

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Småvollen 5, 4017 STAVANGER

 STAVANGER kommune

 gnr. 18, bnr. 996

Sum areal alle bygg: BRA: 186 m² BRA-i: 178 m²



Befaringsdato: 21.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 22126-1213

Eiendomsverdi ref nr: FW6631

Autorisert foretak: Rogaland Eiendomstakst

Sertifisert Takstingeniør: Eirik Gard



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Rogaland Eiendomstakst AS

Rogaland Eiendomstakst er et selskap med solid bakgrunn og erfaring innen bygg- og anleggsbransjen. Vi har kunnskap og ferdigheter som gjør oss i stand til å utføre grundige tilstandsvurderinger av både boliger og fritidsboliger i en kjøp/salgs prosess. Vi ønsker å levere god kvalitet, som bygger på pliktoppfyllelse, punktlighet og vennlighet. Ved å velge Rogaland Eiendomstakst kan våre kunder være trygge på at de vil få en grundig og pålitelig tilstandsvurdering!



Rapportansvarlig

Eirik Gard

Uavhengig Takstingeniør

eirik@rogaland-eiendomstakst.no

408 69 850



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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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 åndsverkløven 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 med tilhørende carport og bod oppført i 2019.

Bygningen er fundamentert med ringmur i betong. Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon og er utvendig kledd med både stående og liggende trekledning. Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner. Takkonstruksjonen er utført med sperrer og takstoler, og er tekktet med profilerte stålplater fra Lindab.

Registrerte tilstandsmerknader vurderes i hovedsak å være knyttet til bygningens konstruksjon, vedlikehold og utførelse.

Innvendige overflater er i hovedsak kun overordnet beskrevet, da disse er synlige for alle og normalt vurderes ut fra kjøpers egne krav til standard og utforming.

Enebolig - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Konstruksjon og fasade:

Taktekkingen er av stål.

Boligen har takrenner og nedløp i stål utførelse.

Beslag er i aluminium.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har både liggende og stående bordkledning.

Takkonstruksjonen består av sperrekonstruksjon og takstoler. Det er tilgang til et lite koffertloft over kjøkkenet i 2. etasje, hvor også ventilasjonsanlegget er plassert.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass som er bekled med pulverlakkert aluminiumsbeslag på utsiden. Vinduer har behov for regelmessig utvendig overflatebehandling samt smøring av bevegelige deler for å sikre funksjon og forhindre forringelse.

Dører:

Bygningen har en malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre, samt en foldedør i helaluminium som går ut fra kjøkken til terrasse. Dører har behov for regelmessig vedlikehold av overflater samt smøring av bevegelige deler for å sikre funksjon og forhindre forringelse.

Terrasser:

Boligen har terrasser i 2. etasje med adkomst fra henholdsvis stue og kjøkken. Terrassene er utført med terrassebord av typen MøreRoyal og har rekkverk i glass og tre. Terrassene er etablert over underliggende rom i 1. etasje,

På bakkeplan er det opparbeidet et uteområde med dekke av betongheller. Det er videre oppført pergola i tilknytning til dette arealet

Utvendig trapp:

Det er etablert utvendig vindeltrapp i stål fra terrasse med adkomst fra kjøkken, med forbindelse ned til hage.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Innvendig er det gulv av parkett i fiskebensmønster og fliser samt teppe fliser på bod.

Veggene har malte plater. Innvendige tak har også malte plater.

Etasjeskille:

Etasjeskillet består av trebjelkelag og gulv mot grunn av betong.

Trapp:

Boligen har lakkert tretrapp i eik.

Innerdører:

Innvendig har boligen heltre eikedører og inn til TV-stue i glass.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra soverom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca 24 mm høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist.

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Rommet har balansert ventilasjon med avtrekk i himling og tilluft via spalte under dørbord. Avtrekket er funksjonstestet og funnet i orden.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg som skiller soverom og våtsone. Fuktmåling er utført uten utslag på målbar fukt i tilgjengelig konstruksjon. Det presiseres at hulltaking kun er en stikkprøve, og at funnene derfor ikke kan utelukke eventuell fukt eller skader i andre deler av våtrommets konstruksjoner.

Bad fra gang:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørterskel til topp flis ved inspeksjonsluke under badekar og det er målt ca 23 mm høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørterskel til topp sluk i dusj. Det er plastsluk under badekar og smøremembran med ukjent utførelse.

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Rommet har balansert ventilasjon med avtrekk i himling og tilluft via spalte under dørbord. Avtrekket er funksjonstestet og funnet i orden.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg som skiller soverom og våtsone bak dusj. Fuktmåling er utført uten utslag på målbar fukt i tilgjengelig konstruksjon. Det presiseres at hulltaking kun er en stikkprøve, og at funnene derfor ikke kan utelukke eventuell fukt eller skader i andre deler av våtrommets konstruksjoner.

Bod/ Tekniskrom/Vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca 24 mm høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist.

Beskrivelse av eiendommen

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Rommet har balansert ventilasjon med avtrekk og tilluft i himling, samt tilluft via spalte under dørblad. Avtrekket er funksjonstestet og funnet i orden. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg som skiller tv-stue og vaskerom. Fuktmåling er utført uten utslag på målbar fukt i tilgjengelig konstruksjon. Det presiseres at hulltaking kun er en stikkprøve, og at funnene derfor ikke kan utelukke eventuell fukt eller skader i andre deler av våtrommets konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, mikrobølgeovn/stekeovn (kombi), stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Anlegget er plassert på loftet og styres via app. Det er installert varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeår og tilpasset boligens behov.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 2019. Bygningen har ringmur av betong. Boligen ligger i et svakt hellende terreng. Hellingen gjør at det naturlig blir fall bort fra bygningen, noe som er positivt for drenering rundt huset. Utvendige avløpsledninger er utført i plast og er fra byggeår (2019). Avløpet er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er utført i plast (PEL) og er fra byggeår (2019). Vannforsyningen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Ny eier overtar ansvar for søknadspliktige forhold på eiendommen. Myndigheter kan pålegge å rette opp de forhold som ikke er byggemeldt/ oppført iht. byggesøknad.

Bod

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

Boden brukes som øl-bryggeri med kjøkken innredning. Ny eier overtar ansvar for søknadspliktige forhold på eiendommen. Myndigheter kan pålegge å rette opp de forhold som ikke er byggemeldt/ oppført iht. byggesøknad.

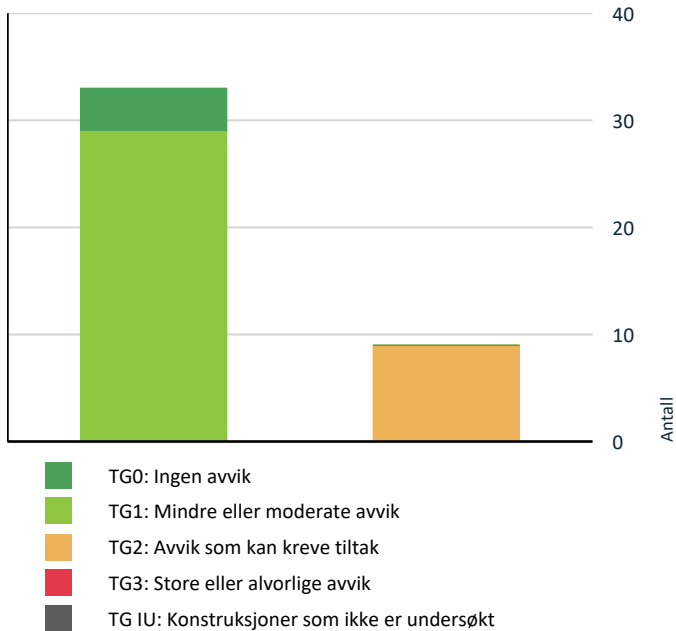
Carport

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

Carporten stemmer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Forutsetter at opplysninger gitt fra eier er fullstendige og at eventuelle feil rettes før rapporten brukes i forbindelse med salg.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befaring. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder og bruksslitasje.

Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler.

Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert utover hulltaking i tilstøtende rom for våtrom og grunnmur.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som carport og bod er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.Etasje > Bad 1 fra soverom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.Etasje > Bad 1 fra soverom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 fra gang > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.Etasje > Bod/ Tekniskrom/Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.Etasje > Bod/ Tekniskrom/Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2019

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen har takrenner og nedløp i stål utførelse.
Beslag er i aluminium.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har både liggende og stående bordkledning. Kledningen er besiktiget fra bakkenivå og fra

Tilstandsrapport

terrasser i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler et lite kledningsbord på enden av balkongen mot carport.

Kledningen på terrassene i 2. etasje går over kledningsbord, og det er behov for overflatebehandling samt bedre ventilasjon for å sikre tilstrekkelig lufting og redusere risikoen for fuktskader.

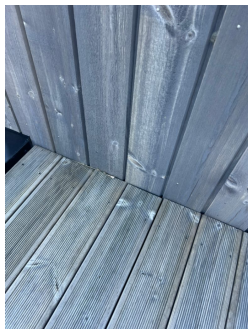
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres nytt kledningsbord på enden av balkongen mot carport for å hindre fuktinntrengning i underliggende konstruksjon.

Det bør også etableres tilstrekkelig avstand mellom kledningsbord og terrasseplattning for å sikre god ventilasjon og redusere risikoen for fuktskader. Manglende tiltak kan føre til oppfukting og redusert levetid på kledningen.

Overflatebehandling av kledningen på terrassene i 2. etasje bør utføres for å beskytte treverket mot vær og fukt, og dermed forlenge levetiden.



TG1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen består av sperrekonstruksjon og takstoler. Det er tilgang til et lite koffertloft over kjøkkenet i 2. etasje, hvor også ventilasjonsanlegget er plassert.

TG1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass som er bekledd med pulverlakkert aluminiumsbesalg på utsiden. Vinduer har behov for regelmessig utvendig overflatebehandling samt smøring av bevegelige deler for å sikre funksjon og forhindre forringelse.

TG1 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har en malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre, samt en foldedør i helaluminium som går ut fra kjøkken til terrasse. Dører har behov for regelmessig vedlikehold av overflater samt smøring av bevegelige deler for å sikre funksjon og forhindre forringelse.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har terrasser i 2. etasje med adkomst fra henholdsvis stue og kjøkken. Terrassene er utført med terrassebord av typen MøreRoyal og har rekkverk i glass og tre. Terrassene er etablert over underliggende rom i 1. etasje,

På bakkeplan er det opparbeidet et uteområde med dekke av betongheller. Det er videre oppført pergola i tilknytning til dette arealet

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er etablert utvendig vindeltrapp i stål fra terrasse med adkomst fra kjøkken, med forbindelse ned til hage.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett i fiskebensmønster og fliser samt teppe fliser på bod. Veggene har malte plater. Innvendige tak har også malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist noen riss/sprekker på vegg i trappeoppgang samt i tak mot møne og yttervegg.

Det er ikke montert lister på bod.

Det er også observert misfarget parkett på barnesoverom, som skyldes at det har vært plassert en tredemølle med tette matter over parketten.

Konsekvens/tiltak

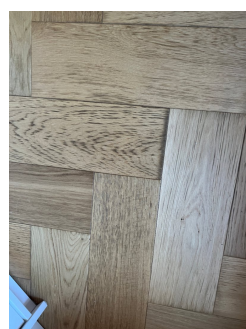
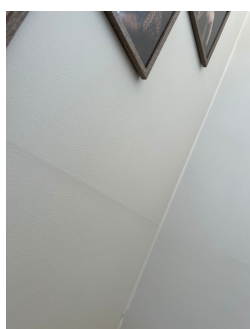
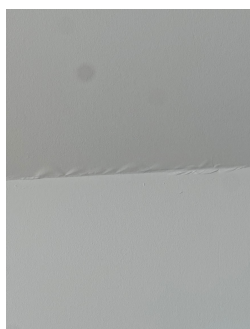
- Tiltak:

Det bør utbedres riss og sprekker i vegg og tak for å hindre videre utvikling og sikre et tilfredsstillende estetisk inntrykk.

Lister bør monteres i bod for å oppnå ferdig utførelse og redusere risiko for støvansamling i overganger.

Misfarget parkett på barnesoverom kan eventuelt slipes og behandles for å gjenopprette utseendet, men dette er i hovedsak et estetisk forhold uten funksjonell konsekvens.

Tilstandsrapport



Missfarging av parkett på barnesoverommet

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillet består av trebjelkelag og gulv mot grunn av betong.

Det er foretatt kontrollmålinger av gulv i enkelte punkter i boligens etasjer ved bruk av laser.

1. etasje:

I gang ble det registrert en høydeforskjell på ca. 3 mm over en lengde på ca. 2 meter, og en høydeforskjell på ca. 6 mm ble målt på soveromsgulvet over en lengde på ca. 2 meter.

2. etasje:

I stue/kjøkken ble det registrert en høydeforskjell på ca. 7 mm over en lengde på ca. 2 meter. Det er kun ett rom i 2. etasje.

Målingene er kun utført i utvalgte områder, og fullstendig kontroll av hele etasjeskillet er ikke gjennomført. Det kan derfor forekomme ytterligere høydeavvik som ikke er registrert.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp i eik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen har relativt bratt utforming og det er registrert variasjoner i inntrinn mellom trinnene. Overflater fremstår glatte

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sklisikring bør etableres for å redusere risikoen for fallulykker, da glatte overflater og variasjoner i inntrinn øker faren for snubling og fall. Utbedring av tringeometri vurderes som lite praktisk. Ny eier må vurdere tiltak etter eget ønske.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen heltre eikedører.

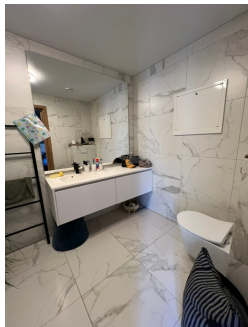
VÅTROM

1. ETASJE > BAD 1 FRA SOVEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer.



1. ETASJE > BAD 1 FRA SOVEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å beskytte materialer som ikke er fuktbestandige i våtsonen ved inngangsdøren, for å redusere risikoen for fuktskader ved at vann føres bak lister og inn i konstruksjonen ved dør. Lister bør tørkes ved søl direkte på dem.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader og redusert levetid på bygningsdelen.

Tilstandsrapport



Avstand fra dør til våtsone

1.ETASJE > BAD 1 FRA SOVEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca 24 mm høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



bom i flis

1.ETASJE > BAD 1 FRA SOVEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsone og smøremembran med ukjent utførelse.

1.ETASJE > BAD 1 FRA SOVEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1.ETASJE > BAD 1 FRA SOVEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har balansert ventilasjon med avtrekk i himling og tilluft via spalte under dørblad. Avtrekket er funksjonstestet og funnet i orden.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 1 FRA SOVEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg som skiller soverom og våtsone. Fuktmåling er utført uten utslag på målbar fukt i tilgjengelig konstruksjon. Det presiseres at hulltaking kun er en stikkprøve, og at funnene derfor ikke kan utelukke eventuell fukt eller skader i andre deler av våtrommets konstruksjoner.



Fuktmåling uten utslag på målbar fukt

1. ETASJE > BAD 2 FRA GANG

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

1. ETASJE > BAD 2 FRA GANG

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å beskytte materialer som ikke er fuktbestandige i våtsonen ved inngangsdøren, for å redusere risikoen for fuktskader ved at vann føres bak lister og inn i konstruksjonen ved dør. Lister bør tørkes ved søl direkte på dem.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader og redusert levetid på bygningsdelen.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD 2 FRA GANG

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørterskel til topp flis ved inspeksjonsluke under badekar og det er målt ca 23 mm høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørterskel til topp sluk i dusj.

1. ETASJE > BAD 2 FRA GANG

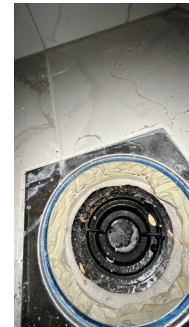
TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk under badekar og smøremembran med ukjent utførelse.



Inspeksjonsluke til sluk under badekar



Sluk under badekar

1. ETASJE > BAD 2 FRA GANG

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt - 2

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen



1. ETASJE > BAD 2 FRA GANG

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD 2 FRA GANG

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rommet har balansert ventilasjon med avtrekk i himling og tilluft via spalte under dørblad. Avtrekket er funksjonstestet og funnet i orden.



1. ETASJE > BAD 2 FRA GANG

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg som skiller soverom og våtsone bak dusj. Fuktmåling er utført uten utslag på målbar fukt i tilgjengelig konstruksjon. Det presiseres at hulltaking kun er en stikkprøve, og at funnene derfor ikke kan utelukke eventuell fukt eller skader i andre deler av våtrommets konstruksjoner.



Fuktmåling mot våtsone bak dusj

1. ETASJE > BOD/ TEKNISKROM/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer.



Tilstandsrapport

1.ETASJE > BOD/ TEKNISKROM/VASKEROM

📍 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er montert trelister på vaskerommet, noe som er uegnet materiale i våtrom. Dersom listene skal skiftes ut, må spikerhullene etter listene tettes for å opprettholde fuktsikkerheten.

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Trelister bør fjernes og erstattes med egnet materiale for våtrom, som for eksempel sokkelfliser. Spikerhull etter listene må tettes for å opprettholde fuktsikkerheten.

Konsekvensen av å beholde uegnede materialer i våtsoner er økt risiko for fuktskader på listverk og tilstøtende konstruksjoner.



1.ETASJE > BOD/ TEKNISKROM/VASKEROM

📍 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca 24 mm høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist.

1.ETASJE > BOD/ TEKNISKROM/VASKEROM

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er ikke påvist membran og mansjett i våtsone ved vask.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Det bør etableres membran og mansjett i våtsone ved vask for å sikre tilstrekkelig tetting. Manglende tetting medfører økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, som kan føre til fuktskader og følgeskader over tid.

Fugingen som er utført i overgang mellom benkeplate og vegg vil bidra til å begrense at vann renner ned til gjennomføringene i vegg.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BOD/ TEKNISKROM/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > BOD/ TEKNISKROM/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har balansert ventilasjon med avtrekk og tilluft i himling, samt tilluft via spalte under dørrblad. Avtrekket er funksjonstestet og funnet i orden.



1.ETASJE > BOD/ TEKNISKROM/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg som skiller tv-stue og vaskerom. Fuktmåling er utført uten utslag på målbar fukt i tilgjengelig konstruksjon. Det presiseres at hulltaking kun er en stikkprøve, og at funnene derfor ikke kan utelukke eventuell fukt eller skader i andre deler av våtromets konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Fuktmåling av vaskerom

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av stein.

Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, mikrobølgeovn/stekeovn (kombi), stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.



2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

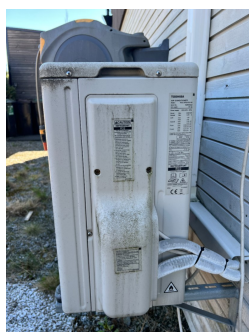
Boligen har balansert ventilasjon. Anlegget er plassert på loftet og styres via app.



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.



Utedel

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

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 bygnings sakkyndig 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

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeår og tilpasset boligens behov.

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.

2019 EL-anlegg etablert ved oppføring av bolig i 2019

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Alle samsvarserklæringer er lastet opp på boligmappe.no

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?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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 varmtvannsbereder, 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?

Ja

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?

Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget er vurdert basert på alder, synlige installasjoner og generell tilstand, i henhold til visuell kontroll. Det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider.

For en faglig vurdering av det elektriske anlegget anbefales det å gjennomføre en utvidet elkontroll i forbindelse med eierskifte, særlig for boliger eldre enn 5 år.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2019.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har ringmur av betong.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i et svakt hellende terreng.
Hellingen gjør at det naturlig blir fall bort fra bygningen, noe som er positivt for drenering rundt huset.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsledninger er utført i plast og er fra byggeår (2019). Avløpet er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er utført i plast (PEL) og er fra byggeår (2019). Vannforsyningen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger.

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 befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

Rekkverkene bør forhøyes til dagens forskriftskrav for å redusere risikoen for fallulykker og personskaade.



Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Bod

Byggeår

2019

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bod:

Boden er oppført med ringmur og deler av bakvegg i betong. Øvrige vegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon med utvendig trekledning. Takkonstruksjonen er tekktet.

Boden har malt dør med glassfelt.

Innvendig er det flislagt gulv med sluk. Vegger og himling har malte overflater. Nåværende eier har benyttet boden som ølbryggeri.

Boden fremstår i hovedsak i god stand, basert på visuelle observasjoner.

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



Carport



Anvendelse

Parkering

Byggeår

2019

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Carport:

Carport er oppført på støpt plate på mark. Konstruksjonen er utført med søyler og bindingsverk. Det er utvendig montert trekledning, stedvis direkte på stendere.

Takkonstruksjonen er utført med sperrer og er tekket med takpapp. Det er benyttet trefiberplater som undertak. Innvendig er sperrer og bærende konstruksjoner synlige.

Det er etablert en avskjerming med spilekledning uten dør

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

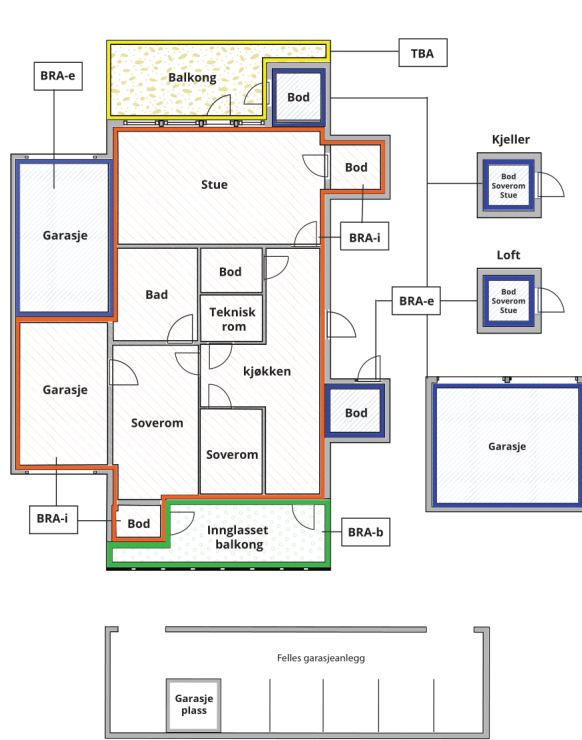
Hva er måleverdig areal?

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
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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	104			104	15
2.Etasje	74			74	31
SUM	178				46
SUM BRA	178				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, tv-stue, bad 1 fra soverom, bad 2 fra gang, gang, bod, bod/ tekniskrom/vaskerom		
2.Etasje	Stue/kjøkken		

Kommentar

Oppmålingen er utført ved bruk av håndholdt lasermåler og det kan forekomme mindre avvik. For mer nøyaktig oppmåling må det gjøres en arealmåling ved hjelp av 3D-skanning av boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger stemmer med dagens bruk.

Ny eier overtar ansvar for søknadspliktige forhold på eiendommen. Myndigheter kan pålegge å rette opp de forhold som ikke er byggemeldt/ oppført iht. byggesøknad.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		8		8	5
SUM		8			5
SUM BRA	8				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er utført ved bruk av håndholdt lasermåler og det kan forekomme mindre avvik. For mer nøyaktig oppmåling må det gjøres en arealmåling ved hjelp av 3D-skanning av boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boden brukse som øl-bryggeri med kjøkken innredning.

Ny eier overtar ansvar for søknadspliktige forhold på eiendommen. Myndigheter kan pålegge å rette opp de forhold som ikke er byggemeldt/ oppført iht. byggesøknad.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Boden er ikke godkjent som rom med varig opphold.

Carport

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Carporten stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Eirik Gard	Takstingeniør
	Endre Amdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	18	996		0	526.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Småvollen 5

Hjemmelshaver

Amdal Endre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kjøper oppfordres til å sette seg inn i reguleringsplan for eiendommen og området rundt.

Tinglyste/andre forhold

Kjøper oppfordres til å sette seg inn i eiendommens grunnboksdokumenter, herunder eventuelle servitutter og rettigheter.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.04.2026		Gjennomgått	7	Nei
Tegninger	19.03.2019		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

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 befaringstidspunktet. 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 dampspærren 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 slitasje: 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.

- 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 ren 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](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

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/personvernerklaering/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/FW6631>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Småvollen 5, 4017 STAVANGER

07 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Småvollen 5	Småvollen 5	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Bygd selv, flyttet inn desember 2019

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Siden desember 2019

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 29586299

Informasjon om selger

Selger

Amdal, Endre

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2025



10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Byttet termostat på varmekabler i gang.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

E-Tech

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Andre opplysninger

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Pergola i hagen er ikke byggemeldt og er oppført av selger.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 29927748

Egenerklærings skjema

Name

Endre Amdal

Date

2026-04-07

Identification



Endre Amdal



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Endre Amdal

07/04-2026
20:03:11

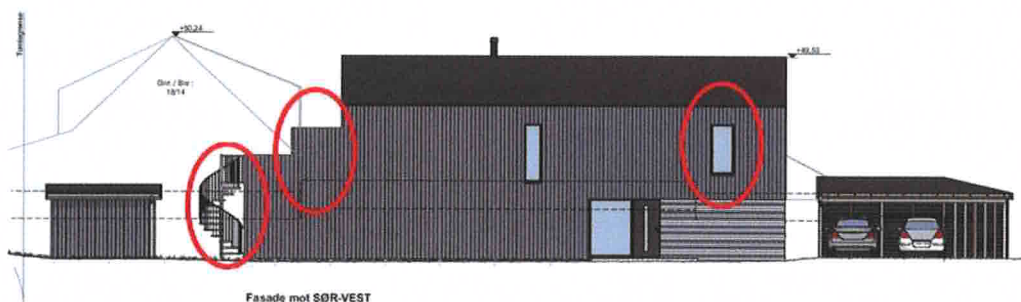
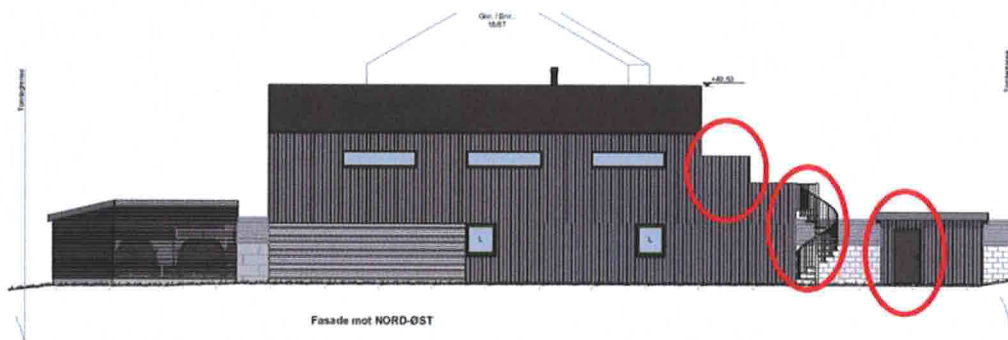
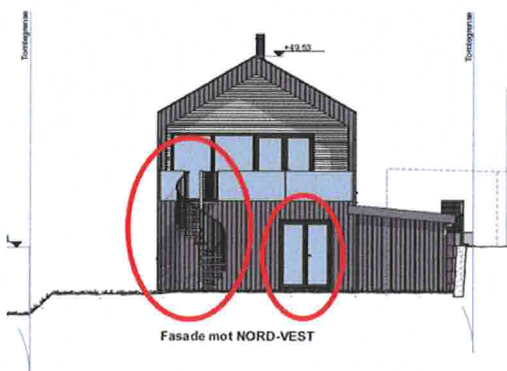
BankID OIDC
High

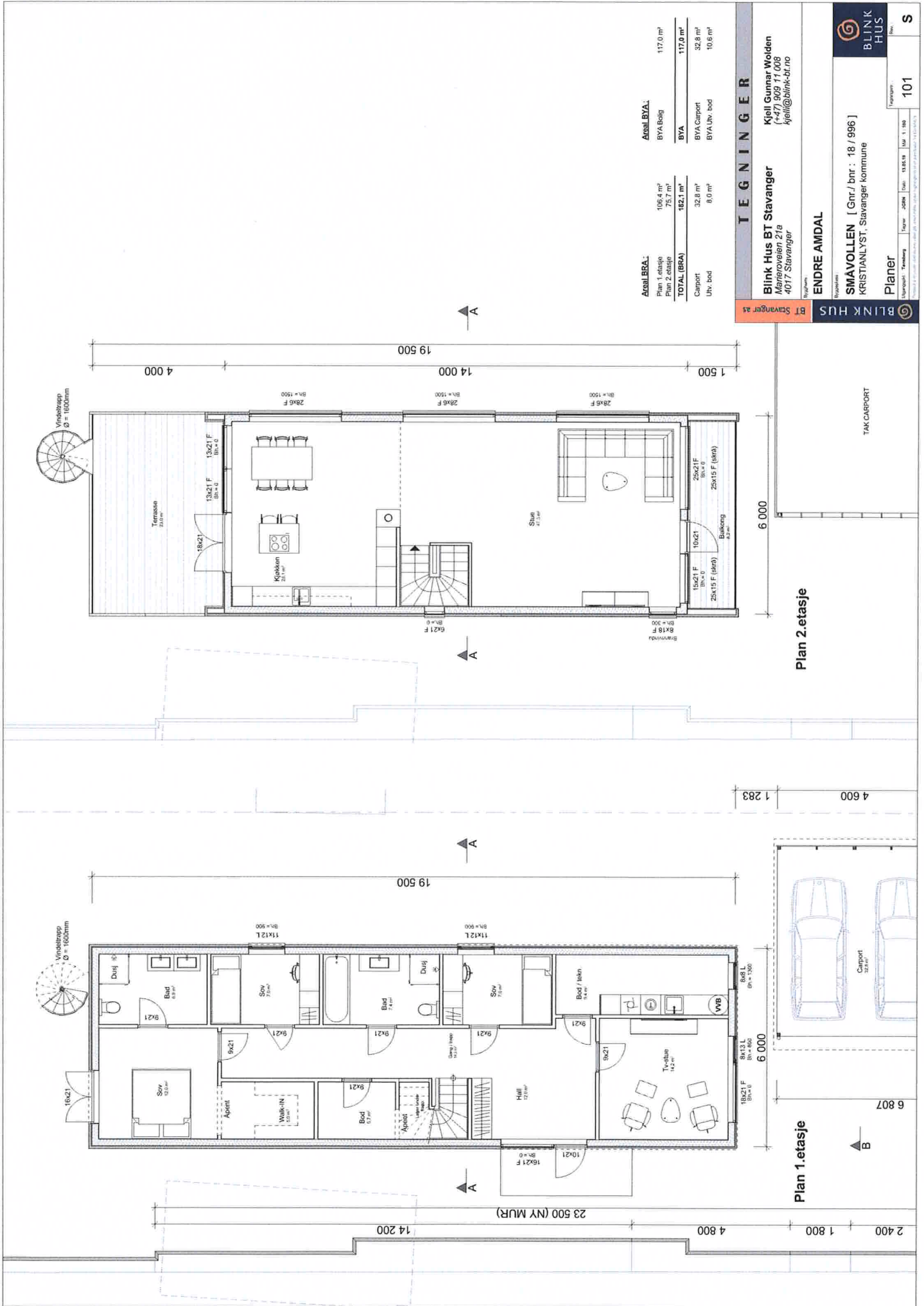
Vedlegg 1. til søknad om endringer i gitt tillatelse. Småvollen 5, 4017 Stavanger

Beskrivelse av fasade endringene:

Endringene er markert med **rød ring**.

- Vindeltrapp ned fra terrasse nord/vest
- Etablere en to-fløyet dør istedenfor vindu. Vindusfeltet blir ca 1 meter mindre i bredden en tidligere.
- Øke rekkverk på terrasse med ca 1 meter og lengde ut fra fasade med ca 1,8 m. dette gjøres på fasade mot nord/vest på fasade nord/øst og sør/vest
- Etablere et nytt vindu i fasade sør/vest. På størrelse 80x180.
- Flytte dør i bod fra kortsida til langsida





Areal BRA:		Areal BYA:	
Plan 1. etasje	106,4 m ²	BYA Bolig	117,0 m ²
Plan 2. etasje	75,7 m ²	BYA	117,0 m ²
TOTAL BRA	182,1 m²	BYA Carport	32,8 m ²
Carport	32,8 m ²	BYA Utn. bod	10,6 m ²
Utn. bod	8,0 m ²		

TEGNING 45

Blink Hus BT Stavanger
 Kjøll Gunnar Wolden
 (+47) 909 11 008
 kjoell@blink-bt.no

ENDRE AMDAL

SMÅVOLLEN [Gnr./ bnr : 18 / 996]
 KRISTIANLYST, Stavanger kommune

Planer

Blink Hus

Skisse: 2006 | Tegning: 2006 | Dato: 13.06.18 | Ark: 1.180

101

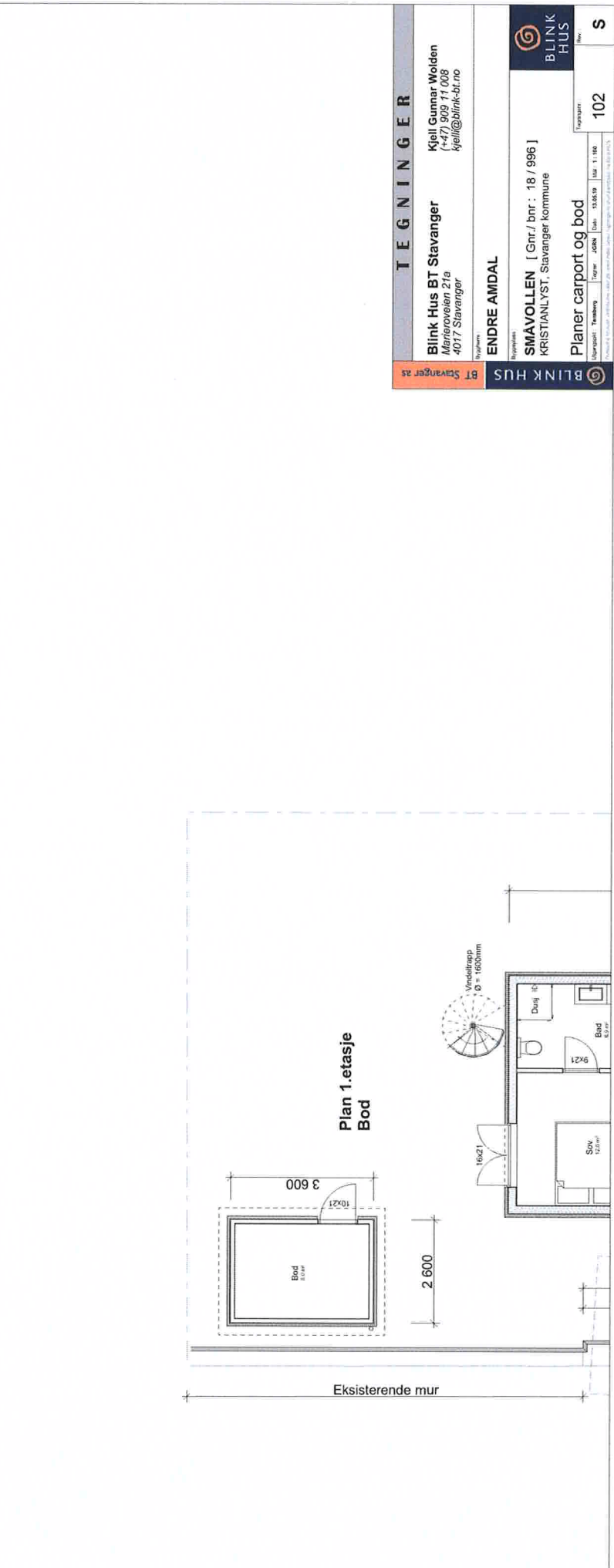
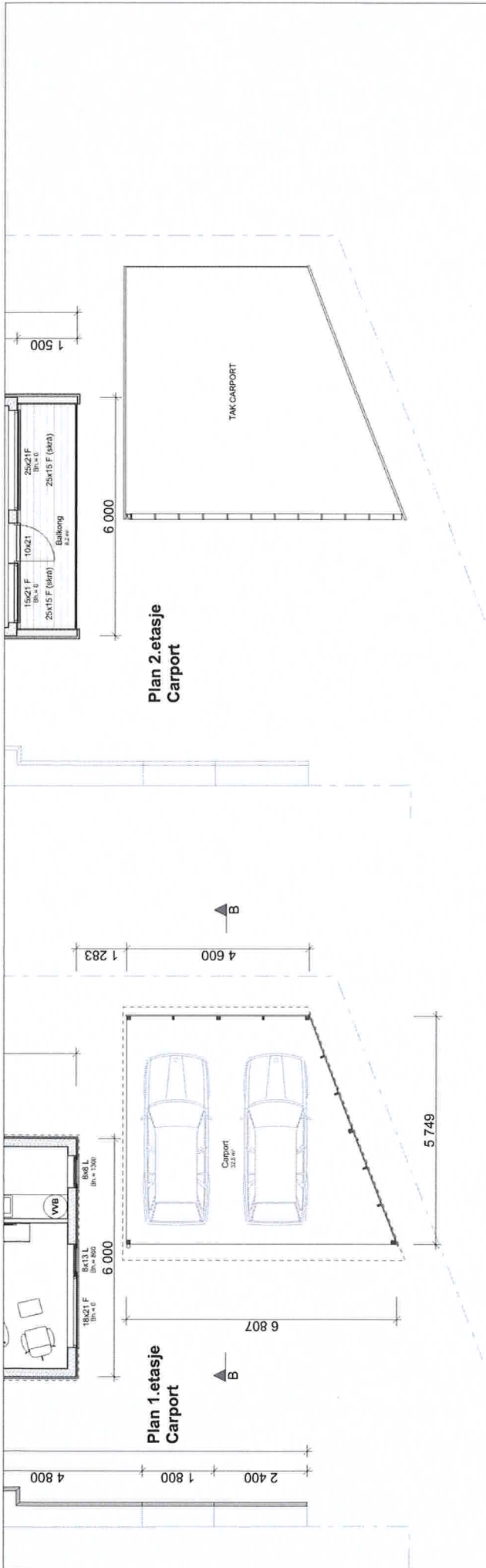
S

Plan 2.etasje

Plan 1.etasje

TAK CARPORT

6 807



BLINK HUS

BT Stavanger 35

TEGNINGER

Blink Hus BT Stavanger
 Kjell Gunnar Wolden
 Marerøysen 21a
 4017 Stavanger
 (+47) 909 11 008
 kjell@blink-bt.no

ENDRE AMDAL

SMÅVOLLEN | Gnr./ bnr.: 18 / 996 |
 KRISTIANLYST, Stavanger kommune

Planer carport og bod

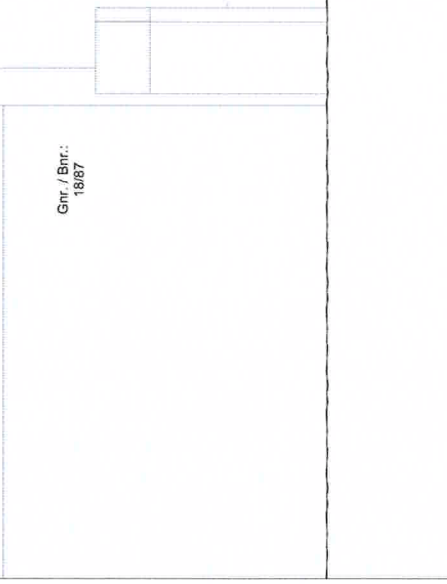
Prosjekt: **Tromsø** | Tegner: **AMDA** | Dato: 13.03.19 | Hus 1 180 | Tegningsnr.: **102**

BLINK HUS

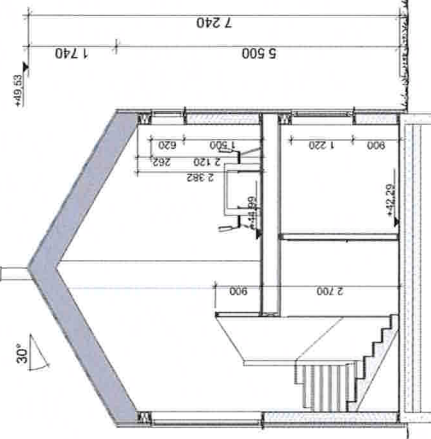
+53.12

Tomtegrense

Gnr. / Bnr.:
18/87



Tomtegrense



Gnr. / Bnr.:
18/14

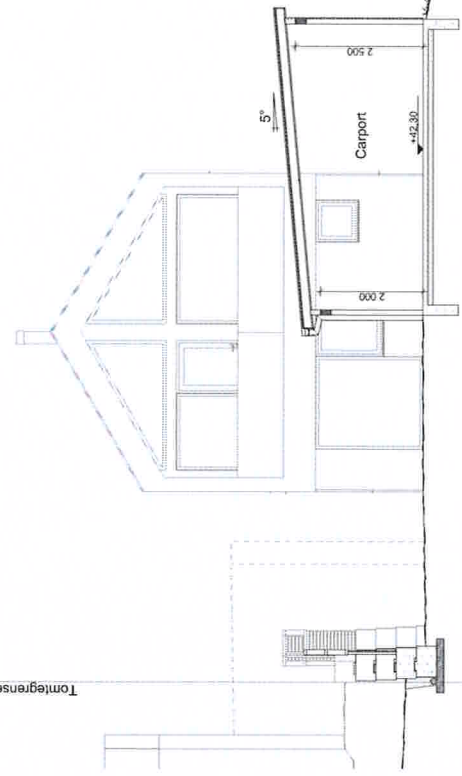
+46.50

Gnr. / Bnr.:
18/843

Snitt A-A

Tomtegrense

Tomtegrense



Snitt B-B (Carport)

TEGNINGER

Blink Hus BT Stavanger
 Mønsterveien 21a
 4017 Stavanger

Kjell Gunnar Wolden
 (+47) 909 11 008
 kjell@blink-bt.no

Prosjekt: **ENDRE AMDAL**

Byggesett: **SMAVOLLEN** [Gnr. / bnr. : 18 / 996]
 KRISTIANLYST, Stavanger kommune

Snitt

Overbygd: Tømming: Tegner: Dato: 13.05.18 | Ark: 11.103

Tegningsnr.: **103**



S

+53.12

Tomtegrense

Gnr. / Bnr.:
18/67

+49.53

Tomtegrense

Gnr. / Bnr.:
18/643

+46.41

+50.24
Gnr. / Bnr.:
18/14

Fasade mot SØR-ØST

BT Stavanger AS

TEGNINGER

Blink Hus BT Stavanger
Kjell Gunnar Wolden
(+47) 9089 11 008
kjell@blink-bt.no

Byggherre
ENDRE AMDAL

Byggesaksnummer
SMÅVOLLEN | Gnr. / bnr. : 18 / 996 |
KRISTIANLYST, Stavanger kommune

Fasade mot SØR-ØST

Oppmåling: Tomtegrens | Prosjekt: 2016 | Dato: 13.05.19 | Side: 11/100



104

S



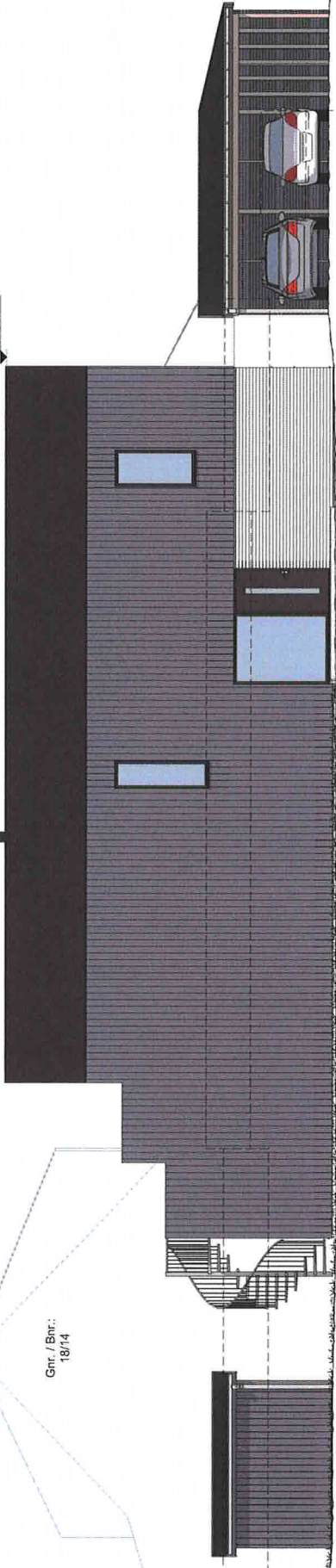
BT Stavanger 35		TEGNINGER	
Blink Hus BT Stavanger		Kjell Gunnar Wolden (+47) 909 11 008 kjell@blink-bt.no	
Byrådsnr. ENDRE AMDAL		Prosjektnr. SMÅVOLLEN [Gnr. / bnr. : 18 / 996]	
Byrådsnr. SMÅVOLLEN [Gnr. / bnr. : 18 / 996]		Kommune KRISTIANLYST, Stavanger Kommune	
Byrådsnr. Fasade mot NORD-VEST		Arkitekt BLINK HUS	
Skapnings Tidspunkt	Tilpasset Tidspunkt	Utskrift Dato	Blade 1/105
			105
			S

Tomtegrense

+50,24
Gnr. / Bnr.:
18/14

+49,53

Tomtegrense



Fasade mot SØR-VEST

BT Stavanger AS

Blink Hus BT Stavanger
Kjell Gunnar Wolden
(+47) 909 11 008
kjell@blink-bt.no

TEGNINGER

BLINK HUS

ENDRE AMDAL

Prosjekt: **SMÅVOLLEN** | Gnr. / bnr.: 18 / 996 |
KRISTIANLYST, Stavanger kommune

Fasade mot SØR-VEST

Overflate	Trasert	Farge	100%	Stør.	13,00 m	Blå	1:100
							106

BLINK HUS

Prosjekt: SMÅVOLLEN, 18/996, KRISTIANLYST, Stavanger kommune

S

Tomtegrense

+53,21
Gnr. / Bnr.:
18/67

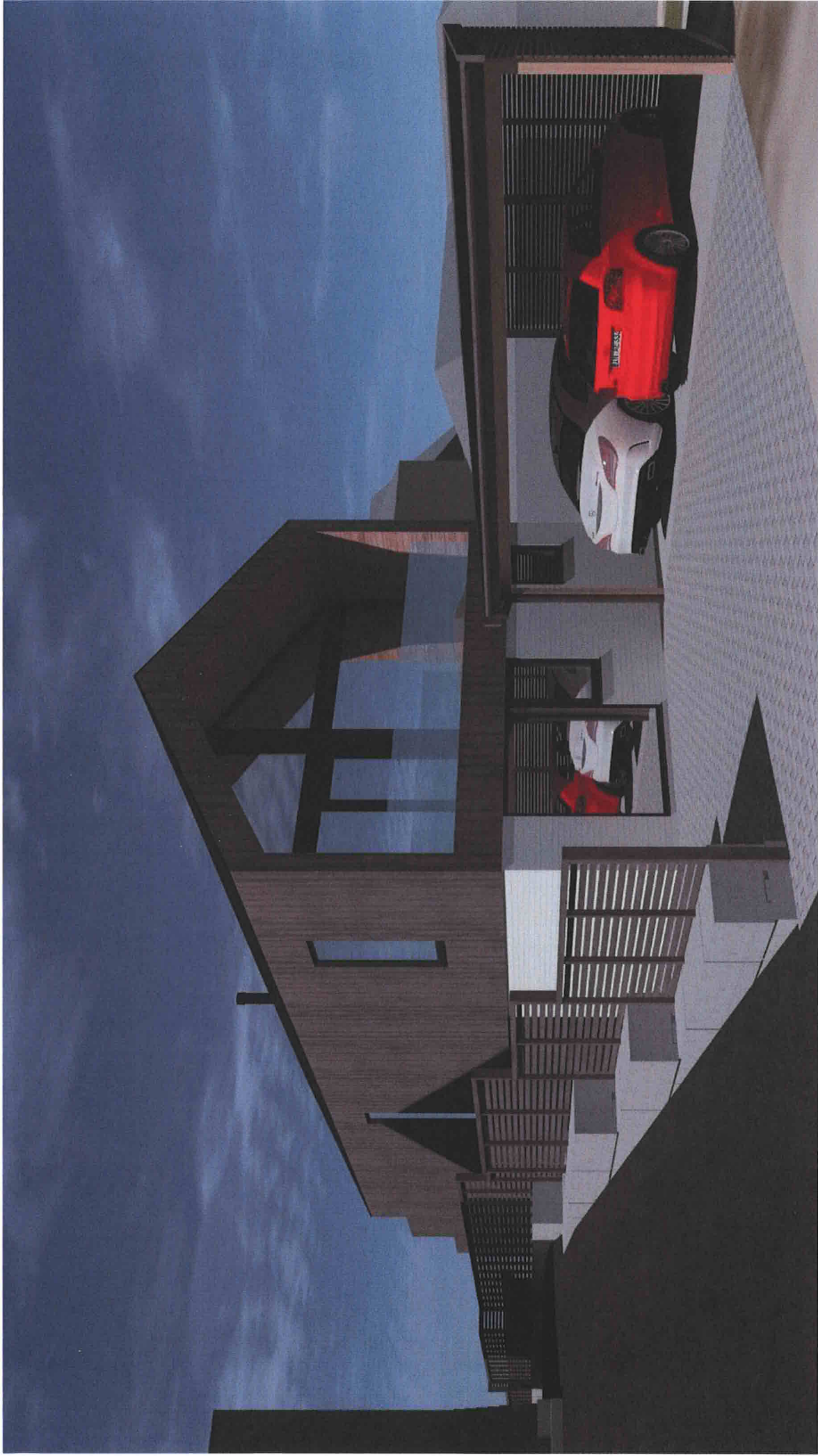
+49,53

Tomtegrense



Fasade mot NORD-ØST

BT Stavanger as		TEGNINGER	
Blink Hus BT Stavanger Manerovelen 21a 4017 Stavanger		Kjell Gunnar Wolden (+47) 909 11 008 kjell@blink-bt.no	
Prosjekt: ENDRE AMDAL		Prosjekt: Fasade mot NORD-ØST	
Bygghuset: SMAYOLLEN [Gnr./ bnr. : 18 / 996] KRISTIANLYST, Stavanger kommune		Bygghuset: BLINK HUS	
Utgangspunkt: Tilbyggning	Byggeår: 2018	Blatt: 13 av 18	Bladnr: 107
Prosjektleder: ENDRE AMDAL			Skala: S



SMÅVOLLEN [Gnr./ bnr : 18 / 996]
KRISIANLYST, Stavanger kommune
[108] 3D Illustrasjon



13.05.2019



SMÅVOLLEN [Gnr./ bnr : 18 / 996]
KRISIANLYST, Stavanger kommune
[109] 3D Illustrasjon



13.05.2019



SMÅVOLLEN [Gnr./ bnr : 18 / 996]
KRISIANLYST, Stavanger kommune
[110] 3D Illustrasjon



SMÅVOLLEN [Gnr./ bnr : 18 / 996]
KRISJANLYST, Stavanger kommune
[111] 3D Illustrasjon



13.05.2019



Blinkhus BT Stavanger A/S
Marieroveien 21A
4017 STAVANGER

Dato: 24.09.2019
Saksnummer: 17/24959-36
Deres ref.:

Endring av tillatelse - Gnr/bnr 18/996 - bolig, carport, vindeltrapp og bod

Byggestedsadresse	Eiendommen 18/996/0/0 har ikke adresse.
Ansvarlig søker	Blinkhus BT Stavanger A/S
Tiltakshaver	Endre Amdal
Tiltaksklasse	1

Vi viser til revidert søknad om endring av tiltak mottatt her 20.09.2019.

Vi ga tillatelse for tiltaket datert 27.09.2018, og endringssøknaden omfatter oppføring av vindeltrapp m/spilekledning mot vest.

En endringstillatelse er kun en justering av en allerede gitt tillatelse. 3-årsfristen for bortfall av tillatelse løper fra vedtaksdato for tillatelse og ved to-trinnsbehandling, fra vedtaksdato for rammetillatelse. Fristen avbrytes ikke ved en endringstillatelse. Fristen avbrytes ved at tiltaket igangsettes. Virkningene av at fristen oversettes, er at tillatelsen faller bort og dere må søke på nytt.

Kommunens vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1.

Følgende tiltak er godkjent:

- Vindeltrapp m/spilekledning mot vest.

Betingelsen for tillatelsen er at disse punktene blir oppfylt:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter må følges.
2. Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak. Vilkår i tillatelsen 27.09.2018 gjelder også for endringsvedtaket.

Det er seksjon byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 23.4 og delegeringsreglementet.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til

postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller per post til Stavanger kommune, By og samfunnsplanlegging, Byggesak og byantikvar, Postboks 8001, 4068 Stavanger.
Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.
Vi sender faktura til tiltakshaver for behandling av søknaden.

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

Kristin Fjeld-Eiken
avdelingssjef byggesak og byantikvar

Frank Hui
saksbehandler

Kopi til:
Endre Amdal Solhøgda 28 4017 STAVANGER

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

INFORMASJON OM KLAGERETT

Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	Det er Fylkesmannen 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 Fylkesmannen 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 Fylkesmannen 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



Byggesak og byantikvar

Byggesak

Blinkhus BT Stavanger A/S
Marieroveien 21A
4017 STAVANGER

Dato: 28.03.2019
Saksnummer: 19/06692-4
Deres ref.:

Tillatelse til tiltak - Gnr/bnr 18/996 - forstøtningsmur med rekkverk

Byggestedsadresse	Småvollen 5
Ansvarlig søker	Blinkhus BT Stavanger A/S
Tiltakshaver	Endre Amdal
Tiltaksklasse	1

Vi viser til din søknad mottatt 15.03.2019.

Tiltaket omfatter oppføring av forstøtningsmur m/rekkverk i nabogrensen mot sør. Muren er inntil 2,0 meter høy og går gradvis ned mot sør-øst. Rekkverket er ca. 1,0 meter høyt og utformet med liggende spiler. Det foreligger skriftlig samtykke fra gnr/bnr 18/87 etter plan- og bygningsloven § 29-4.

Rekkverket krever dispensasjon fra reguleringsplanen § 2 bokstav i.

Tiltaket er delvis utført.

Kommunens vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1.

Følgende tiltak er godkjent:

- Forstøtningsmur med rekkverk mot sør.

Kommunen gir dispensasjon fra reguleringsplanen § 2 bokstav i, jf. pbl § 19-2.

Betingelsen for byggetillatelsen er at disse punktene blir oppfylt:

1. Plan- og bygningsloven (pbl) med forskrifter må følges.
2. Eventuelle tiltak knyttet til fordrøyning av overvann må avklares med Vann- og avløpsetaten før oppstart (post.vamyndighet@stavanger.kommune.no).
3. Ansvarlig søker skal sørge for at alle oppgaver er belagt med ansvar og koordinere overlappende ansvarsområder.
4. Ansvarlig søker skal sørge for søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Byggverket, eller deler av det, kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse etter pbl § 21-10, jf. § 32-8.

5. Hvis ikke arbeidet er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i mer enn to år.

Det er seksjon byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 23.4 og delegeringsreglementet.

Begrunnelse for vedtaket

Eiendommen omfattes av reguleringsplan 556, vedtatt 20.11.1969, og er regulert til bolig. I foreliggende sak er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen § 2 bokstav i, som lyder:

«Ved frittliggende boligbebyggelse innhegnes tomtene fortrinnsvis med busk- eller hekkplanting og kantstein. Hvis gjerde skal nyttes, skal dette, hvis ikke annet blir bestemt, være åpent flettverksgjerde inntil 60 cm høyt, pluss eventuell støpt sokkel inntil 15 cm over ferdig gate.»

Etter pbl. § 19-1 kan det gis dispensasjon etter grunnlagt søknad. I dispensasjonssøknaden er det argumentert med følgende:

- Grunnen til at denne muren er helt nødvendig er for å ta opp høydeforskjell mellom vår tomt og nabotomten.
- Nødvendig gjerde er tidsriktig og ihht gjeldende forskrifter. Utforming av gjerde og mur er gjort i samråd med nabo Gnr: 18 Bnr: 87. Se vedlagt avstandserklæring.

Plan- og bygningsloven. § 19-2 andre ledd lyder:

«Dispensasjonen kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.»

Bestemmelsen oppstiller to kumulative vilkår. Dette innebærer at begge vilkårene må være oppfylt for at en dispensasjon kan gis.

Ved vurderingen av hvorvidt det foreligger en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsen, må man ta utgangspunkt i hensynene bak bestemmelsen det skal dispenseres fra.

Hensynet bak bestemmelsen er å bevare den grønne og åpne strukturen i området, og unngå skjemmende barrierevirkninger.

Omsøkt forstøtningsmur skyldes høydeforskjell mellom aktuell tomt og nabotomten. Av sikkerhetsmessige grunner vil det være behov for oppføring av rekkverk med høyde over 60 cm. Det er vår vurdering at kvalitetene som bestemmelsen er ment å skulle ivareta ikke blir særlig skadelidende av tiltaket, noe som tilsier at en dispensasjon ikke vil føre til en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsen.

Det neste vilkåret er at fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Ved denne vurderingen er det i hovedsak de samfunnsmessige

hensyn (allmenne interesser) av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som skal tillegges vekt. Personlige fordeler kan kun unntaksvis tillegges vekt.

Fordelene ved å gi dispensasjon er at tekniske krav til utforming av rekkverk blir ivaretatt, og således finner vi at fordelene er klart større enn ulempene. Vilkårene for å kunne gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. 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.

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

Kristin Fjeld-Eiken
avdelingssjef byggesak og byantikvar

Frank Hui
saksbehandler

Kopi til:
Endre Amdal Solhøgda 28 4017 STAVANGER

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

INFORMASJON OM KLAGERETT

Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	Det er Fylkesmannen 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 Fylkesmannen 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 Fylkesmannen 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



Byggesak og byantikvar

Byggesak

Blinkhus BT Stavanger A/S
Marieroveien 21A
4017 STAVANGER

Dato: 20.03.2020
Saksnummer: 17/24959-40
Deres ref.:

Ferdigattest - Gnr/bnr 18/996 - bolig, carport, vindeltrapp og bod

Byggestedsadresse	Småvollen 5
Ansvarlig søker	Blinkhus BT Stavanger A/S
Tiltakshaver	Endre Amdal
Tiltaksklasse	1

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 28.02.2020.

Kommunens vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd, [kommuneloven § 23.4](#) og delegeringsreglementet.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 27.09.2018, 20.06.2019 og 24.09.2019.

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse datert 17.12.2019.

Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. [pbl kapittel 20](#).

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. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

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

Med hilsen

Kristin Fjeld-Eiken
avdelingsleder byggesak og byantikvar

Arne Martin Skjerpe
saksbehandler

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 Fylkesmannen 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 Fylkesmannen 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 Fylkesmannen for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
Henvisninger	Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8 Forvaltningsloven §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42

Oversiktskart



Adresse: Småvollen 5, 4017 Stavanger

Gnr/Bnr: 1103/18/996/0/0

Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 527 m²

Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Leveransdato: 07.04.2026



Matrikkelkart



Adresse: **Småvollen 5, 4017 Stavanger**

Gnr/bnr: **1103/18/996/0/0**

Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 527 m²

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Leveransedato: 07.04.2026

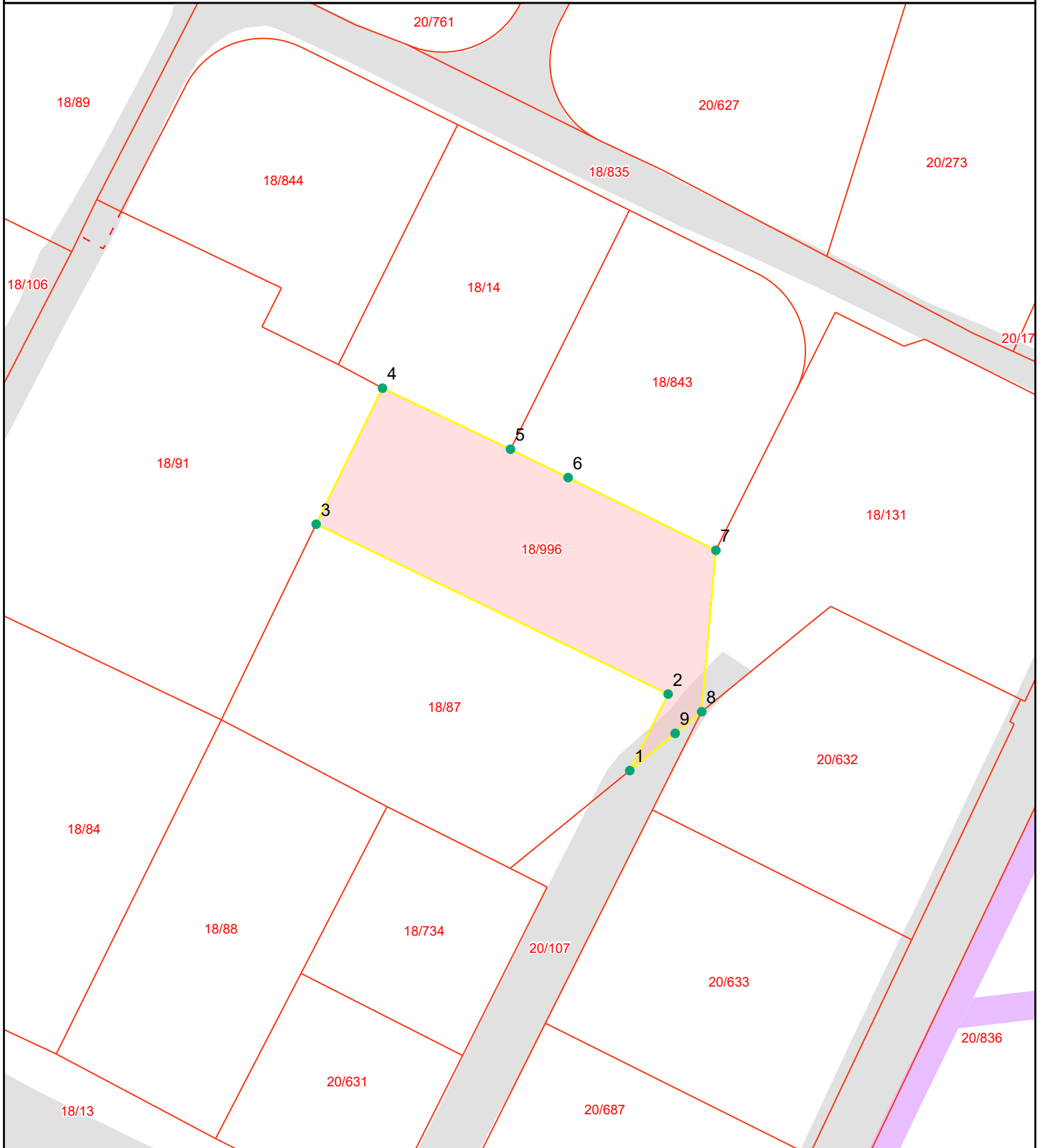


Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 527 m²

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6537708.89	312012.88	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	7.91	0
2	6537715.94	312016.41	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	36.11	0
3	6537731.59	311983.99	Annen terrengdetalj	Gjerdestolpe	GPS Fasemåling RTK	10	13.99	0
4	6537744.13	311990.1	Annen terrengdetalj	Gjerdestolpe	GPS Fasemåling RTK	10	13.11	0
5	6537738.5	312001.89	Ikke spesifisert	Hushjørne	Terrengmålt	13	5.93	0
6	6537735.89	312007.2	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	15.22	0
7	6537729.19	312020.81	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	14.98	0
8	6537714.31	312019.5	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	Terrengmålt	13	3.16	0
9	6537712.32	312017.06	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	Terrengmålt	13	5.42	0

Reguleringsplan på grunnen

Adresse:

Gnr/Bnr: 18/996/0/0

Dato: 2026-04-07

Målestokk: 1:1,000

Planident: 714,556

Ikrafttredelsesdato: 2.6.1974,20.11.1969

Stavanger
kommune

