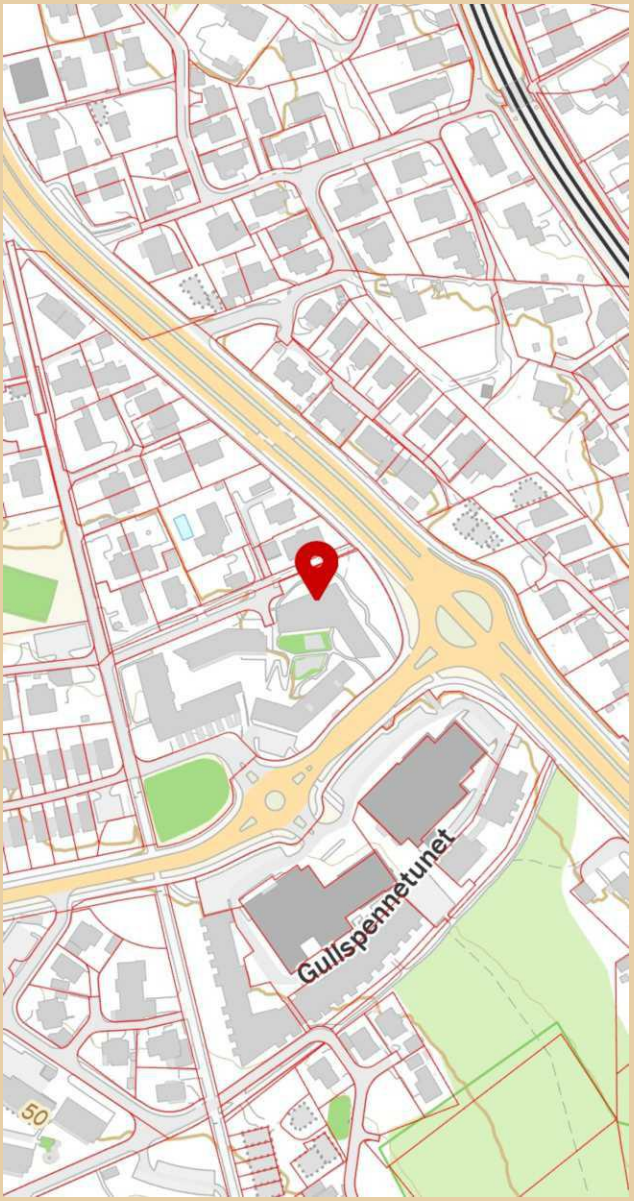
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

—

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sølvspennetunet 40, 4032 Stavanger
Gnr. 14, Bnr. 1260, andelsnr. 61 i SØLVSPENNETUNET BORETTSLAG,
Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
317260124

Meglerforetak: PrivatMegleren Galleri

Saksbehandler: Aleksander Stavnem

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

E-post: aleksander.stavnem@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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