

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Kvalebergveien 6, 4016 STAVANGER

 STAVANGER kommune

 gnr. 21, bnr. 1086, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 04.03.2026

Rapportdato: 11.03.2026

Oppdragsnr.: 11250-1853

Referansenummer: FZ1456

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Arnt Michaelsen

Vår ref: 010403



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: <https://www.takstnett.no>

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.

Rapportansvarlig

Arnt Michaelsen

Uavhengig Takstingeniør

arnt@takst-team.no

951 33 566



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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
- løsløre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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.



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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.



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.



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

Enebolig fra 2002 med 1. etasje. Oppført med ringmur i betong, yttervegger i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med liggende trepanel, mønet tak som er teknet med betongtakstein.

Boligen framstår som i normal stand med normal elde og slitasje iht. alder.

Registrerte tilstandsmerkninger er i hovedsak av normal karakter på bygninger med denne alder og vedlikehold.

Enebolig - Byggeår: 2002

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp i plast. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2- og 3_lags glass. Bygningen har malte hovedytterdører og balkongdør i tre. Utgang til terrasse fra stue.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater med tapet og trepanel. Støpt gulv mot grunn og trebjelkelag. Boligen har elementpipe og vedovn. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Bygningen har antatt krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv i påbygd del av stue. Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 15 mm fra topp flis ved dørterskel til sluk i dusj. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membran er synlig i underkant av klemring i sluk. Membran er ikke tilgjengelig for inspeksjon ved dørterskel, da overgang er tildekket med terskellist.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjnise og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i teknisk rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9 %.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og micro. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med vask og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har mekanisk og naturlig ventilasjon i boligen. Det er installert varmpumpe luft til luft. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Elektrisk anlegg med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 2002. Bygningen har ringmur/grunnmur i betong. Forstøtningsmurer er av betong og blokker. Opparbeidet terreng rundt boligen. Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

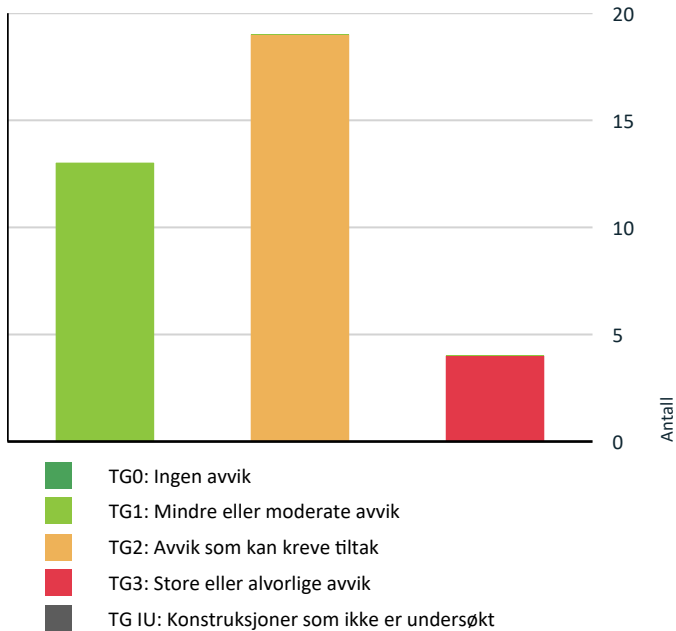
Påbygget del av stue og ved inngang fremkommer ikke på bygge godkjente tegninger.

Del av garasje

- Det foreligger ikke tegninger

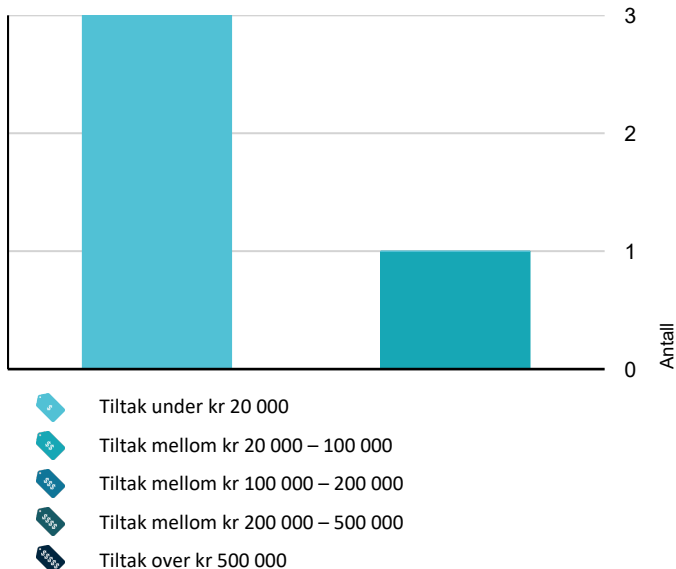
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon - vindfang [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - kjøkken [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - byggeår [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater [Gå til side](#)
vegger og himling

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran [Gå til side](#)
og tettesjikt

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
2002

Kommentar
Eiendomsdata

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Bordkledning er i hjørne med balkongdør/vindu avsluttet med glippe mot vindu.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Det anbefales å montere list/utbedre overgang mellom vindu og bordkledning for å hindre fremtidige fuktskader.



TG 3 Veggkonstruksjon - vindfang

Beskrivelse

Vegg ved vindfang har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.

Utførelsen rundt ytterdør og overgang mellom terreng og vegg er uttett. Det trekker synlig vann inn her. Utekran er også plassert på vegg inne i vindfang, denne vil gi vannsøl ved bruk. Dette øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.

Tilstandsrapport

Det bør utføres utbedringer rundt ytterdør og overgang mellom terreng og vegg for å sikre tetthet og hindre vanninntrengning.

Videre bør plasseringen av utekran vurderes, eller det bør etableres tiltak for å hindre vannsøl mot veggen.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for skjulte fuktskader og råte i veggkonstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.

Dampspærre er mot kjøkken og stue avsluttet på loft uten å være klemt tett.

Det er skade i en sutakspalte.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Dampspærren bør tettes og avsluttes korrekt mot kjøkken og stue for å sikre tilstrekkelig fuktsperrefunksjon.

Dersom dette ikke utbedres, kan det oppstå kondens og fuktskader i takkonstruksjonen, noe som kan føre til mugg- og råteskader over tid.

Skaden i sutakspalten vurderes som kosmetisk og har ingen bygningsmessig konsekvens, men kan utbedres ved behov.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det er skiftet vinduer på to sider av boligen i 2024 med 2- og 3 lags glass.

TG 3 Vinduer - kjøkken

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Et vindu på kjøkken har råte i karm.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer - byggeår

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malte hovedytterdører fra 2002 og 2011.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Ytterdør tar i karm når den åpnes/lukkes.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Ytterdøren bør justeres slik at den ikke tar i karmen ved åpning og lukking, for å unngå ytterligere slitasje og sikre god funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt slitasje på dør og karm, samt redusert levetid og tetthet.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

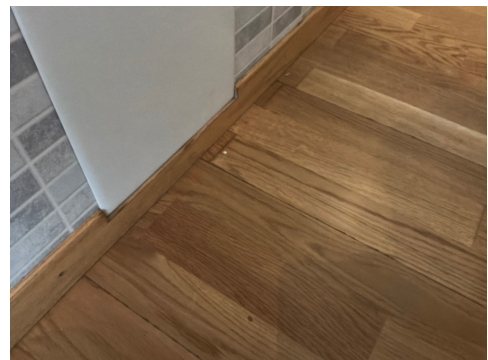
Utgang til terrasse fra stue.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Tapet i himling og vegg.



Skader i gulv toalett.

TG 2 Overflater - 2

Beskrivelse

Toalett/kjøkken: Parkett på toalett og ubehandlet veggplate på kjøkken.

Teknisk rom: Malt veggplate og ubehandlet betonggulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.

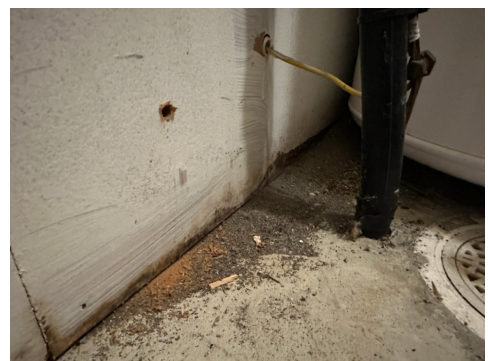
Det er skjolder på veggplate kjøkken bak oppvaskmaskin og noe skader i parkett på toalett under vask etter tidligere lekkasje.

Veggplate mot gulv på teknisk rom har skjolder etter vannsøl på gulv. Rommet har sluk i gulv, men ikke noe tettesjikt. Eventuell lekkasje/vannsøl på gulv vil kunne påføre konstruksjoner i tre skader.

Ingen fuktighet ble påvist ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



Teknisk rom.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv mot grunn og trebjelkelag.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stue:

Største høydeforskjell gjennom rom ble registrert til 25 mm. Største høydeforskjell innenfor 2 meter ble registrert til 20 mm.

Soverom:

Største høydeforskjell gjennom rom ble registrert til 6 mm. Største høydeforskjell innenfor 2 meter ble registrert til 4 mm.

Måling er utført på tilfeldig valgt sted og avvik ut fra oppgitt høydeforskjell må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist noe bom (hulrom) i murpuss i nedre del under vindu på soverom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres bom i murpuss under vindu på soverom for å hindre oppsprekking og forringelse av konstruksjonen.

TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har antatt krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv i påbygd del av stue.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Bedre ventilering må etableres.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

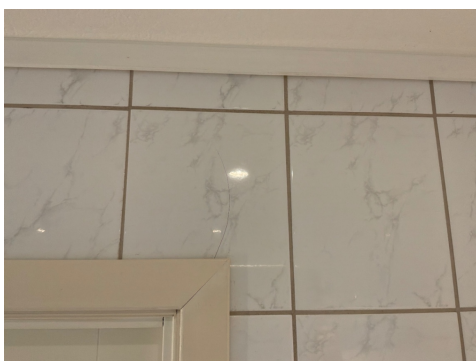
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Spor etter tidligere montasje.

Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.
- Fuger bør skiftes ut.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 15 mm fra topp flis ved dørterskel til sluk i dusj.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Svertesopp er registrert

Eventuelt vannsøl på hovedgulv vil ikke kunne renne til sluk.
Fugemasse rundt sluk er løs.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å skifte fugemasse rundt sluk med elastisk fuge.



Noe vann igjen på gulv etter bruk av dusj.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membran er synlig i underkant av klemring i sluk. Membran er ikke tilgjengelig for inspeksjon ved dørterskel, da overgang er tildekket med terskellist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er glippe i overgang membran/avløpsrør under vask.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i teknisk rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9 %.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og micro.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med vask og toalett.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besikket i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensere løsning.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er ikke etablert tettesjikt på gulv i teknisk rom.

Konsekvens/tiltak

- Rørkursen på rør-i-rør system bør merkes.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Tilstandsrapport



! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon og naturlig ventilasjon i boligen.



! TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe luft til luft.

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



! TG 3 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
 - Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Lekkasje fra blandeventil på bereder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Lekkasje fra blandeventil på bereder bør utbedres snarest for å unngå vannskader og ytterligere skade på varmtvannsberederen. Dersom lekkasjen ikke utbedres, kan det føre til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner og redusert levetid på berederen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 forenklete 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

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2002

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

Ja Det anbefales gjennomgang av det elektriske anlegget ved eierskifte og å innhente eventuell samsvarserklæring på utført arbeid.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2002.

Vurdering av avvik:

- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren bør forlenges opp til over terrengnivå for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for fuktskader på grunnmur og innvendige konstruksjoner.

Topplist anbefales montert på grunnmursplast.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har ringmur/grunnmur i betong.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Malt grunnmur ved terrasse har noe avskalling av maling.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkekannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktinntrengning og svekkelse av konstruksjonen.

! TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong og blokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

! TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet terreng rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Terrengfaller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er fall mot grunnmur på oversiden av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør foretas terrengjusteringer, slik at terrenget heller bort fra grunnmuren.

Konsekvensen av dagens forhold er økt risiko for vanninntrengning og fukt-skader i bygningskonstruksjonen, noe som kan føre til skader på grunnmur og dårligere innemiljø.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type.

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Bygninger på eiendommen

Del av garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår**Kommentar**

Ukjent byggeår.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje bygget med vegger i lettklinkerblokker og trekonstruksjoner. Tak i trekonstruksjoner som er tekket med asfaltapp. Leddport i tre med automatisk åpner. Vindu og dør i tre.

Garasjen har normal slitasje generelt. Noen avvik bemerkes:

- Sprekker i murkonstruksjon.
- Det renner vann inn i garasjen som blir liggende på gulvet.
- Saltutslag i mur og noen sprekker i golv.
- Råte og slitasje på sidedør og vindskier.
- Fuktskjolder i ytre del av sutaksplater.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

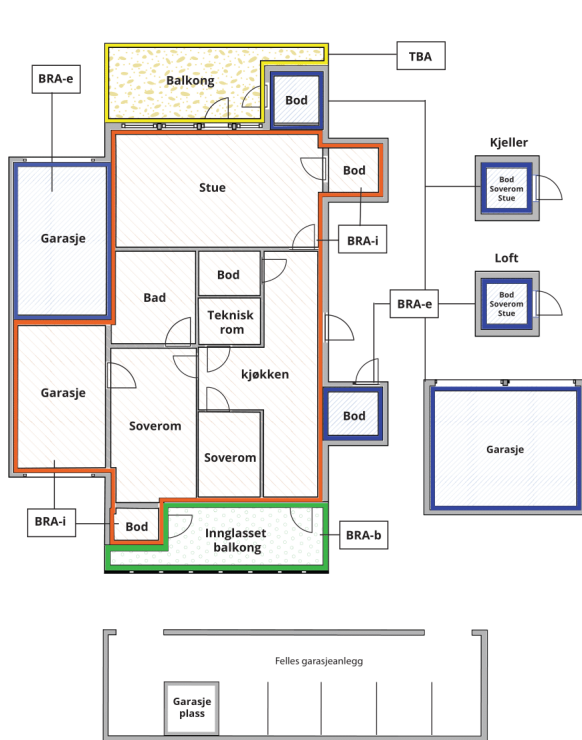
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass 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 boden
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, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	105			105	38
SUM	105				38
SUM BRA	105				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, teknisk rom, kjøkken, gang, bad/vaskerom, soverom, stue, soverom 2, toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Påbygget del av stue og ved inngang fremkommer ikke på bygge godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Det er skiftet deler av kledning og vinduer på to sider.

Del av garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Del av garasje	

Kommentar

Areal er oppmålt til ca. midten av drager i tak som deler garasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2026	Arnt Michaelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	21	1086		2		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kvalebergveien 6

Hjemmelshaver

Bjånes Ann Emilie, Knutsen Lene Andrea

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Hillevåg i Stavanger kommune.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.05.2026		Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	06.11.2002		Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.10.2001		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.03.2026	
2	12.03.2026	Endring gjelder arbeid/håndverker de siste 5 år, og fjernet et bilde

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FZ1456>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Kvalebergveien 6, 4016 STAVANGER

05 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Kvalebergveien 6

Postadresse

Kvalebergveien 6

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Knutsen, Lene Andrea

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Ny kledning og nye vinduer på deler av huset

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 89990402

Egenerklærings skjema

Name

Lene Andrea Knutsen

Date

2026-03-05

Identification



Lene Andrea Knutsen



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Lene Andrea Knutsen

05/03-2026
11:42:44

BankID OIDC
High

Utskrift fra Matrikkelen

Leveret av ePlassen fra Proconet as, 04.03.2026 13:05

Eiendom 1103-21/1086/0/2

Bruksnavn		Etablert dato	30.01.2003	Andel	
Type	Seksjon	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	1103	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	21	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	1086	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr	2				

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Kvalebergveien 6	4016 Stavanger	Hillevåg 2	Kvaleberg	Hillevåg

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
30.01.2003	Seksjonering	1103-21/1086	Avgiver	0
		1103-21/1086	Mottaker	0
14.12.2023	Annen forretningstype	1103-21/1086	Avgiver	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

Bygningsnr	4834666	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt	26.02.2002	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	01.11.2002	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	1	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	92/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	92/0	
	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	92	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	92/0	0/0	92/0

Avtale mellom Kvalebergveien 6 (snr: 2) og Kvalebergveien 8 (snr: 1)

Gnr: 21 Bnr: 1086 Snr: 1 og 2

Tomten og garasjen skal brukes som følgende mellom seksjonene:

Garasjen: Deles mellom partene. Den vestlige delen benyttes av Kvalebergveien 6 og den østlige av Kvalebergveien 8. Garasjen eies sammen av seksjonene og det er felles vedlikeholdsplikt på garasjen. Begge seksjoner skal ha mulighet til å bruke sidedør på vestsiden.

Tomten består av én del som er felles areal, på foto under ikke fargelagt. Denne delen er disponibel for begge seksjoner som vei og gjesteparkering.

Ellers består tomten av eget areal med disposisjonsrett for hver seksjon;

Kvalebergveien 8 , seksjon 1: gult (halvpart av garasje og tomt rundt hus inklusiv hage og parkering)

Kvalebergveien 6 , seksjon 2: blått (halv garasje og tomt rundt hus inklusiv hage og parkering)

Denne avtalen overtar for eventuelle andre avtaler gjort.

Felles arbeid av noen som helst art på felles vei og garasje deles etter sameiebrøk. Hver seksjon skal ha rett til å bruke annen seksjons tomt til nødvendig vedlikeholdsarbeid. Det arbeid som er på hver enkelt bolig og den tomt som man har disposisjonsrett over følger ikke eierbrøk, men tilfeller i sin helhet den respektive eier. Ved felles rør etc skal omkostninger deles.

Det er enighet om at denne avtale skal tinglyses. Dette vil kreve oppmåling. Eierne av seksjonene i dag og fremtidige er forpliktet til at denne jobben skal gjennomføres inne 5 år og hver part er pålagt å dele sin halvpart av utgiftene for dette.



Stavanger, 17/06/2024

Signeres av Lene Andrea Knutsen på vegne av seksjon 1 og 2

Reguleringsplan på grunnen

Adresse:

Gnr/Bnr: 21/1086/0/2

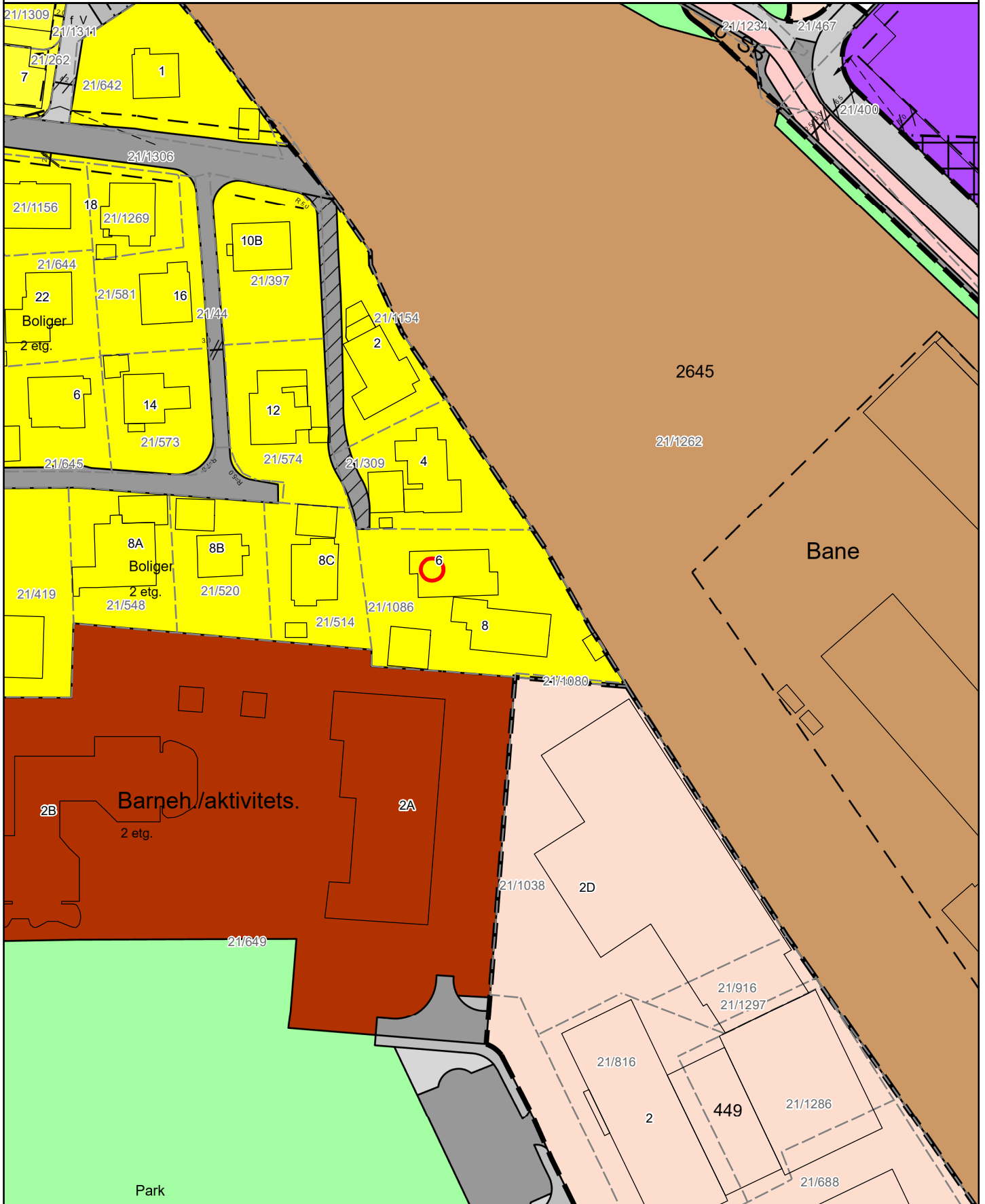
Dato: 2026-03-04

Målestokk: 1:1,000

Planident: 1179

Ikrafttredelsesdato: 17.4.1989

Stavanger
kommune



Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

«Trehusbyen» er et geografisk avgrenset område med sammenhengende trehusbebyggelse fra ulike tider av Stavangers historie, fra de eldste delene av sentrum til etterkrigsårenes rekkehus-områder. Innenfor området finnes murhus, uthus, verksteder, butikklokaler og annet som inngår i den sammenhengende kvartalsbebyggelsen. Retningslinjene gjelder for all småhusbebyggelse innenfor avgrensingen.

- a. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres og videreutvikles.
- b. Kvartalsstruktur, gateløp, parker, hageareal, verdifulle trær og trær over 90cm stammeomkrets skal bevares.
- c. Det må søkes om tillatelse for byggearbeider som endrer bygningers utseende, også for endringer på taket. Med bakgrunn i vernehensynet vil flere tiltak regnes som vesentlige fasadeendringer enn ellers i kommunen, jf. pbl. §20-5 bokstav f.
- d. Som grunnlag for behandling skal det redegjøres for nødvendigheten av tiltakene. Det skal beskrives hvordan endringen forholder seg til bygningenes opprinnelige stiluttrykk og utseende. Forhold til nabobebyggelse skal framgå av situasjonsplan og fasadeoppriss.
- e. Originale bygningselementer som vinduer, dører, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bare fornyes når disse ikke lenger tilfredsstillende tekniske krav, eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt.
- f. Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk. Det gjelder særlig vindustyper, ytterdører, listverk og annet fasadeutstyr, fasadekledning og takmateriale.
- g. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.
- h. Ny balkong, altan eller veranda kan tillates på hus hvor slike bygningselementer inngår som et naturlig stilhistorisk element, eller på plasseringer som ikke er synlige fra offentlig sted. Større uteplasser bør primært arrangeres på bakkeplan.
- i. Avkjørsler, murer, gjerder, portstolper, utendørsbelysning og utvendig belegg skal med hensyn til utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig eller dominerende formtradisjon i området.

elstrakopi

TINGLYST

Finanssenteret Eiendomsmegling AS
Boks 2074 - 4095 Stavanger
Tlf.: 51 81 27 00

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 20 JAN. 2003
S.nr. 03/00740 J.nr. 003375/03
Avd. K13 Arkivkode ... L30

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjoner (stryk det som ikke passer)

STAVANGER BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 1403 Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1103	STAVANGER	21	1086		

2. Hjemmelshaver(e)		Ideell ande
Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) 2)	Navn	
	TOR LYE	1/1

3. Begjæring																					
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																					
S.-nr	Formål 4)	Brok (teller) 5)	leggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brok (teller) 5)	leggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brok (teller) 5)	leggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brok (teller) 5)	leggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brok (teller) 5)	leggsareal 6)		
1	B	1/2		13				25				37				49					
2	B	1/2		14				26				38				50					
3				15				27				39				51					
4				16				28				40				52					
5				17				29				41				53					
6				18				30				42				54					
7				19				31				43				55					
8				20				32				44				56					
9				21				33				45				57					
10				22				34				46				58					
11				23				35				47				59					
12				24				36				48				60					
Sum tellere:								2	= nevner:				2								

4. Supplerende tekst 7)
 OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilke måte fellesarealene endres.

SEKsjONERINGEN GJELDER TO SEPERATE ENEBOLIGE PÅ FELLESTEMT. ERSISTERENDE GARASJE I BAKENDEN AV TEMTEN DISPONERES AV SEKsjON NR 1.

Rett kofse
ARVID NORÅS
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER
All

ikke tinglyst

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato <i>Stavanger 11/103</i>	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) <i>X Tor Kjege</i>	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebroken reduseres)
---------------------------------------	--	---

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering⁹⁾

- Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller
 Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

- Befaring er foretatt
 Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt⁹⁾
- Tillatelsen er inntatt nedenfor
 Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr <i>21</i>	Bnr <i>1086</i>	Fnr <i>1092</i>	Snr <i>Stavanger</i>	kommune
Dato <i>29/1-03</i>	Stempel og underskrift STAVANGER KOMMUNE KOMMUNALAVD. BYUTVIKLING OPPMÅLINGSAVDELINGEN <i>Basile Simil</i>			

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

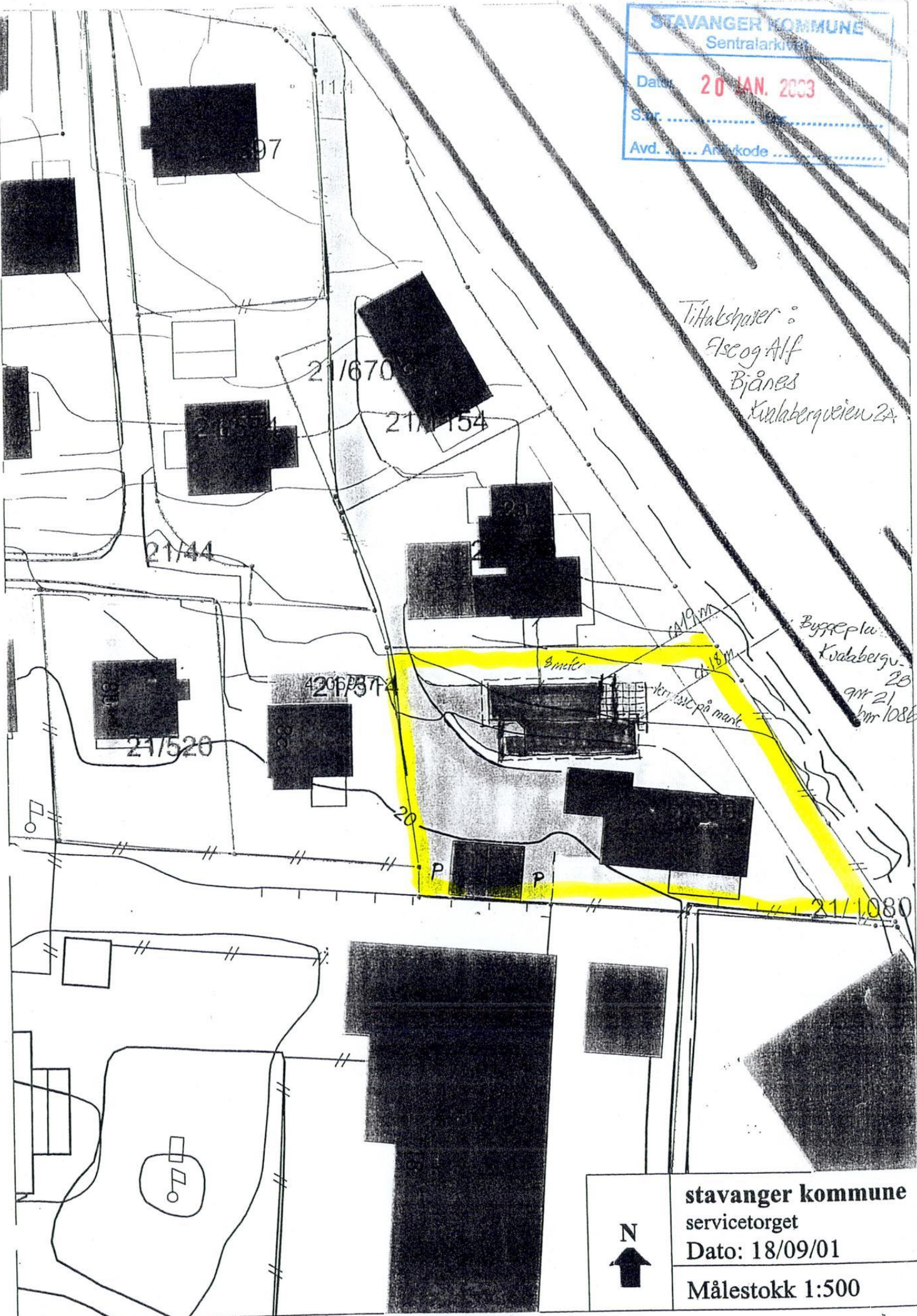
Dato: 20 JAN. 2003

Snr.

Avd. Arkivkode

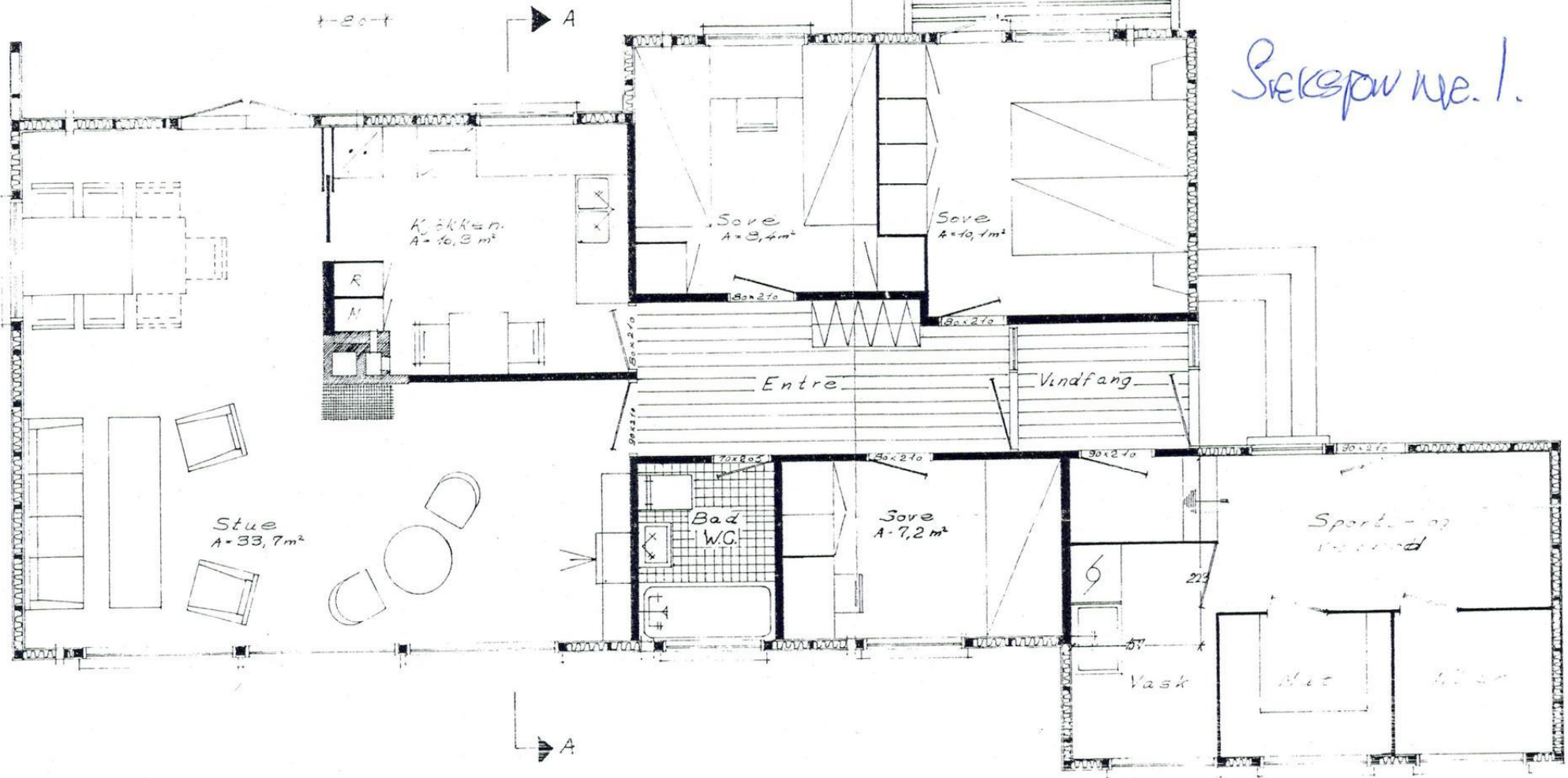
Tiltakshaver:
Else og Alf
Bjanes
Kvalbergveien 2A

Byggeplan
Kvalbergveien 2B
gnr 21
bmr 1086



stavanger kommune
servicetorget
Dato: 18/09/01
Målestokk 1:500

Seksjon nr. 1.



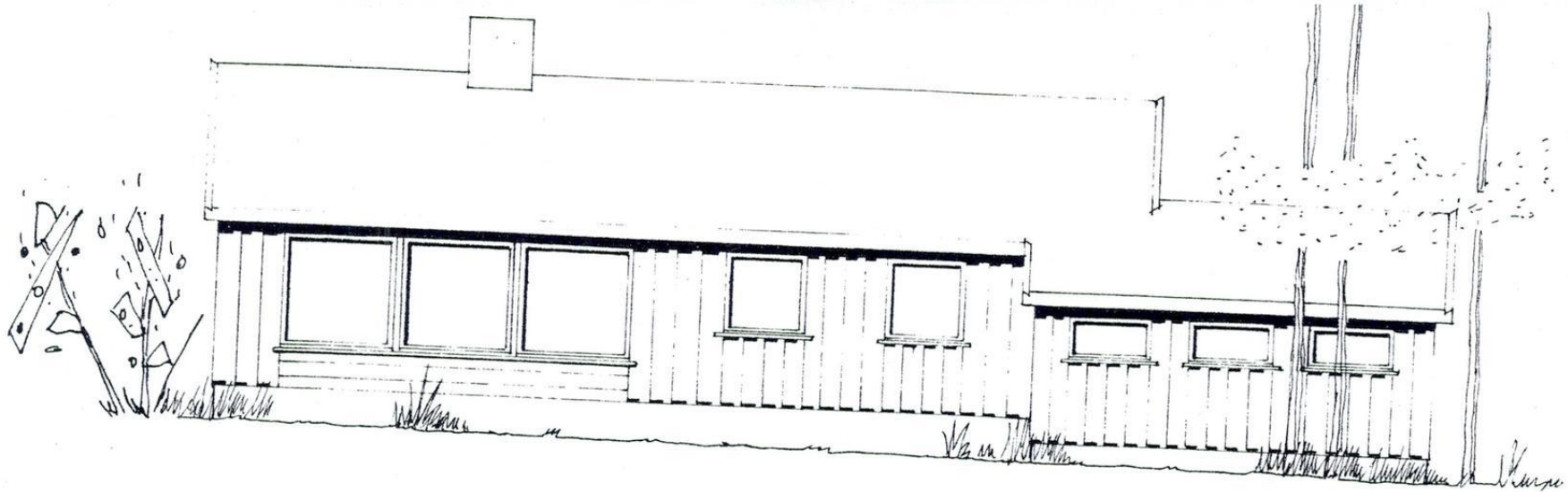
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet

Dato: **20 JAN. 2003**

S.nr. J.nr.

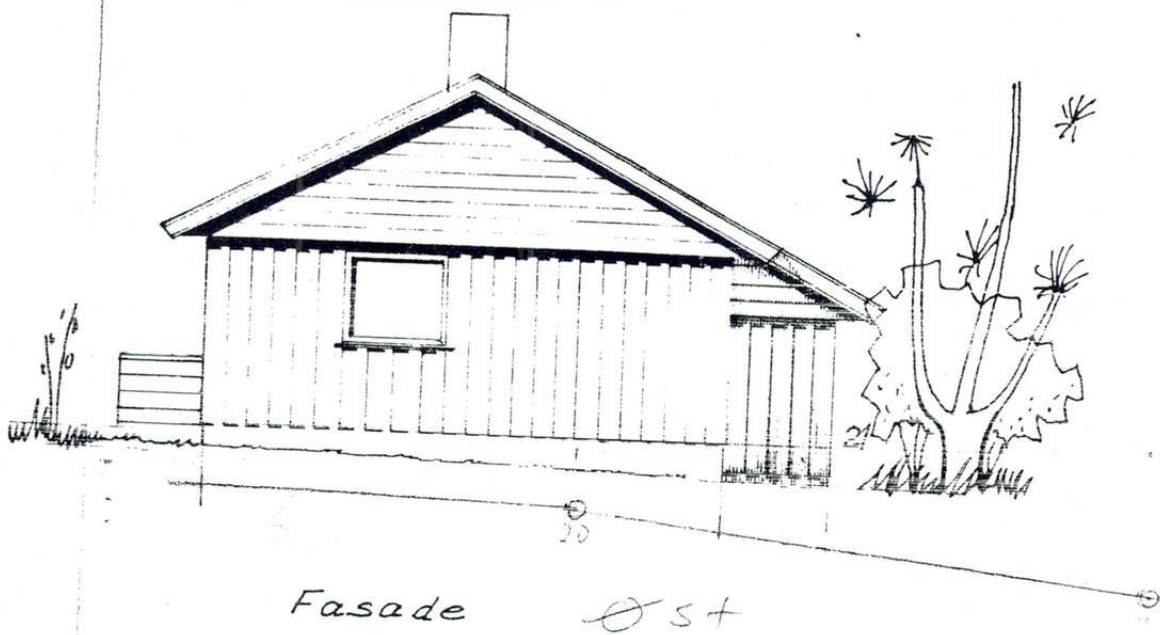
Avd. Arkivkode

Byggherre: Ton by



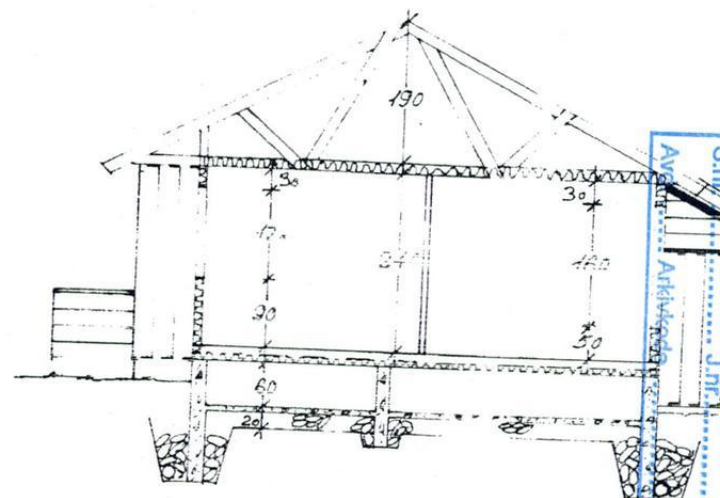
Fasade

Skisse av del



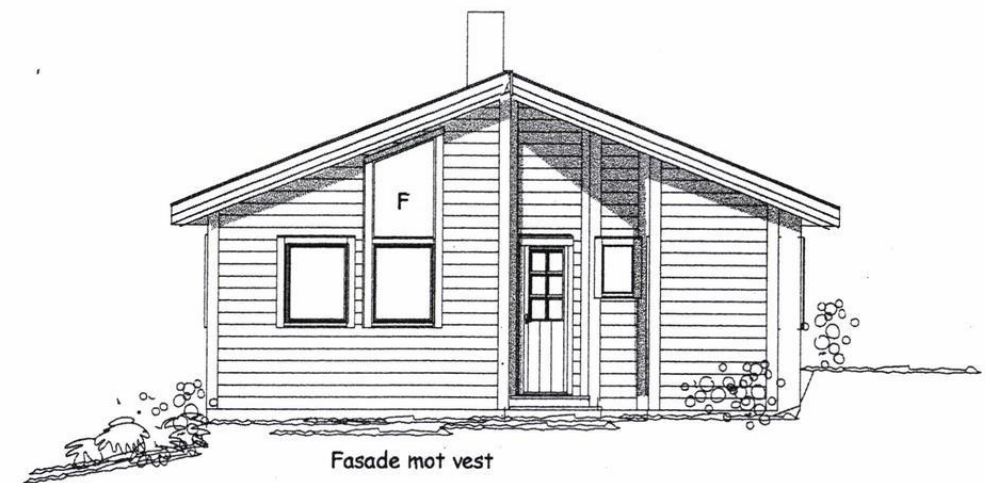
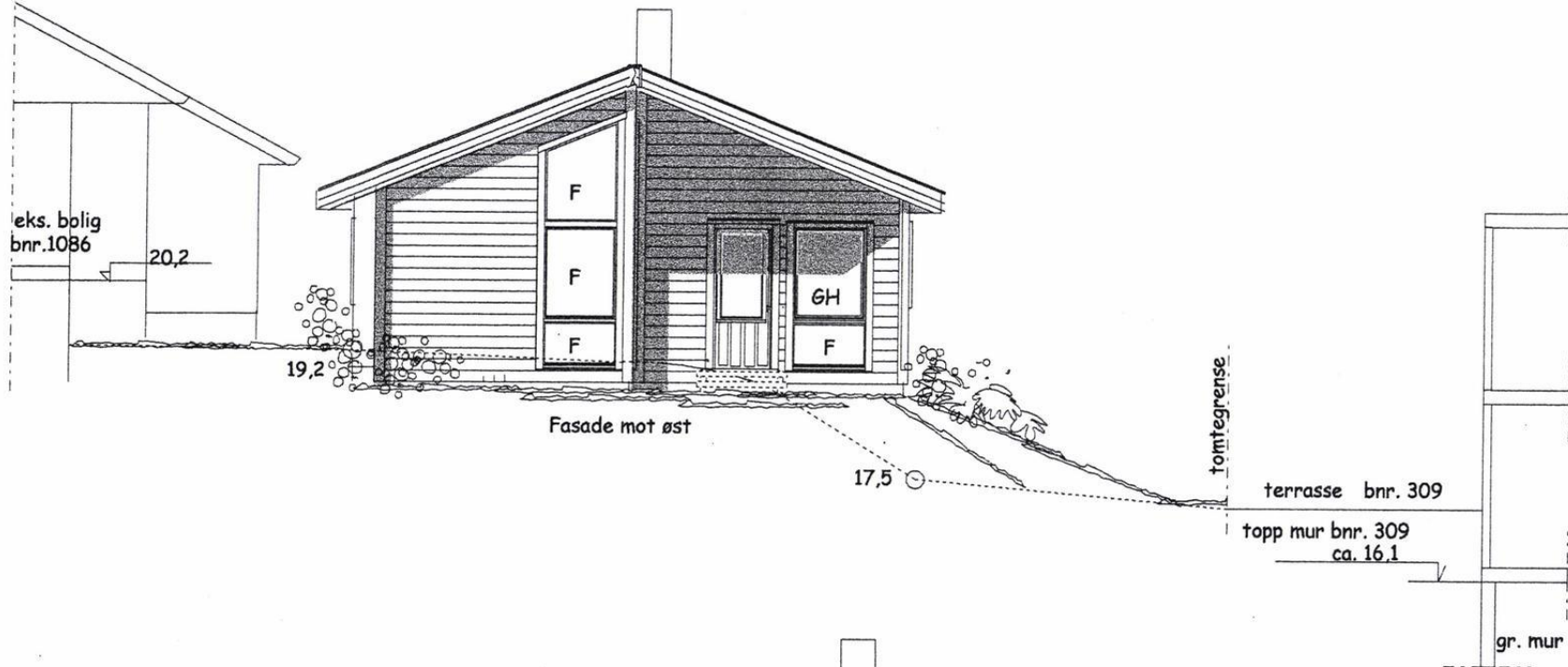
Fasade

Øst

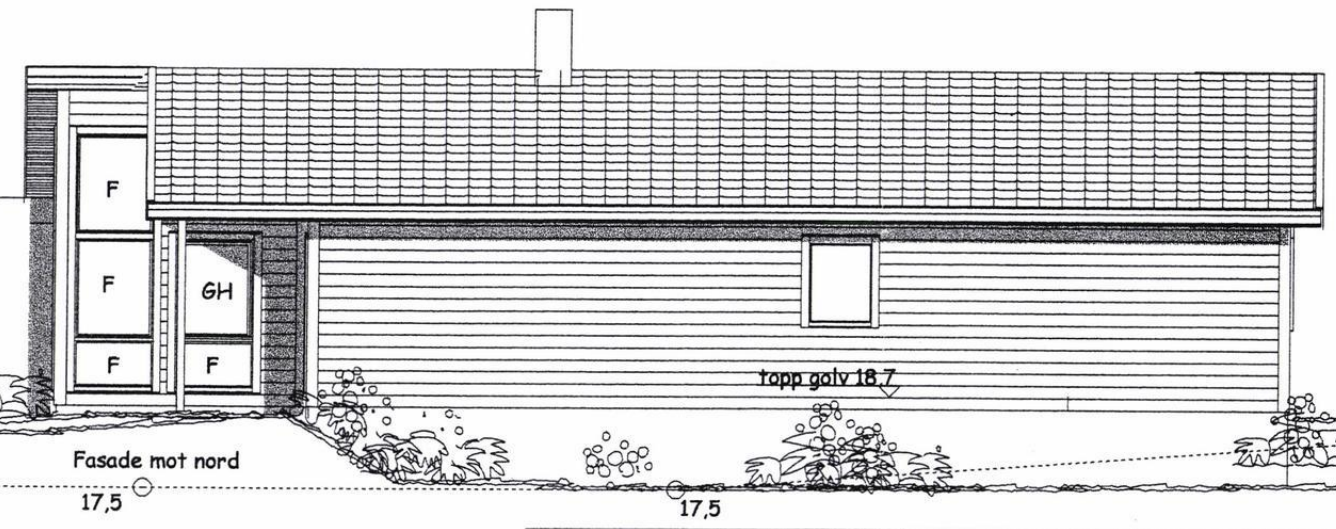
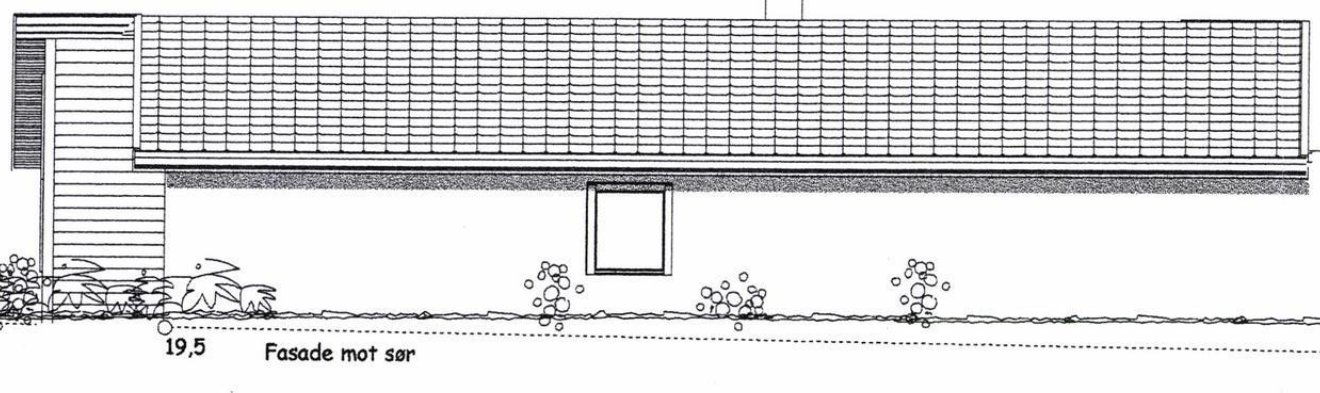


Snitt A-A

STAVANGER KOMMUNE	
Sentralarkivet	
Dato:	20 JAN. 2003
Snr:	Jnr.
Av:	Arkiv



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 03 OKT. 2002
S.nr. 01/12593 J.nr. 050334/02
Avd. Arkivkode



blå rev. 09. 01. 2002. hob. etter kontr.
rev. rød rev. 24. 10. 2001. hob.

jernbane
ca. kote 9,80

veg 18,7



Sørbo-Hus

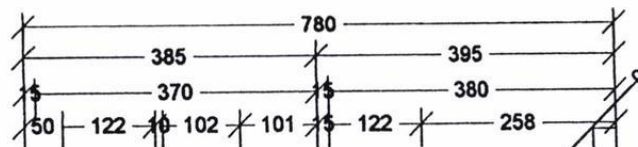
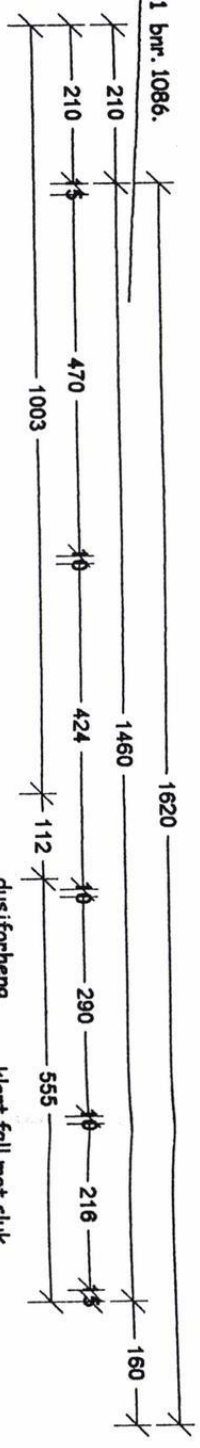


Boks 3084 Maribø, 4004 Stavanger
Tlf. 51 58 50 00 Telefax 5158 07 81

Tegningen må ikke benyttes av andre uten tillatelse fra Sørbo Trelast A/S.
Jfr. lov om åndsverker av 12. mai 1961.

Mål.	1 : 100	Byggherre.	Else & Alf Bjånes
Dato.	01. 10. 2001.	Post. adr.	Kvalabergveien 2 A.
Tegnet.	hob.	Byggested.	gnr. 21. bnr. 1086.
Tegn. nr.		Kommune.	Stavanger.

belig. gnr. 21 bnr. 1086.

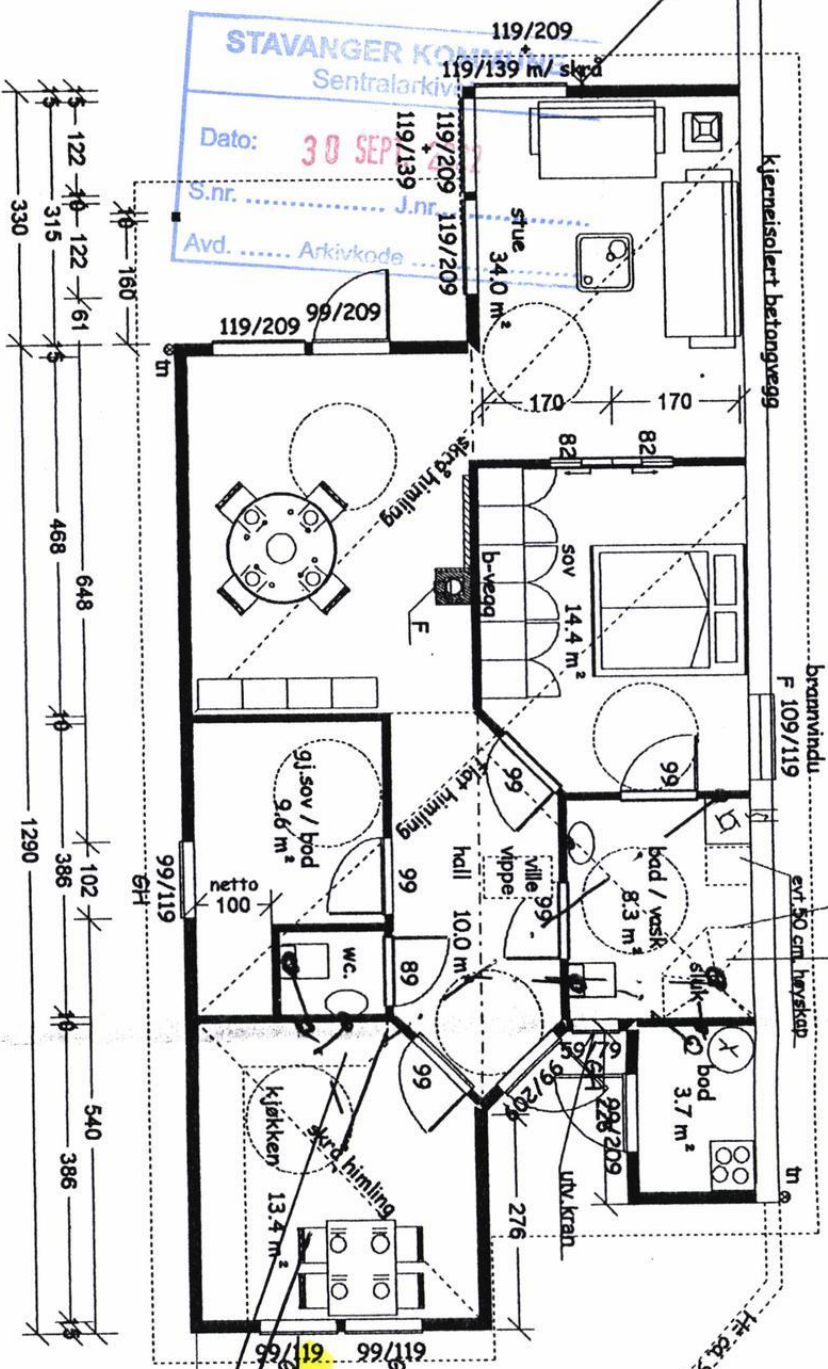


Plan

Arvid Bjanes

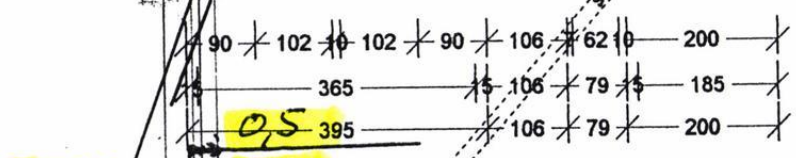
G. 21

B. 1086.



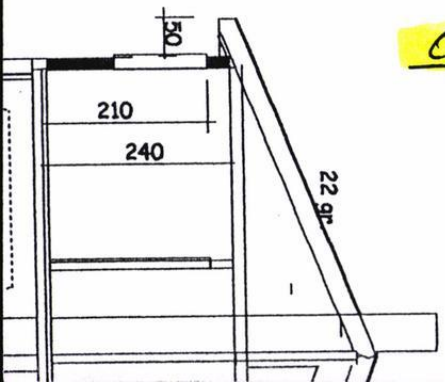
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkiv

Dato: 30 SEP 2019
S.nr. J.nr.
Avd. Arkivkode

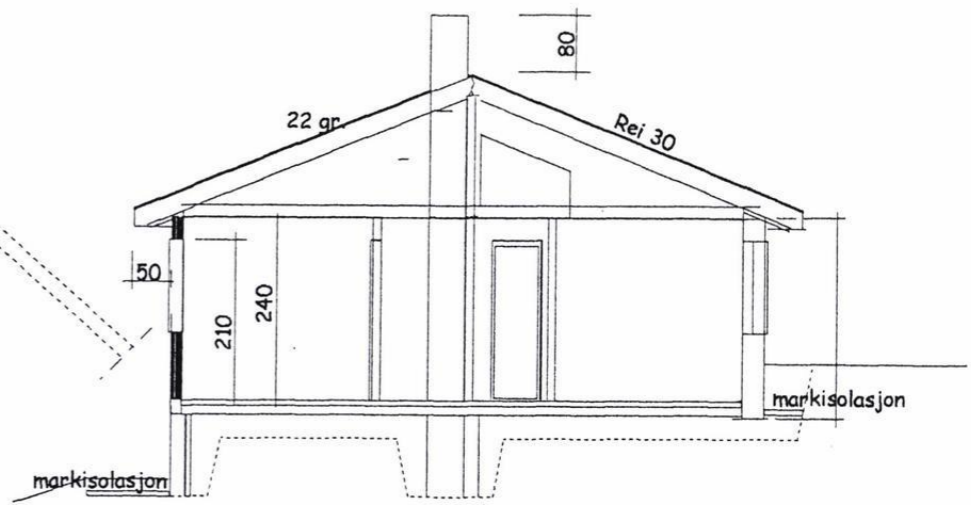
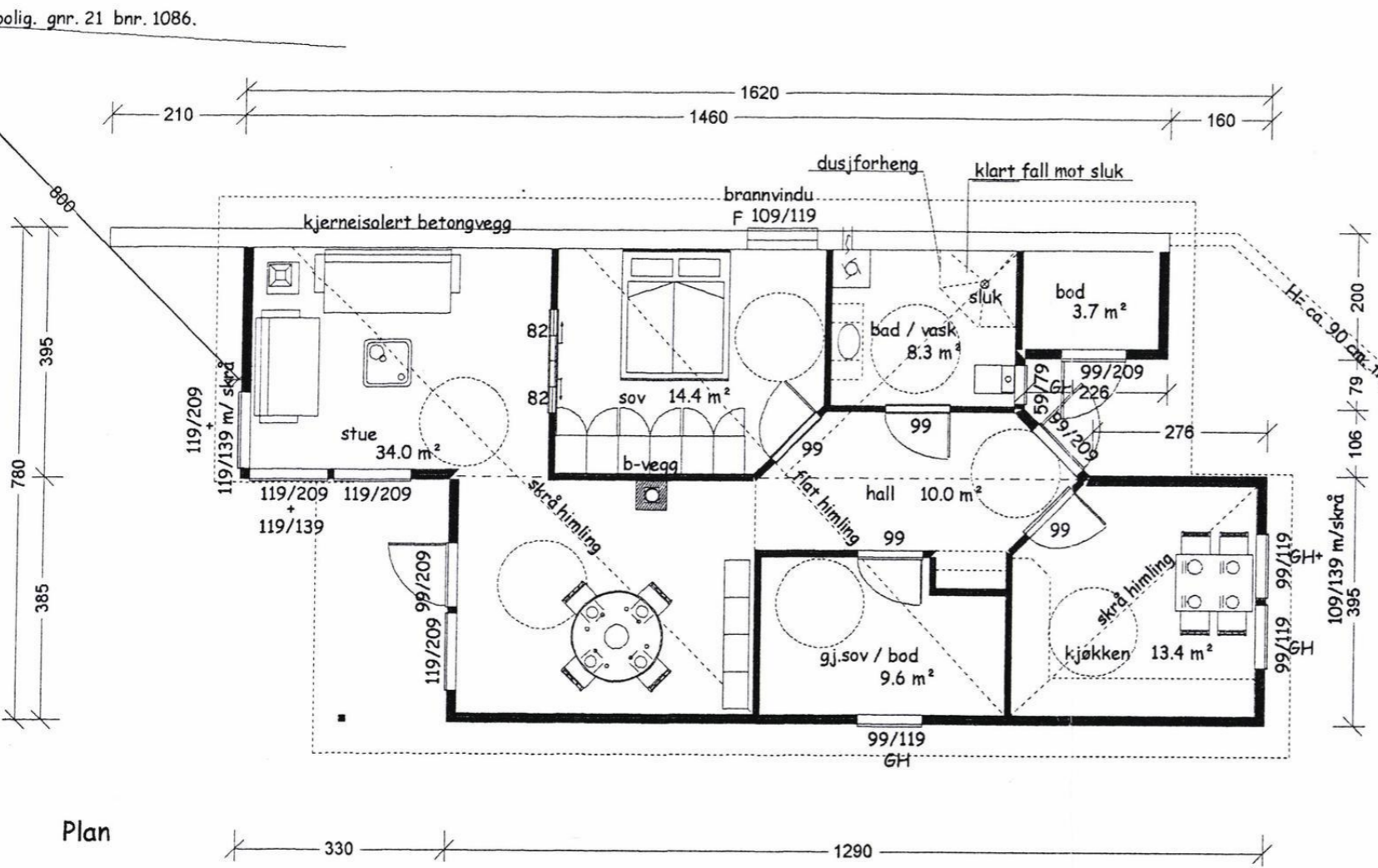


0,2

0,3



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 30 SEPT. 2002
S.nr. J.nr.
Avd. Arkivkode



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 30 NOV. 2001
S.nr. J.nr.
Avd. Arkivkode

Plan

Grunnflate: 103.9 m²

Bruksareal: 94.0 m²

rev. rød rev. 24. 10. 2001. hob.



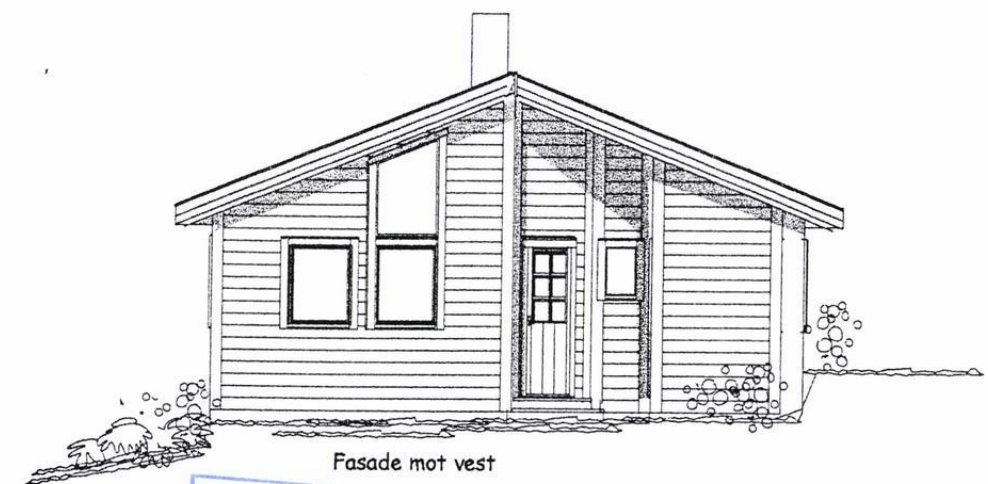
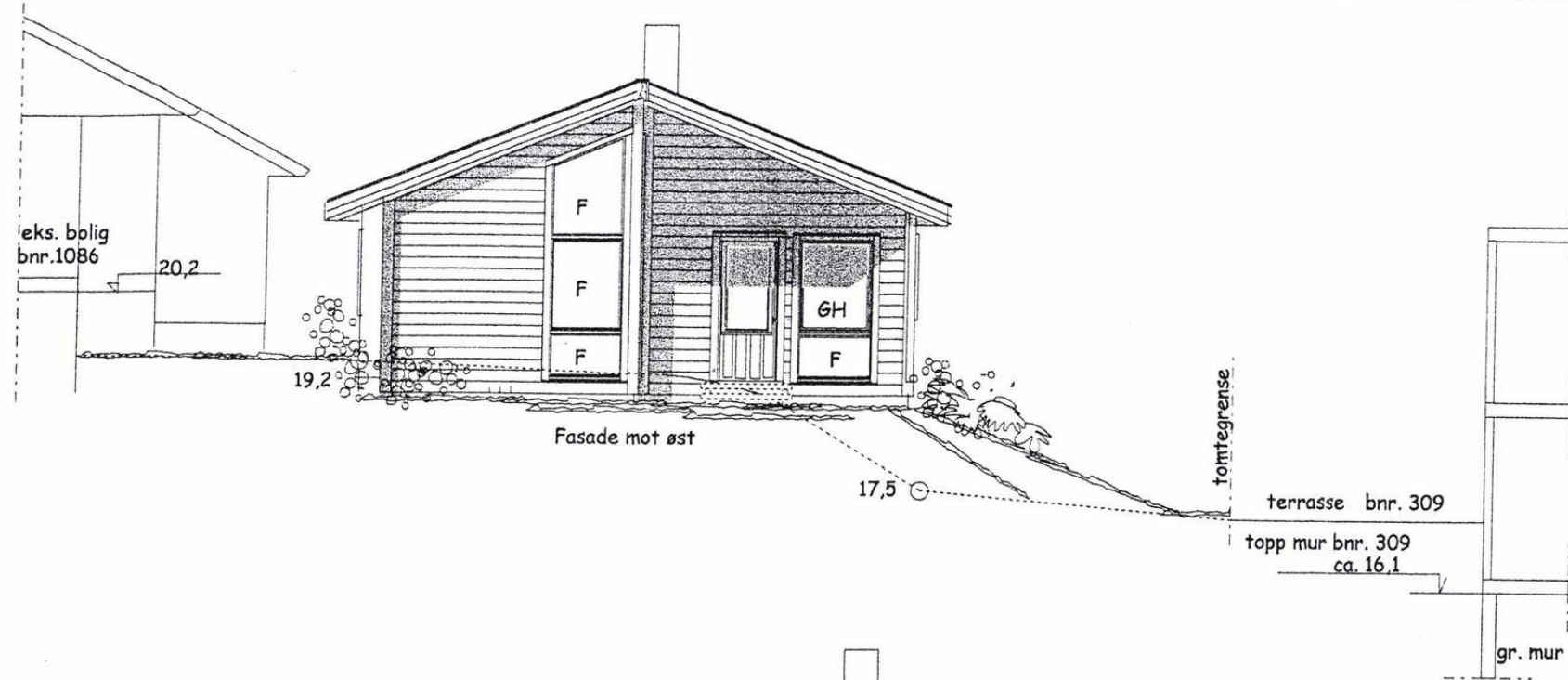
Sørbo-Hus

Boks 3034 Mariere, 4004 Stavanger
Tlf. 51 58 50 00 Telefax 5158 07 81



Tegningen må ikke benyttes av andre uten tillatelse fra Sørbo Trelast AVS.
Jfr. lov om åndsverker av 12. mai 1961.

Mål.	1 : 100	Byggherre.	Else & Alf Bjånes
Dato.	01. 10. 2001.	Post. adr.	Kvalbergveien 2 A.
Tegnet.	hob.	Byggested.	gnr. 21. bnr. 1086.
Tegn. nr.		Kommune.	Stavanger.



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet

Dato: 30 SEPT. 2002

S.nr. J.nr.

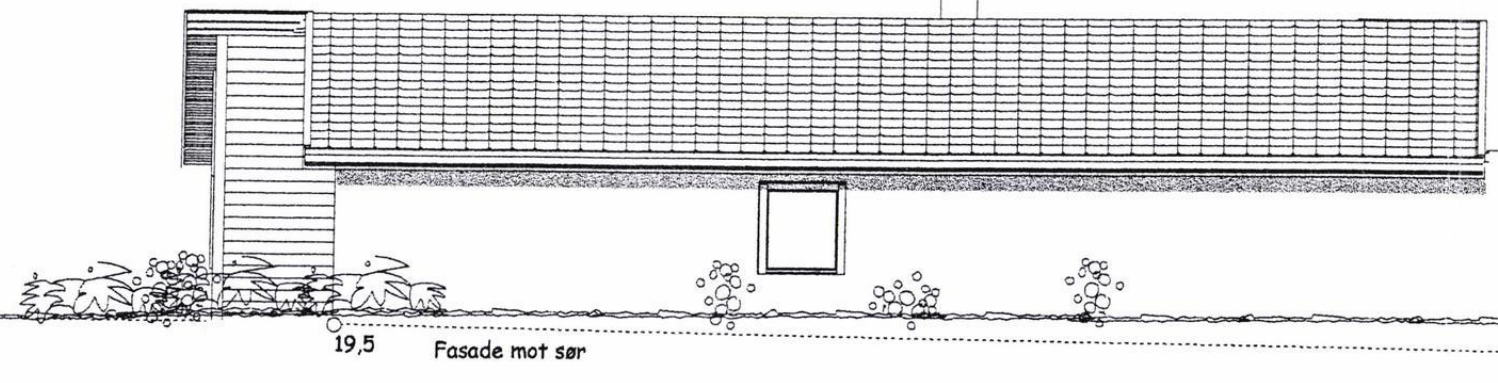
Avd. Arkivkode

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet

Dato: 30 NOV. 2001

S.nr. 01/12593 J.nr. 059266/01

Avd. KB, Arkivkode ... 642



jernbane
ca. kote 9,80

rev. rød rev. 24. 10. 2001. hob.



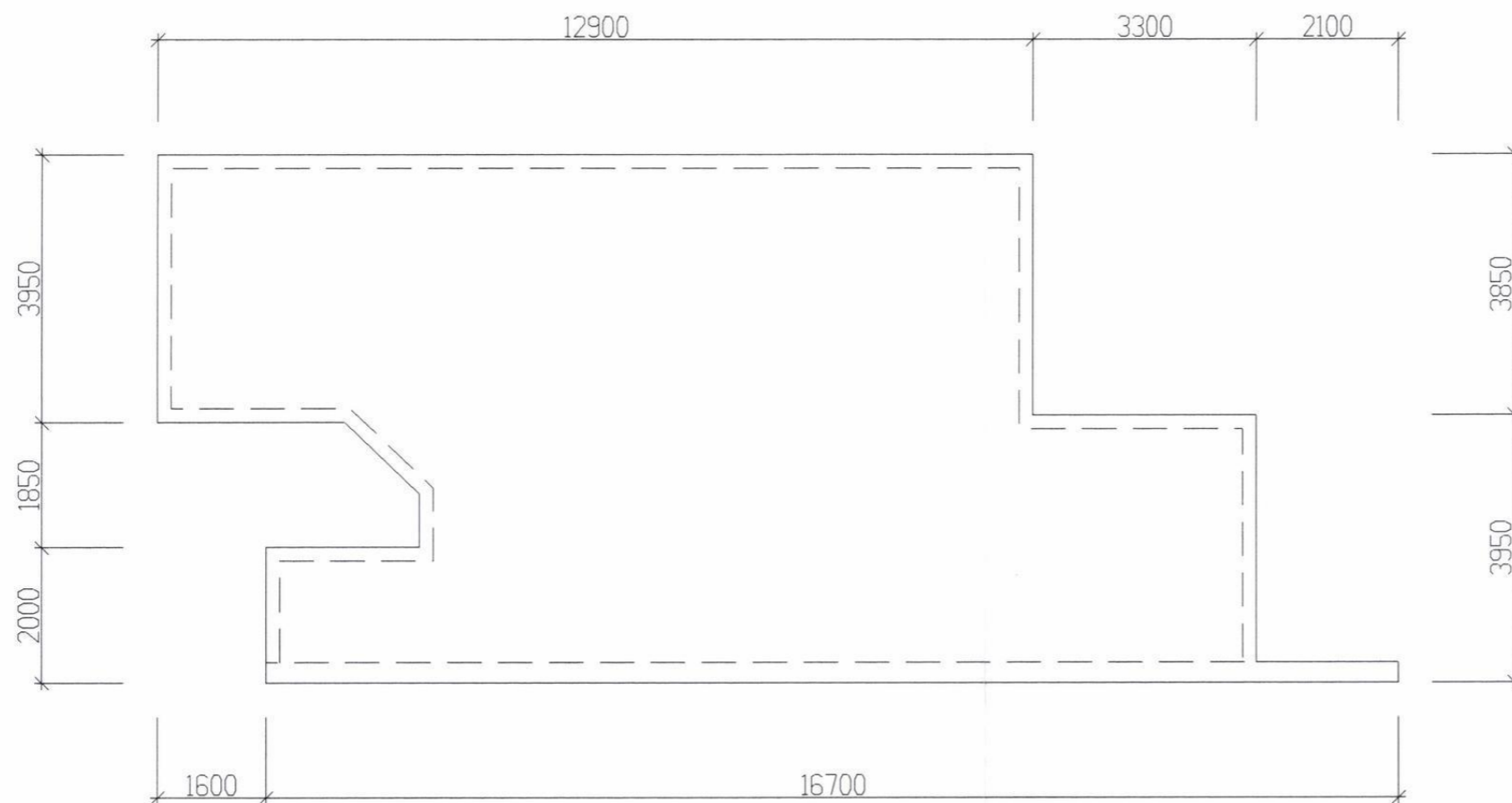
Sørbo-Hus

Boks 3084 Mariero, 4004 Stavanger
Tlf. 51 58 50 00 Telefax 5158 07 81



Tegningen må ikke benyttes av andre uten tillatelse fra Sørbo Trelast A/S.
Jfr. lov om åndsverker av 12. mai 1961.

Mål.	1 : 100	Byggherre.	Else & Alf Bjånes
Dato.	01. 10. 2001.	Post. adr.	Kvalabergveien 2 A.
Tegnet.	hob.	Byggested.	gnr. 21. bnr. 1086.
Tegn. nr.		Kommune.	Stavanger.



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet

Dato: **30 NOV. 2001**

S.nr. J.nr.

Avd. Arkivkode



Rev.	Ant.	Dato	Endring	Int.

Kolnes Maskin as
Kvalabergveien 2b, gnr 21 bnr 1086

Målsatt grunnmur

Tegnet av:	Saksbehandler:
GB	GB
Sidemannskontr.:	Prosjektansvarlig:
TL	GB
Dato:	Prosj.nr.:
13.06.01	1020.040



Gamleveien 4, 4315 SANDNES
Tlf: 51962770 / Fax: 51962778
Internet: www.ingserv.no

Målestokk:	1:100
Tegn.nr.:	902
Rev.:	

Byggekart over:

Gnr.: 21
Bnr.: 1086
Adresse: Kvalebergveien 2 B
Areal: 1159.8 m²
Hjemmelshaver: Lye Tor

Målebrev koordinatbestemt: Ja

Naboliste vedlegges. Disse skal følge byggesøknaden.

Symbolforklaring vedlegges.

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystemet ref. seg til Euref 89.

Kultur og byutvikling
Oppmålingsavdelingen, 24/10/01

Høydegrunnlag: NN 1954.

Seri Tveit
Seri Tveit

Oppmålingsavdelingen
Dato: 30 NOV. 2001



Tekstside til byggekart over:

Gårdsnummer: 21
Bruksnummer: 1086
Adresse: Kvalebergveien 2 B
Gjeldende plan: 1179

På byggekartet som legges ved byggesøknaden skal det tegnes inn og påføres:

- Den anmeldte bygningens grunnplan med fullstendige mål for vurdering av avstander til nabogrensen.
- Kotehøyde for ferdig kjellergolv og for overkant grunnmur.
- Eventuelle forstøtningsmurer og skråninger samt tomtens planeringshøyder. (Bygningens innpassing i terrenget skal være vist på fasadeopprisset).
- Garasjeplassering

Øvrige forhold som må ivaretas:

- Huset skal plasseres innenfor regulert byggelinje.
- Kjellergolv tilpasses terreng og kloakknett. Høyden refererer seg til NN54
- Det er opparbeidet vann og kloakk til tomten.
- Tilknytning til vann og kloakk skal godkjennes av kommunalavdeling tekniske driftstjenester.
- Rett til å legge vann- og kloakkledning over naboeiendommen må tinglyses.
- Det må avklares med Lyse Energi AS (LE), Telenor Nett og eventuelle andre kabelselskap om eksisterende kabler og ledninger kommer i konflikt med bygget. Spesielt gjøres oppmerksom på at lovlig avstand til eventuelle høyspenningslinjer må holdes. Behov for strømforsyning må avklares med LE i god tid før tilknytning. Krever LE nettstasjon på eiendommen må den tas med i byggemeldingen.
- Ved utgraving av tomten må det ikke brukes gravemaskin eller bulldoser i eventuelle kabeltraseer og de må ikke overdekkes med utgravd masse.

Vann- og kloakkledninger er inntegnet på bilag A. Denne skal følge byggemeldingen.

Kultur og byutvikling

Oppmålingsavdelingen, 26.10.2001

Seri Tveit

Endelig plassering på overkant grunnmur bestemmes på stedet i samråd med byggesaksavdelingen og byplanavdelingen før utgraving av tomt påbegynnes.

Påvisning av husets beliggenhet og høyde er mottatt av ansvarshav.:.....

Overkant ^{golvplate} kjellergolv anmeldes på kote:18.7..... (utfylles av anmelder)

Topp grunnmur anmeldes på kote: ^{Plate på mark}18.7..... (utfylles av anmelder)

Overkant kjellergolv anmeldes på kote: Bestemt på stedet av:

Byggekart over:

Gnr.: 21
Bnr.: 1086
Adresse: Kvalebergveien 2 B
Areal: 1159.8 m²
Hjemmelshaver: Lye Tor

Målebrev koordinatbestemt: Ja

Naboliste vedlegges. Disse skal følge byggesøknaden.

Symbolforklaring vedlegges.

Målestokk: 1:1000

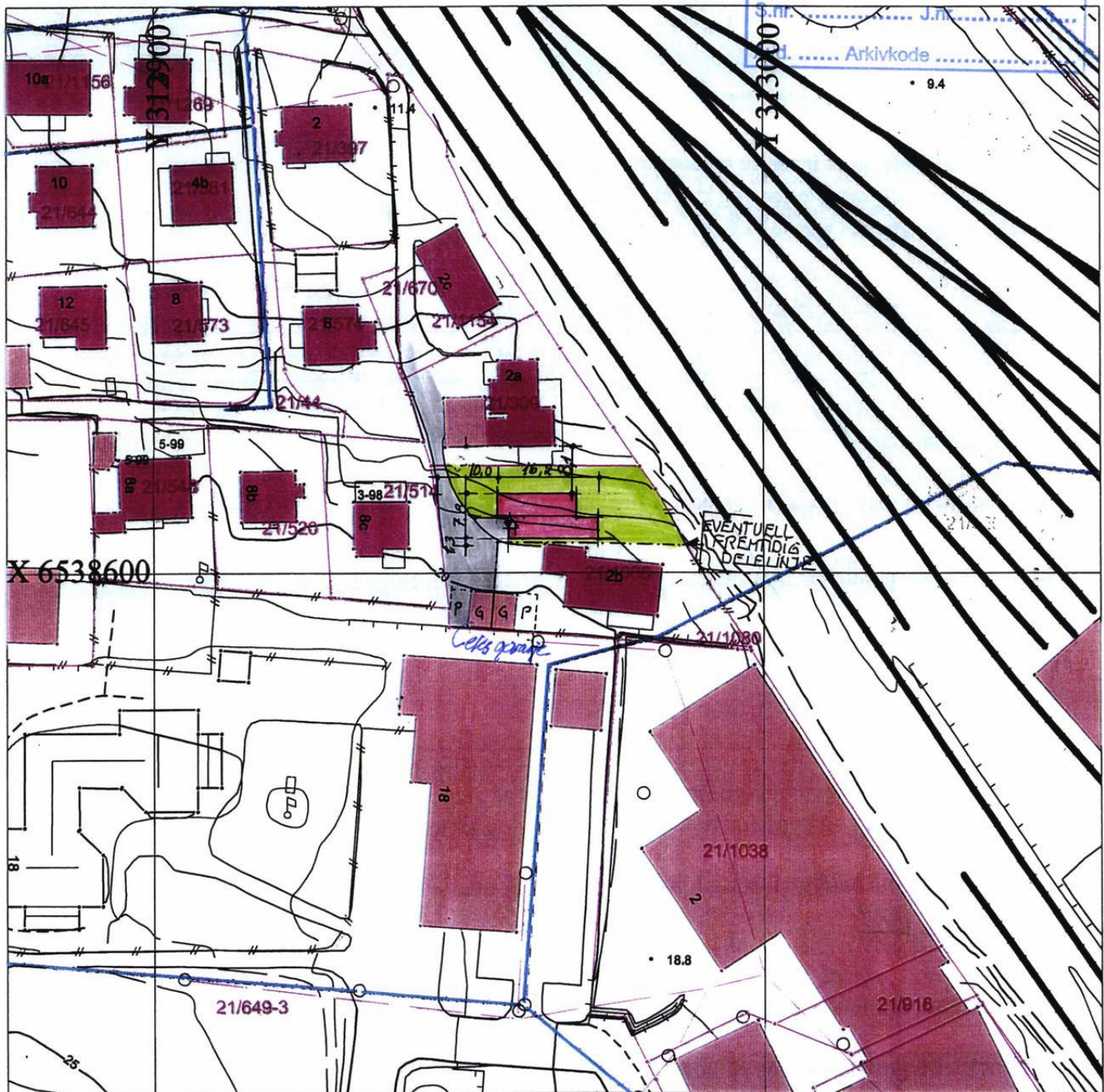
Koordinatsystemet ref. seg til Euref 89.

Kultur og byutvikling
Oppmålingsavdelingen, 24/10/01

Høydegrunnlag: NN 1954.

Seri Tveit
Seri Tveit

STAVANGER KOMMUNE	
Sentralarkivet	
Dato:	30 NOV. 2001
S.nr.	J.nr.
D.	Arkivkode



Tekstside til byggekart over:

Gårdsnummer: 21

Bruksnummer: 1086

Adresse: Kvalebergveien 2 B

Gjeldende plan: 1179

På byggekartet som legges ved byggesøknaden skal det tegnes inn og påføres:

- Den anmeldte bygningens grunnplan med fullstendige mål for vurdering av avstander til nabogrensen.
- Kotehøyde for ferdig kjellergolv og for overkant grunnmur.
- Eventuelle forstøtningsmurer og skråninger samt tomtens planeringshøyder. (Bygningens innpassing i terrenget skal være vist på fasadeopprisset).
- Garasjeplassering

Øvrige forhold som må ivaretas:

- Huset skal plasseres innenfor regulert byggelinje.
- Kjellergolv tilpasses terreng og kloakknnett. Høyden refererer seg til NN54
- Det er opparbeidet vann og kloakk til tomten.
- Tilknytning til vann og kloakk skal godkjennes av kommunalavdeling tekniske driftstjenester.
- Rett til å legge vann- og kloakkledning over naboeiendommen må tinglyses.
- Det må avklares med Lyse Energi AS (LE), Telenor Nett og eventuelle andre kabelselskap om eksisterende kabler og ledninger kommer i konflikt med bygget. Spesielt gjøres oppmerksom på at lovlig avstand til eventuelle høyspenningslinjer må holdes. Behov for strømforsyning må avklares med LE i god tid før tilknytning. Krever LE nettstasjon på eiendommen må den tas med i byggemeldingen.
- Ved utgraving av tomten må det ikke brukes gravemaskin eller bulldoser i eventuelle kabeltraseer og de må ikke overdekkes med utgravd masse.

Vann- og kloakkledninger er inntegnet på bilag A. Denne skal følge byggemeldingen.

Kultur og byutvikling

Oppmålingsavdelingen, 26.10.2001

Seri Tveit

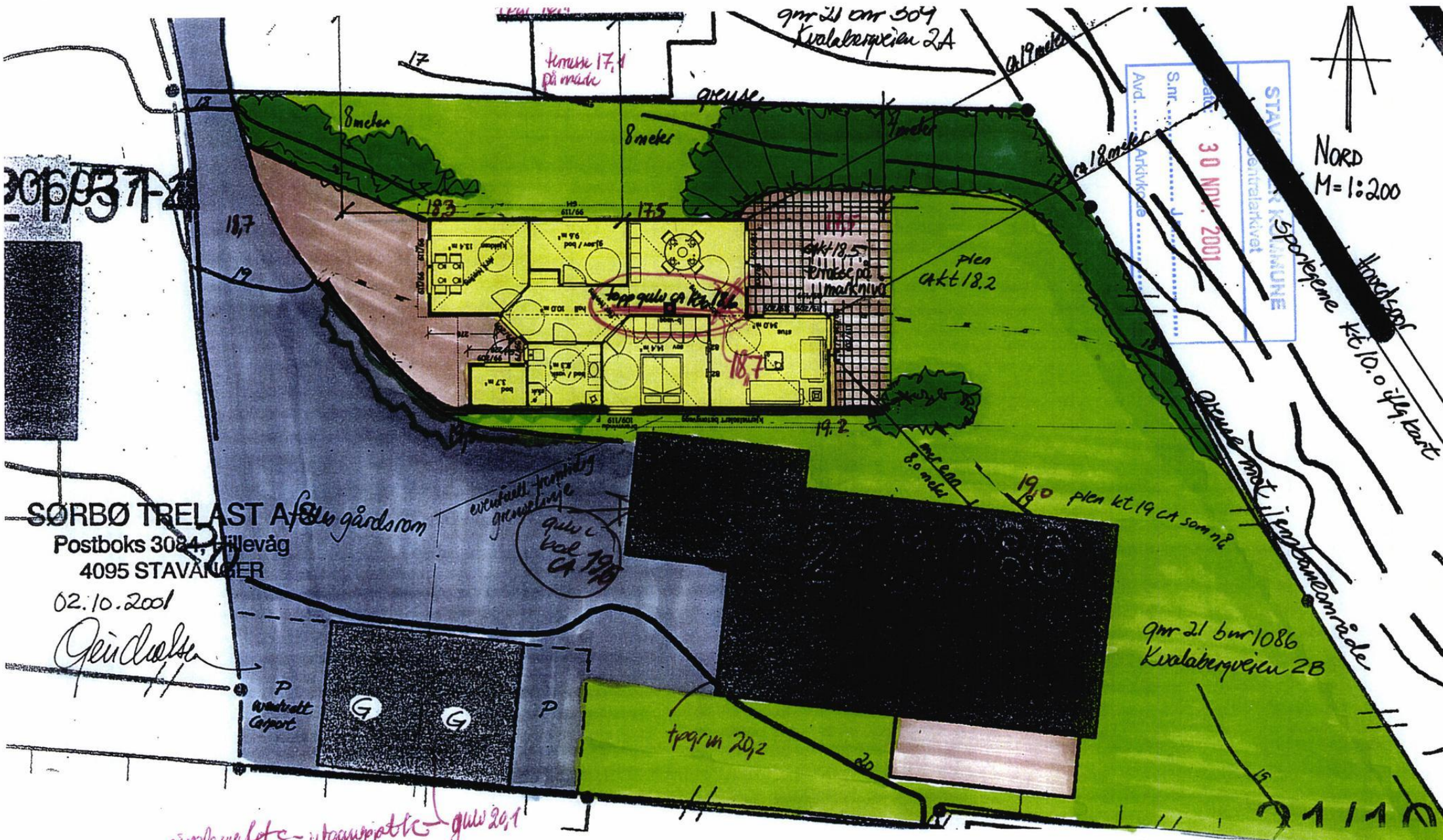
Endelig plassering på overkant grunnmur bestemmes på stedet i samråd med byggesaksavdelingen og byplanavdelingen før utgraving av tomt påbegynnes.

Påvisning av husets beliggenhet og høyde er mottatt av ansvarshav.:

Overkant ^{golvplate} kjellergolv anmeldes på kote: 18.7 (utfylles av anmelder)

Plate ^{Plate på mark} for mark anmeldes på kote: 18.7 (utfylles av anmelder)

Overkant kjellergolv anmeldes på kote: Bestemt på stedet av:



SØRBØ TRELAST AS
 Postboks 3084, Hillevåg
 4095 STAVANGER

02.10.2001

Geindølse

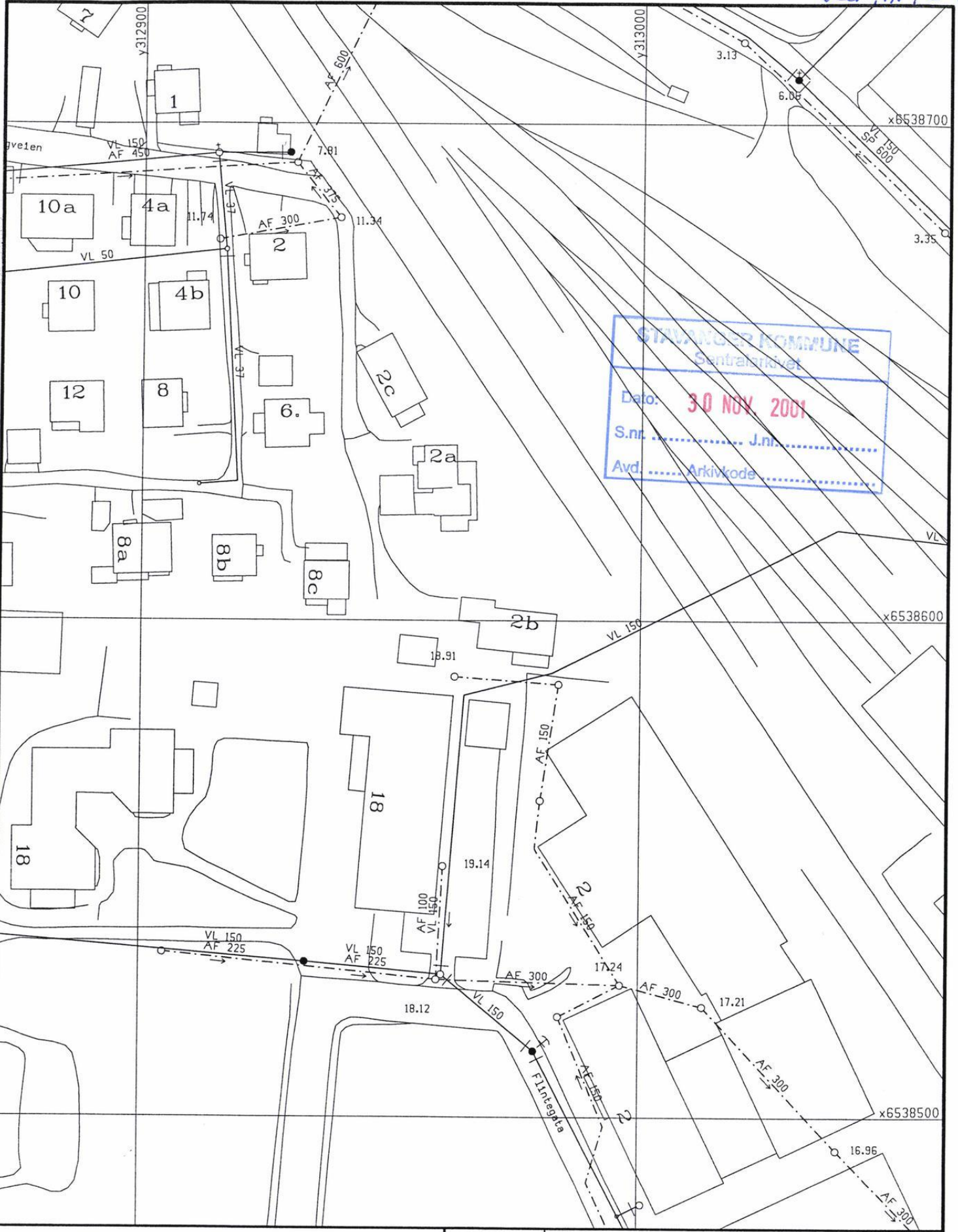
nivellerealets- utgjøringsplan - gnr 20.1

Tiltakshavere: Else og Alf Bjånes
 Kvalabergveien 2A
 4016 Stavanger
 Eiere av naboeiendom
 gnr 21 bnr 309.

Byggepluss: Kvalabergveien 2B
 4016 Stavanger
 gnr 21 bnr 1086
 Eier: Tor Lye, Elses bror

- * Topp gulvplate på nybygg 1.4 meter under topp hovedfundament på eksisterende bolig på bnr 1086.
- * Høydeforskjell mellom sporvegens jernbann og gnr 21 bnr 1086 ca 0.5 meter

Vedl. C-3



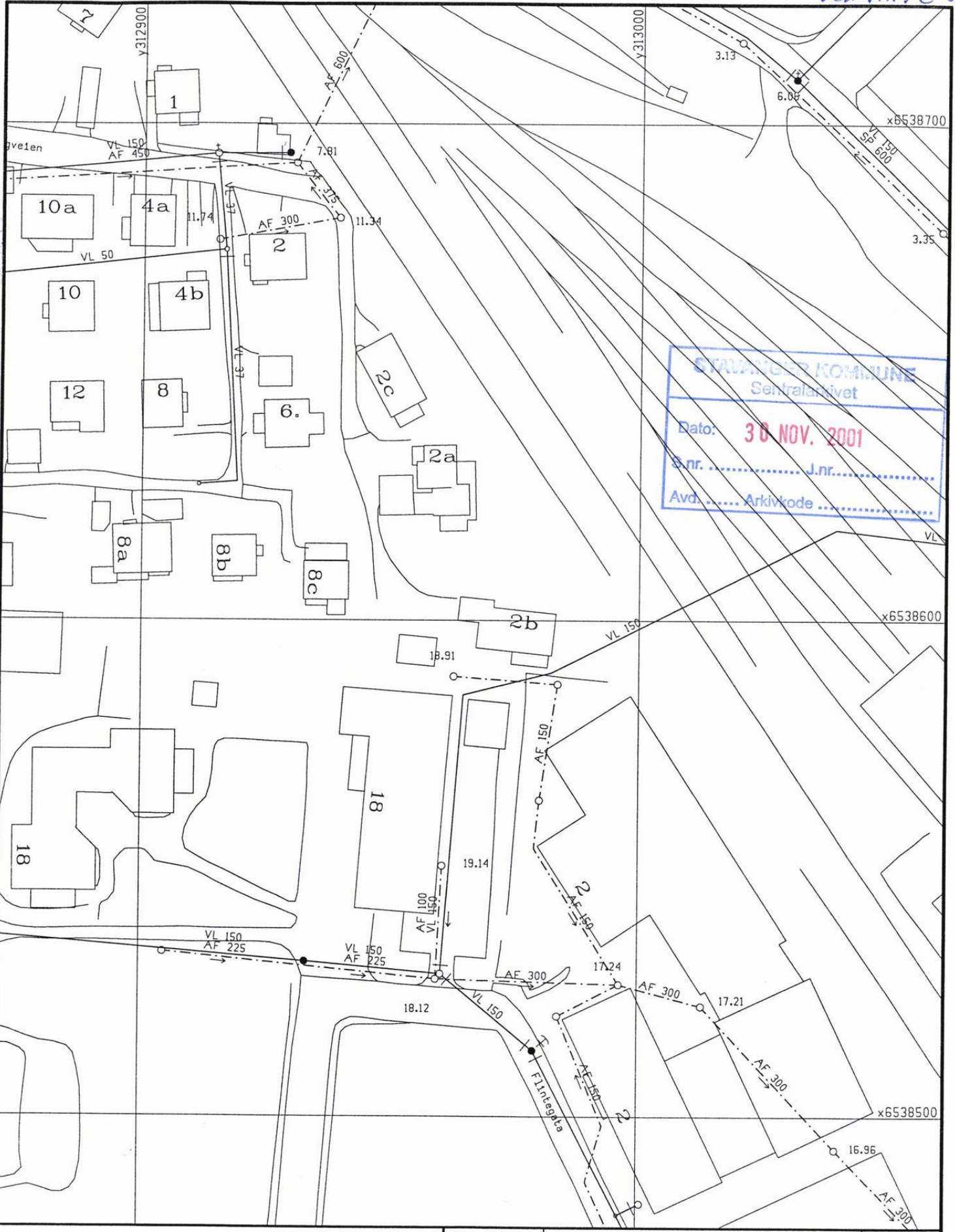
Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende.
 Tekstforklaring ledning:
 VL/VH=vannledning
 AF=avløp fellesledning
 SP=spillvannledning
 OV=overvannledning
 PS=pumpeledning spillvann
 TF=tunnel felles avløp

TD
VA
 Dato: 25.10.2001
 Sign: SAT

Stavanger kommune
 Teknisk drift
 Vann og avløp
 Gnr.21 Bnr.1086

N

 Målestokk
 1:1000



STAVANGER KOMMUNE
Sentralbyrå

Dato: **30 NOV. 2001**

S.nr. J.nr.

Avd. Arkivkode

Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende.

Tekstforklaring ledning:

VL/VH=vannledning

AF=avløp fellesledning

SP=spillvannledning

OV=overvannledning

PS=pumpeledning spillvann

TF=tunnel felles avløp



Stavanger kommune
Teknisk drift
Vann og avløp



Dato: 25.10.2001
Sign: SAT

Gnr.21 Bnr.1086

Målestokk
1:1000

Byggekart over:

Gnr.: 21
 Bnr.: 1086
 Adresse: Kvalebergveien 2 B
 Areal: 1159.8 m²
 Hjemmelshaver: Lye Tor

Målebrev koordinatbestemt: Ja

Naboliste vedlegges. Disse skal følge byggesøknaden.

Symbolforklaring vedlegges.

Målestokk: 1:1000

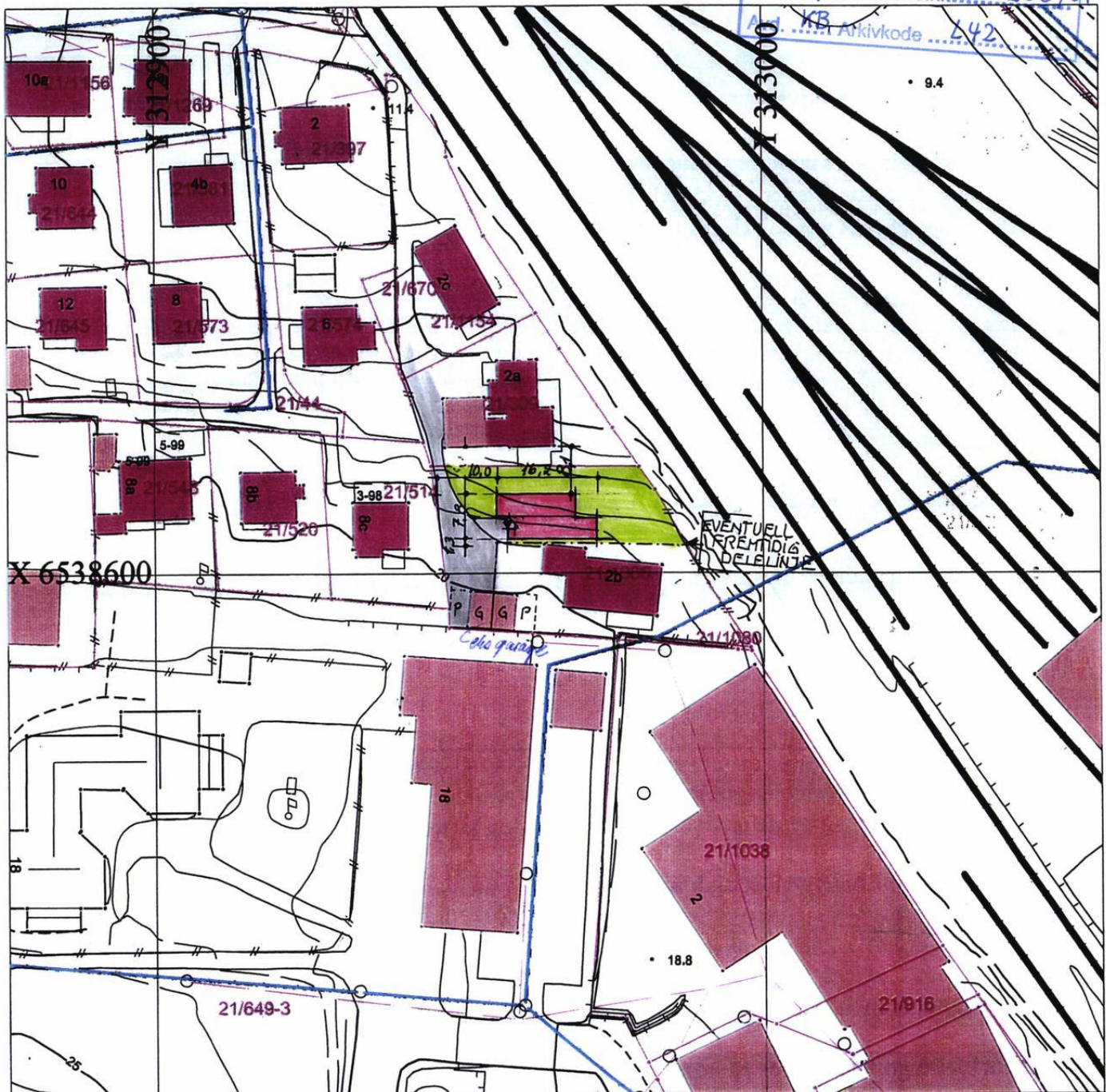
Koordinatsystemet ref. seg til Euref 89.

Kultur og byutvikling
 Oppmålingsavdelingen, 24/10/01

Høydegrunnlag: NN 1954.

STAVANGER KOMMUNE
 Sentralarkivet
 Dato: 30 NOV. 2001
 S.nr. 01/12593 J.nr. 059266/01
 Arkivkode 242

Seri Tveit
 Seri Tveit



Tekstside til byggekart over:

Gårdsnummer: 21

Bruksnummer: 1086

Adresse: Kvalebergveien 2 B

Gjeldende plan: 1179

På byggekartet som legges ved byggesøknaden skal det tegnes inn og påføres:

- Den anmeldte bygningens grunnplan med fullstendige mål for vurdering av avstander til nabogrensen.
- Kotehøyde for ferdig kjellergolv og for overkant grunnmur.
- Eventuelle forstøtningsmurer og skråninger samt tomtens planeringshøyder. (Bygningens innpassing i terrenget skal være vist på fasadeopprisset).
- Garasjeplassering

Øvrige forhold som må ivaretas:

- Huset skal plasseres innenfor regulert byggelinje.
- Kjellergolv tilpasses terreng og kloakknnett. Høyden refererer seg til NN54
- Det er opparbeidet vann og kloakk til tomten.
- Tilknytning til vann og kloakk skal godkjennes av kommunalavdeling tekniske driftstjenester.
- Rett til å legge vann- og kloakkledning over naboeiendommen må tinglyses.
- Det må avklares med Lyse Energi AS (LE), Telenor Nett og eventuelle andre kabelselskap om eksisterende kabler og ledninger kommer i konflikt med bygget. Spesielt gjøres oppmerksom på at lovlig avstand til eventuelle høyspenningslinjer må holdes. Behov for strømforsyning må avklares med LE i god tid før tilknytning. Krever LE nettstasjon på eiendommen må den tas med i byggemeldingen.
- Ved utgraving av tomten må det ikke brukes gravemaskin eller bulldoser i eventuelle kabeltraseer og de må ikke overdekkes med utgravd masse.

Vann- og kloakkledninger er inntegnet på bilag A. Denne skal følge byggemeldingen.

Kultur og byutvikling

Oppmålingsavdelingen, 26.10.2001

Seri Tveit

Endelig plassering på overkant grunnmur bestemmes på stedet i samråd med byggesaksavdelingen og byplanavdelingen før utgraving av tomt påbegynnes.

Påvisning av husets beliggenhet og høyde er mottatt av ansvarshav.:

Overkant ^{golvplate} kjellergolv anmeldes på kote: 18.7 (utfylles av anmelder)

Topp grunnmur anmeldes på kote: 18.7 (utfylles av anmelder)

Overkant kjellergolv anmeldes på kote: Bestemt på stedet av:



STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23, 4005 Stavanger
Telefon: 51507090 Faks 51507026
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Sørbø Trelast A/S
Pb 3084 Hillevåg

4095 STAVANGER

DERES REFERANSE

VÅR REFERANSE
DED-01/12593

ARKIVNR
BYG 21/1086

JOURNALNR
05600302

DATO
06.11.2002

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Gnr./bnr.21/1086. Byggestedsadresse: Kvalebergveien(2B) 4

Tiltakets art: NYBYGG ENEBOLIG

Tilhørende Else og Alf Bjånes og utført etter bygningsmyndighetenes vedtak av 10.01.2002 gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge plan- og bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende gjenstående mangler i henhold til anmodning om midlertidig brukstillatelse av 30.09.2002, samt registrert ved tilsyn samme dato, utføres:

1. Montering av list på platon, fasade mot sør.
2. Oppføring av terrasse mot øst. Terrassedør er midlertidig sperret.
3. Planering med fall fra huset og oppgrusing foran inngang.
4. Montere ventil på bad og utvendig bod
5. Pusse sålebank vindu REI 30 vegg mot øst.

Igangsatt: 20.02.2002


Byggemelding mottatt: 04.12.2001

Påpekte mangler må rettes innen: 10.01.2003

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.

Byggesak, 06.11.2002


Kjell Viste
sjefsingeniør


Dorte Eschen Danielsen
avd.ing. 1

Anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

pbl § 99

Anmodningen gjelder			
Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festnr
	21	1086	
Adresse			
KVALEBERGVEIEN 2 B			

Det anmodes om

FERDIGATTEST

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

Hele tiltaket. Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Avd. Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
MONTERE LIST PÅ PLATON FASADE MOT SØR.		
MONTERE TERRASSE FASADE ØST. BYGGHERRE MÅ HOLDE		
TERRASSEDØR SPERRET TIL TERRASSE ER MONTERT.		
DIV. PLANERING/OPPGRUSING FORAN INNGANG GJENSTÅR.		
MONTERE VENTIL I UTVENDIG BOD.		
PUSSE SÅLEBENK VINDU REI 30 VEGG MOT ØST.		

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet

Dato: 30 SEPT. 2002

S.nr. J.nr.

Vedlegg	Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til
Tegninger av plan, snitt og fasade hvis endringer i forhold til rammesøknaden		D	—
Kontrollerklæringer		G	1 — 7
Bekreftelser fra andre off. myndigheter		H	—
Andre vedlegg		I	—
Teknisk dokumentasjon iht kommunens retningslinjer		J	—

Underskrift

Ansvarlig utførende (UTF)/samordner (SAM) for dette tiltaket

Foretak
SØRBØ TRELAST a/s

Dato 27.09.02 | Underskrift

Gjentas med blokkbokstaver
SVEIN HALSNE



Arkitektene Astrup og Hellern AS
Postboks 6734 St. Olavs plass
0130 OSLO

Dato: 28.02.2024
Saksnummer: 23/46102-5
Deres ref.:

Rammetillatelse - Gnr/bnr 21/1086 - Kvalebergveien 6 og 8 - støyskjerming

Byggestedsadresse	Kvalebergveien 6
Ansvarlig søker	Arkitektene Astrup og Hellern AS
Tiltakshaver	Bane NOR Eiendom AS
Tiltaksklasse	1

Vi viser til din søknad mottatt 06.12.2023, supplert 19.02.2024.

Tiltaket omfatter oppføring av støyskjerm.

Det er sendt nabovarsel og det er kommet svar på nabovarsel fra BaneNOR som informerer om ansvarsforhold ift. vedlikehold av støyskjermen, samt at tiltaket er unntatt søknadsplikt etter jernbaneloven § 10.

Kommunens vedtak

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

Følgende tiltak er godkjent:

- Støyskjerm mot nord og øst med lengde ca. 39 m.

Betingelsen for rammetillatelsen er at disse punktene blir oppfylt:

1. Plan- og bygningsloven (pbl) med forskrifter må følges.
 2. Arbeidet kan ikke starte før dere har søkt om – og vi har gitt – igangsettingstillatelse.
 3. 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.
 4. Seksjon byggesak kan justere plassering og høyde med pluss/minus inntil 0,5 meter i forbindelse med utstikking av tiltaket på byggeplass (Jfr. SAK10 § 6-3 b).
- Vi gjør oppmerksom på at dette er en mulighet, og ikke en rettighet.**

Det er seksjon byggesak som har behandlet saken, jf. [kommuneloven § 13.1 sjette ledd](#) og delegeringsreglementet.

Begrunnelse for vedtaket

Det søkes om rammetillatelse til oppføring av støyskjerm mot nord og langs tomtegrensen mot øst. Det opplyses i søknaden at det vil bli utført støyreducerende tiltak på boligen som utskiftning av vinduer og kledning likt-mot-liket basert på samtaler med byantikvaren i Stavanger siden eiendommen er omfattet av hensynssonen for trehusbyen.

Tiltaket er plassert nærmere en 4 meter til kommunale vann- og avløpsledninger. Det foreligger godkjent dispensasjon fra seksjon vann og avløp og vi forutsetter at vilkårene oppfylles.

Tiltaket er ikke i strid med gjeldende plan. Søknaden godkjennes.

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 Innbyggjerservice på tlf. 51507090 eller på innbyggjerservice@stavanger.kommune.no

For innsyn i byggesaken se vår internettside stavanger.kommune.no/innsynbyggesaker.

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef byggesak

Esraa Yaarub Akram
Saksbehandler

Vedlegg

Kopi til:

Bane Nor SF, Postboks 43502308 HAMAR

Bane NOR Eiendom AS, Postboks 9026 Grønland0133 OSLO

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 betydning 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 Innbyggjerservice (innbyggjerservice@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	<u>Plan- og bygningsloven</u> §§ 1-9 og 21-8 <u>Forvaltningsloven</u> §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42



Stavanger
kommune

Kommunale opplysninger

Dato:	06.03.2026	Produsert av:	Mona Hjemlestad Lohne
-------	------------	---------------	-----------------------

Eiendomsinfo

Gnr:	21	Bnr:	1086	Fnr:	0	Snr:	2
Adresse:	Kvalebergveien 6						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	<input checked="" type="checkbox"/>	
Privat vei	<input checked="" type="checkbox"/>	21/309, 21/1154
Felles privat vei	<input type="checkbox"/>	
Ingen veiadkomst	<input type="checkbox"/>	
Uavklart eierforhold	<input type="checkbox"/>	

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer <input type="checkbox"/>	12 terminer <input checked="" type="checkbox"/>
------------------	--	--

Betalt:	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei * <input type="checkbox"/>
	Forfallsdato:	Klikk eller trykk for å skrive inn en dato.
	Beløp:	928

* Det kan være noe forsinkelse på visningen av om faktura er betalt

Informasjon

Feiing og tilsyn faktureres 2 ganger i året (i februar og august) selv om du har valgt månedlig fakturering.

Borettslag og en del seksjonerte eiendommer har felles faktura. Disse vil ikke vises i rapporten. De kommunale avgiftene vil da være en del av husleien.

For spørsmål vedrørende restanser eller kommunale avgifter, vennligst kontakt Regnskap og Lønn på e-post ut.faktura@stavanger.kommune.no.

Siste gjeldende faktura(er)

Under ligger den/de siste gjeldende fakturaen(e) som til sammen dekker feiing og tilsyn, vann/avløp/renovasjon og eiendomsskatt.

10.12.2025 Terminfaktura Kr 928 (6)

Vare	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Fra dato	Til dato	Beløp
FASTDEL RENOVASJON	1	stk	1805,50	0,083	01.12.2025	01.01.2026	Kr 188,08
RESTAVFALL 240 L	1	stk	4195,50	0,042	01.12.2025	01.01.2026	Kr 218,51
FASTDEL VANN	99	m2	10,60	0,083	01.12.2025	31.12.2025	Kr 100,57
STIPULERT VANN (1,5M3 PR M2)	148,5	m3	8,20	0,083	01.12.2025	31.12.2025	Kr 116,7
FASTDEL AVLØP	99	m2	14,50	0,083	01.12.2025	31.12.2025	Kr 137,57
STIPULERT AVLØP (1,5M3 PR M2)	148,5	m3	11,70	0,083	01.12.2025	31.12.2025	Kr 166,51

Eiendomsskatt og feiing og tilsyn av fyringsanlegg er unntatt mva. Andre beløp er vist inkl. mva. Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Fakturadato 19.08.2025 med feiing og tilsyn:

19.08.2025 Terminfaktura Kr 1153 (7)

Vare	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Fra dato	Til dato	Beløp
FASTDEL RENOVASJON	1	stk	1805,50	0,083	01.08.2025	01.09.2025	Kr 188,08
RESTAVFALL 240 L	1	stk	4195,50	0,042	01.08.2025	01.09.2025	Kr 218,51
FASTDEL VANN	99	m2	10,60	0,083	01.08.2025	31.08.2025	Kr 100,57
STIPULERT VANN (1,5M3 PR M2)	148,5	m3	8,20	0,083	01.08.2025	31.08.2025	Kr 116,7
FEIING OG TILSYN	1,00	Stk	450,00	1/1	01.07.2025		Kr 225
FASTDEL AVLØP	99	m2	14,50	0,083	01.08.2025	31.08.2025	Kr 137,57
STIPULERT AVLØP (1,5M3 PR M2)	148,5	m3	11,70	0,083	01.08.2025	31.08.2025	Kr 166,51

Eiendomsskatt og feiing og tilsyn av fyringsanlegg er unntatt mva. Andre beløp er vist inkl. mva. Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.