

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Hjelmelandsgata 59
4012 STAVANGER
Gnr./Bnr.: 55/316
Stavanger kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 292 m²
Garasje/bod.
Bruksareal: 25 m²

Totalt bruksareal (BRA): 317 m²

Befaring

Befaringsdato: 20.06.2025

Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Alexander Ravndal

Mobil: 468 35 886

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	20.06.2025
Referansenummer	15072903
Meglerforetakets oppdragsnummer	204-25-0064
Hjemmelshaver/selger	Katrine Hodne/Byrge Hodne
Bygningssakkyndig inspektør	Alexander Ravndal
Tilstede på befaringen	Katrine Hodne/Byrge Hodne
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	20 °C
Rapportdato	10.07.2025 22:42

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Hjelmelandsgata 59
Postnummer/sted	4012 STAVANGER
Kommune	1103 - Stavanger
Gnr./Bnr.:	55/316
Tomt	Eiet tomt: 1260 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1912.		
Garasje/bod.	Ukjent		

Byggemåte

Enebolig fra 1912.
Støpt gulv mot grunn.
Etasjeskillere av trebjelkelag.
Grunnmur i betong, naturstein, sparesteinsmur og teggelstein.
Yttervegger av trekonstruksjoner.
Vinduer og dører med et-og to-lags glass.
Yttertak belagt med glasert takstein.
Oppvarming med elektrisitet og vedfyring.
Avtrekk fra kjøkken og våtrom.

I tillegg har boligen følgende:
Frittstående garasje med bod.
Platting i trekonstruksjon.
Veranda i betongkonstruksjon.
Balkong 2.etg i trekonstruksjon.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad/vaskerom.		Sanitærutstyr / innredning	9	
		Overflater gulv	9	
Våtrom - Bad		Sanitærutstyr / innredning	10	
		Overflater vegger	10	
Toalettrom (Ikke våtrom) - 1.etg		Ventilasjon	11	
		Sanitærutstyr / innredning	11	
Øvrige rom		Ventilasjon	11	
		Innerdører	11	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Helhetsvurdering	11	
Krypekjeller		Helhetsvurdering	12	
Loft - uinnredet / råloft		Kontroll av diffusjonssperre	12	
		Konstruksjonsoppbygging	12	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	12	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	12	
Etasjeskiller - .		Skjevhetmåling	13	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	13	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	13	
Radon		Radon	13	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	14	
Dører og vinduer		Vinduer	15	
		Dører	15	
Yttertak		Skorsteiner over tak	15	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	15	
Utvendige trapper		Annet	16	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	16	
Drenering		Helhetsvurdering	17	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	17	
Frittstående byggverk		Helhetsvurdering	17	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

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

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
U.etg	81			81	
	Uinnredet kjeller.				
1.etg	113			113	53
	Entré, hall, toalettrom, spisestue, stue og kjøkken.				Platting 43 m2 og veranda 10 m2.
2.etg	98			98	4
	Gang, bad/vaskerom, 4 soverom og bad.				Balkong
SUM	292			292	57
Total bruksareal: 292 m²					

Bruksareal (BRA)					
Garasje/bod.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Garasje		25		25	
		Garasje 15 m2 og bod 10 m2.			
SUM		25		25	
Total bruksareal: 25 m²					

Kommentar til areal

2.etg har et totalt gulvareal (GUA) på 101 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 98 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 3 m².

Boligen inneholder 211 m² P-ROM og 81 m² S-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad/vaskerom.

Bad/vaskerom opplyses å være oppgradert i 2012.

Fliser på gulv og vegger.

Malt himling med downlights.

Dusjnise med nedsenket gulv.

Innredning med servant.

Vegghengt toalett.

Opplegg for vaskemaskin.

Vannrør av kobber.


Avløpsrør av plast.


Mekanisk avtrekksvifte.

1 sluk.


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

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det
- Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

	Fallforhold (gulv)	Etter vanntest ble det påvist noe mindre vannansamlinger på gulvet i dusjsonen, vannansamlingen er så liten og i sammenheng med nedsenket gulv er dette vurdert til å være tilstrekkelig.
--	--------------------	---

 TG 2	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
---	----------------------------	---

	Overflater gulv	Elastiske flisfuger har stedvis manglende vedheft i dusjsonen. Fuger bør fornyes. Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under en gulvflis ved døren. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.
--	-----------------	--




 TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	På grunn av våtrommets utforming/konstruksjonsoppbygging (lafetømmer) og isolert etasjeskille med s-vatt er det ikke praktisk mulig å gjennomføre en korrekt fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.
---	-----------------------------------	---

Våtrom - Bad

Bad opplyses å være oppgradert ca 2010.
Fliser på gulv og vegger.
Malt himling med downlights.
Dusjnise med nedsenket gulv.
Servant med underskap.
Vegghengt toalett.
Mekanisk avtrekksvifte.
Vannrør av kobber.
Avløpsrør av plast.
2 sluk.

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

Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

	Fallforhold (gulv)	Etter vanntest ble det påvist noe mindre vannansamlinger på gulvet i dusjsonen, vannansamlingen er så liten og i sammenheng med nedsenket gulv er dette vurdert til å være tilstrekkelig.
 TG 2	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
	Overflater vegger	Det er riss/sprekker i veggfliser ved vinduet. Eksakt årsak er ikke kjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.
 TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	På grunn av våtrommets utforming/konstruksjonsoppbygging (lafetømmer) og isolert etasjeskille med s-vatt er det ikke praktisk mulig å gjennomføre en korrekt fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 2011.
Profilerte fronter og benkeplate i tre.
Ventilator i himling.
Parkett på gulv.
Malt himling og vegger.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

Toalettrom (Ikke våtrom) - 1.etg

Toalettrom opplyses å være oppgradert i 2010.

Parkett på gulv.

Malte vegger.

Malt himling med downlights.

Vegghengt toalett.

Servant med underskap.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Innfelte/gjennomgående installasjoner

	Overflater gulv	Det er registrert noe knirk og ujevnheter på gulvet, uten at tiltak vurderes til å være nødvendig.
--	-----------------	--

 TG 2	Ventilasjon	Ingen, eller lite ventilasjon av rommet. Forholdet kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet.
---	-------------	---

	Sanitærutstyr / innredning	Innebygget toalettsisterne har ikke avrenning til rom med sluk, eller tilsvarende sikring mot fuktskader. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
--	----------------------------	---

Øvrige rom

Parkett, trebord og laminat på gulv.

Malte vegger og himlinger.

Profilerte innerdører.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv


	Overflater gulv	Det er stedvis knirk i gulvflater i boligen. Eksakt årsak er ukjent men knirk er mer påregnelige i eldre bygninger. Tiltak kan iverksettes ved behov.
--	-----------------	---

 TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert tilstrekkelig ventiler i boligen. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning. Tiltak kan iverksettes ved behov.
---	-------------	--

	Innerdører	Enkelte dørbliader har kontakt med dørterskel/dørkarm, eksempelvis bad 2.etg som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørbliad/dørkarm kan vurderes.
--	------------	--

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Underetasjen er uinnredet.


 TG 2	Helhetsvurdering	Deler av underetasjen er ikke tilstrekkelig fuktsikret på utsiden og synlige fuktmerker/soppvekster er observert på vegger. Ettersom etasjen ikke er innredet med treverk er skaderisikoen redusert, men fukt bør varig stoppes. Se også punkt "drenering" i rapporten. Soppvekster bør fjernes grunnet skaderisiko og helsemessige forhold. Lagrede gjenstander bør holdes en avstand fra vegger/gulv. Etasjen er ikke egnet til innredning slik etasjen fremstod på befaringstidspunktet.
---	------------------	---


Krypekjeller

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er ukjent om boligen har krypekjeller under deler av kjøkkenet. Ytterligere undersøkelser anbefales.
---	------------------	--

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft.
Adkomst via trapp.


 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Inspeksjonsmulighet - Overflater vegger/undertak - Overflater gulv
---	--

 TG 2	Kontroll av diffusjonssperre	Det er ikke registrert dampsperre mellom kald og varm sone. Konsekvens er fare for kondensering.
	Konstruksjonsoppbygging	Det er ikke etablert ventilering av kaldtloft. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skjulte skader kan ikke utelukkes. Ventilering bør etableres for å sikre tilstrekkelig lufting av loftet og forhindre skader/skadeutvikling.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Boligen har 2 skorsteiner fra byggeår, skorsteinen ved kjøkkenet er ikke i bruk.
Skorsteinen i stuen har nytt innerløp, installert ca 1987.
Ildsted spisestue ca 1995. Stue fra 2011.
Ildstedet i hallen er ikke i bruk, kun til pynt.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Ildsteder inne i boligen
---	--

 TG 2	Skorsteiner inne i boligen	Fukt, soppvekster og sotskjolder på skorstein på loft. Ukjent om dette er pågående fuktproblematikk eller fra før takfornyingen i 2016. Se også punkt "yttertak" under avsnitt "skorstein" i rapporten. Ytterligere undersøkelser anbefales. Informasjon: Skorstein ved kjøkkenet er ikke i bruk, skorsteinen kan heller ikke tas i bruk.
---	----------------------------	---

Innvendige trapper


Innvendig trapp fra 1-2. etg av tre med rekkverk av tre.

 TG 2	Innvendige trapper	Trappen har ikke håndløper på begge sider.
---	--------------------	--

Etasjeskiller - .

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: stue og kjøkken 1. etg og soverom 2. etg.

 TG 2	Skjevhetsmåling	Det er noen merkbare skjevheter i enkelte rom i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i spisestuen ble målt til 47 mm, kjøkken ble målt til 29 mm og soverommet i 2.etg ble målt til 65 mm. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.
---	-----------------	---

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




Vannrør av kobber opplyses å være fra ulike årstall eksempelvis, 2010/11/12 og 1990 tallet.

Avløpsrør av plast og metall fra ulike årstall eksempelvis, 2010/11/12, 1990 tallet og byggeår.


Varmepumpe fra 2011 plassert på kjøkkenet.

Varmtvannsbereider på ca 190 liter fra 2025.

Hovedstoppekran og stakeluke plassert i U. etg.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Hovedstoppekran - Stakeluke - Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	
 TG 2	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Enkelte vannrør i U.etg er fra 1990 tallet og vurderes til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Avløpsrørene som er fra 1990 tallet og eldre er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
 TGIU	Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmpumpe)	Det er ikke kjent når det sist ble foretatt service på varmpumpe.

Radon

 TG 2	Radon	Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent. For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger.
---	-------	--

Andre forhold

 TGIU	Annet	Det er observert spor etter treskadeinsekter på loftet. Det opplyses at kjeller og loftet ble behandlet for treskadeinsekter i 2007. Ukjent aktivitetsforhold.
---	-------	--

Elektrisk anlegg

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

Forenklet vurdering:

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

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

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

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 2011 sikringskap og noe fra eldre dato.

Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei, opplyses å være utført 2015.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

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

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

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Beskrivelse av EI-anlegg: sikringskap med automatsikringer.

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

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang).

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el-kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, anbefales det på et generelt grunnlag at dette gjennomføres.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Utvendig kledd med liggende trekledning.

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

Konstruksjon


TG 2 Fasader ink. kledning

Det er stedvis lite lufting/luftespalte bak trekledning. Forholdet kan redusere levetiden til kledningen og veggkonstruksjonen. Lufting bør etableres.

Overflatebehandlingen bærer stedvis preg av alder/slitasje (avflassing). Overflatebehandling bør påregnes.



Dører og vinduer

Vinduer og dører med et-og to-lags glass fra ulike årstall eksempelvis, byggeår og 2016.

 TG 2	Vinduer	Vinduer i kjelleren og entré/kjøkken 1.etg er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/utskiftning. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
	Dører	Entrédør og kjellerdøren er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.


Yttertak

Yttertak av saltak-og mansardtakskonstruksjon.
Utvendig belagt med glassert takstein fra 2016.
Renner og nedløp i metall.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Takvinkel/Takform - Gesimsløsninger	
 TG 2	Skorsteiner over tak	Skorsteinene har synlige slitasjesymptomer og sprekkdannelser i murpussen. Årsak er ikke avklart. Ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak bør påregnes.
 TGIU	Inspeksjonsmulighet	Taket er inspirert fra bakkeplan og balkong grunnet sikkerhetsmessige forhold med den begrensning dette innebærer.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Balkong i 2. etg over kjøkken 1. etg.
Rekkverk i trekonstruksjon.
Utvendige tekket med metallplater fra ukjent/eldre dato.

 TG 2	Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	<p>Rekkverkhøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales. Rekkverket er noe malingslitt, overflatebehandling anbefales.</p> <p>Tettesjiktet er vurdert til å ha en høy slitasjegrad/alder, og har behov for fornying. Tettesjikt av høy alder har fuktrisiko selv om synlige skader ikke er observert. Tiltak anbefales.</p> <p>Lufteledningen til avløpssystemet går igjennom tettesjiktet, dette er uheldig med tanke på lekkasjesikkerhet og kondensproblematikk. Tiltak anbefales.</p> <p>Denne type konstruksjon krever ventilasjon mellom sjiktene. Det kan ikke verifiseres at dette er etablert. TG2 er satt for å belyse risiko. Ytterligere undersøkelser anbefales.</p>
---	--	--

Balkonger, terrasser, veranda etc

Veranda i betongkonstruksjon.
Rekkverk i trekonstruksjon.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Terrasser / platting på terreng

Platting i trekonstruksjon fra 2025.


 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Platting på terreng

 **TGIU** Fundamenter | Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

Utvendige trapper


Kjellertrapp i betongkonstruksjon.

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

 **TG 2** Annet | TG2:
Trappen mangler rekkverk/håndløper. Tiltak anbefales.
TGIU:
Det var ikke mulig og vurdere trappen fra hagen ned til veien da denne var overgrodd.

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i betong, naturstein, sparesteinsmur og teggelstein fra ulike årstall.


 **TG 2** Grunnmur | Det registreres riss/sprekker på grunnmur enkelte steder. Eksakt årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

 **TGIU** Fundamenter | Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.

Byggegrunn | Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent



Drenering

Dreneringen er i hovedsak fra byggeår.
Tiltak opplyses å være utført ca 1990 tallet: innvendig drenering og noe på utsiden på nord-og østsiden.

 TG 2	Helhetsvurdering	Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnslag og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Estimert teknisk levetid for drensssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble observert symptomer på fuktinnslag i underetasjen som tilsier funksjonssvikt. Se punkt "Konstruksjoner" under avsnitt om "Rom under terreng". Dreneringens alder og observert tilstand tilsier at utbedringer/utskiftninger bør påregnes.
---	------------------	---


Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.
Vannledning fra ukjent årstall.
Avløpsledninger opplyses å være fra 1990 tallet.
Nedgravd oljetank.

 TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vannledninger med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.
 TGIU	Oljetanker	Se punkt 16.1 i egenerklæringsskjemaet.

Frittstående byggverk

Garasje/bod.
Grunnmur i betong/lettklinkerblokker.
Yttervegger av trekonstruksjoner.
Saltak tekket med glasert takstein.

 TG 2	Helhetsvurdering	<p>TG 2 er valgt på hele garasjen på grunn av alder/slitasjegrad og feil utførelse. Det er blant annet registrert følgende avvik:</p> <p>Taksteinen (over boden) er beregnet for bruk på tak med høyere takvinkel. Selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader er TG2 valgt for å belyse at bygningsdelen kan ha svekket lekkasjesikkerhet.</p> <p>Trekledningen bærer preg av manglende vedlikehold, vedlikehold/overflatebehandling bør påregnes.</p> <p>Garasjeport, vinduer og ytterdører bærer preg av høy alder/slitasjegrad. Utskiftning bør påregnes.</p>
---	------------------	---

Branntekniske vurderinger

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

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

Underetasje (ikke rom for varig opphold): Takhøyden ble målt til ca 2,03-2,10 meter.

1. etasje: I stuen er takhøyden målt til 2,70 meter og på kjøkkenet er takhøyden målt til 2,68 meter.

2. etasje: I gangen er takhøyden målt til 2,50 meter og på badet er takhøyden målt til 2,44 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

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

Fasadetegninger er fremlagt, plantegning foreligger ikke.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke relevant.

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

Samvarserklæringer opplyses å ligge inne i boligmappa.no og sikringsskap.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Ikke utført de siste 5 årene.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Se punkt 16.1 i egenerklæringsskjemaet.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 18/06/2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

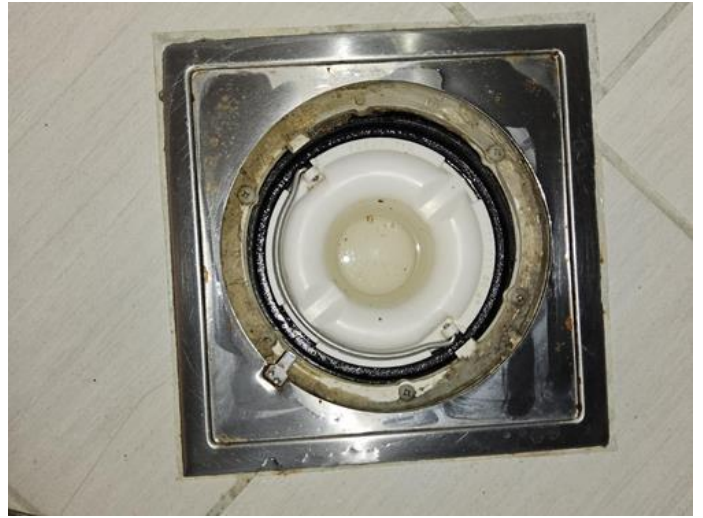
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

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



*Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) -
[Fuktskjolder/soppvekster U.etg.]*



Våtrom - [Sluk bad/vaskerom.]



Våtrom - [Sluk bad dusjsone.]



Våtrom - [Sprekker bad 2.etg.]



Elektrisk anlegg - [Sikkeringskap]



Loft - uinnredet / råloft - [Kaldtloft.]



Loft - uinnredet / råloft - [Fuktmerker skorstein kaldtloft.]



Grunnmur, fundamenter - [Sprekker på grunnmur.]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Verdi Eiendomsmegling Stavanger AS	Oppdragsnr.	204250064
Adresse	Hjelmelandsgata 59		
Postnr.	4012	Sted	STAVANGER
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2008	Hvor lenge har du bodd i boligen?	17 år 8 mnd Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Fremtind	Polise/avtalensr	31670047
Selger 1 Fornavn	Katrine	Etternavn	Hodne
Selger 2 Fornavn	Byrge	Etternavn	Hodne

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

TT Bygg / Alfa Rør

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2 bad oppusset i hhv 2010 og 2012(?). Begge ribbet inn til reisverk og bygget opp igjen etter gjeldende normer.
Byttet servantskap og servant/armatur på hovedbad i 2025.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

TT Bygg / Alfa Rør

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2 bad oppusset i hhv 2010 og 2012(?). Begge ribbet inn til reisverk og bygget opp igjen, inkl membran, etter gjeldende normer.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

- Nei Ja Kommentar Noe fukt i deler av kjeller. Det ble lagt ny drenering av tidligere eier, men kjeller er ikke knusk tørr.
- 6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
- Nei Ja Kommentar
- 7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
- Nei Ja Kommentar Huset er fra 1912, og er påbygget i flere omganger. Det er flere skjeve gulv og vegger enn rette.
- 8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
- Nei Ja Kommentar
- 9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?**
- Nei Ja Kommentar Har hatt noe skrukke troll i kjeller. Dog i all hovedsak døde.
- 10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
- Nei Ja Kommentar Vanninntrenging over kjøkkenvindu mot øst ved ekstremnedbør i kombinasjon med vind fra øst.
- 11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
- Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
- Firmanavn Byggmester BOB + FixIT Oppussing og vedlikehold AS
- Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Nytt tak på hus (2016) utført av Byggmester BOB. Nye vinduer, isolasjon, kledning, +++ (2016) utført av FixIT Oppussing og Vedlikehold AS
Nytt takk på garasje lagt ved egeninnsats, godt hjulpet av kompetent kamerat.
- 12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.**
- Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
- Firmanavn Runestad Elektro AS / E-Tech Installasjon AS / Harestad Elektriske
- Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Sikringssskap flyttet fra loft til 2 etg. i 2007. Trukket om alle kabler. Ifm innvendig totalrenovering i 2011 ble sikringssskap utvidet, og det aller meste av elektrisk lagt skjult. (E-Tech Installasjon AS). Harestad Elektriske har lagt opp noen utelamper, og E-Tech har installert elbil-lader i nyere tid.
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
- Nei Ja Kommentar I Boligmappa og i sikringssskap.
- 13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
- Nei Ja Kommentar El-anlegg kontrollert av Lyse Elnett AS i 2016.
- 14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
- Nei Ja Kommentar Zaptec - installert av E-Tech AS, januar 2023.
- 15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
- Nei Ja Kommentar
- 16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.**
- Nei Ja
- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
- Nei Ja Kommentar Kommunen har ikke gitt dispensasjon, men prosess er igangsatt, og tank vil bli fjernet / sanert etter gjeldende regelverk før salg av bolig.
- 17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
- Nei Ja Kommentar
- 18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
- Nei Ja Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

Nei Ja

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

Nei Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

Nei Ja Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 1235 FOR PARADIS - BEGRENSET AV PARADISVEIEN, PARADISSVINGEN, LYDER SAGENS GATE, NIELS ABELS GATE, HJELMELANDSGATA, ØSTRE RING OG HILLEVÅGSVATNET

Datert 09.08.1989.

Korrigert 12.01.1990.

Stadfestet ved Stavanger bystyres vedtak 23.04.1990 i medhold av plan og bygningsloven §27-2.1

Formål og omfang.

- Pgf. 1. Formålet med disse plan- og reguleringsbestemmelser er å gi reguleringsmessige forutsetninger for å bevare den kulturhistorisk verdifulle bebyggelse og områdets særpregede miljø som et grønt bindeledd mellom sentrum og Østre bydel.
- Pgf. 2. Eksisterende bebyggelse inngår i planen. Bebyggelsens karakter skal bevares. Ved eventuell fornyelse, påbygg og tilbygg eller nybygg skal retningslinjer i disse bestemmelser følges.

Spesialområde av historisk og antikvarisk verdi.

- Pgf. 3. Eksisterende bygninger som inngår i bevaringsområdet skal vedlikeholdes slik at den historiske og arkitektoniske verdi som knytter seg til anlegget bevares.
- Pgf. 4. For bebyggelse som inngår i planen gjelder følgende: Ved fornyelse, reparasjon, herunder utskifting av vinduer, listverk, fasadekledning og taktekking skal bebyggelsen søkes tilbakeført til sitt opprinnelige utseende. Taktekkingsmaterialer skal være tegl eller skifer. Fasadekledning skal være tre eller pusset, malt mur. Vinduene skal ha gjennomgående sprosser. Arbeider som vil medføre endringer i fasader eller tak skal forelegges antikvarisk myndighet til uttalelse.
- Pgf. 5. Fortetting av bygningsmassen innenfor spesialområdene tillates dersom denne viser særskilte hensyn og harmonerer med den eksisterende antikvarisk verdifulle bebyggelse, og på en slik måte at store trær og annen verdifull vegetasjon ikke berøres. En slik fortetting må utføres så skånsomt at områdets karakter og arkitektoniske utforming opprettholdes. Før bygningsrådet behandler byggemelding, skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet.
- Pgf. 6. Bebyggelsen skal nyttes til boligformål samt tilhørende garasje og eventuelt uthus. Tillatt bebygd areal (inklusive garasje og uthus) må ikke overskride 1/3 av tomtens areal, maks. gesimshøyde 6 m over eksisterende terreng.

For Paradissvingen 1 kan bygningsrådet, dersom de finner det tilrådelig, også tillate bygningen nyttet til almennyttige formål evt. erverv, dersom dette tar hensyn til bygningens antikvariske verdi. Garasje inntil 40 m² kan tillates oppført.

Pgf. 7. Eksisterende bygg tillates ikke revet, men skal kunne istandsettes, om- og påbygges og bygningsdeler fornyes. I særskilte tilfeller, f.eks. etter brann, tillates utskifting av bebyggelse. Slik ny bebyggelse skal harmonere med den øvrige bebyggelse når det gjelder fasadeuttrykk, takform, volum og detaljer.

Område for terrassert boligbebyggelse B 11.

Pgf. 8. Den terrasserte bebyggelses høyde må ikke overstige øvre gateplan med mer enn 1 etasje + loft, og må trappes ned mot eksisterende bebyggelse slik at høyden harmonerer med denne.

Pgf. 9. Parkering skal dekkes i anlegg under bebyggelsen, med adkomst fra Paradisveien. Innkjøring til p-anlegg tillates kun i 3 m bredde. Øvrige hageareal mellom bebyggelsen og veien må få en parkmessig opparbeidelse.

Pgf. 10. Bebyggelsen må harmonere med eksisterende bebyggelse når det gjelder form og materialer. Utearealene mellom husene må ha en parkmessig terrassert opparbeidelse.

Øvrige områder for boligbebyggelse.

Pgf. 11. Ved nybygg skal det legges vekt på tilpasning til omkringliggende boliger og nærmeste omgivelser. Større trær og annen verdifull vegetasjon skal bevares. Graving nærmere større trær enn 3 m må ikke forekomme.

Pgf. 12. For vilabebyggelsen tillates maksimum to boenheter pr. hus forutsatt at de øvrige reguleringsbestemmelser er oppfylt og forutsatt at norm for parkering/biloppstilling kan oppfylles på egen grunn.

Pgf. 13. En bygning kan tilbygges forutsatt at husets karakter opprettholdes. Garasje/carport må harmonere med øvrig bebyggelse.

§ 6 gjelder også

Blandet formål.

Pgf. 14. Bebyggelsen skal ikke nyttes til virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan medføre ulemper for boligene i form av støv, røyk, lukt eller uforholdsmessig trafikkøkning.

Pgf. 15. Bebyggelse regulert til almenntilretteleggelse kan fornyes. Byggehøyde må ikke overskride 1 etasje + loft, og formålet må være knyttet til det maritime miljø

Friområde

Pgf. 16. Friområde (F4) brukes som park. Ved vedlikehold av eksisterende bygning må eksteriøret tilpasses det øvrige bygningsmiljø i planen. Bestående bygning benyttes til fritidsformål.

Fellesbestemmelser.

Pgf. 17. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.

Utbedringsprogram

Vedtatt av stavanger bystyre 25.11.91

Under henvisning til plan- og bygningsloven §89A vedtas kommunalt utbedringsprogram for:

- 1. "Paradis", begrenset av Paradisveien, Paradissvingen, Lyder Sagens gate, Niels Abelsgate, Hjelmelandsgata, Østre Ring og Hillevågsveien.**
2. "Storhaugmarka", begrenset av Avaldsnesgata, Niels Abelsgate, Hjelmelandsgataa, egersundsgata, Nymannsveien og Nedstrandsgata.

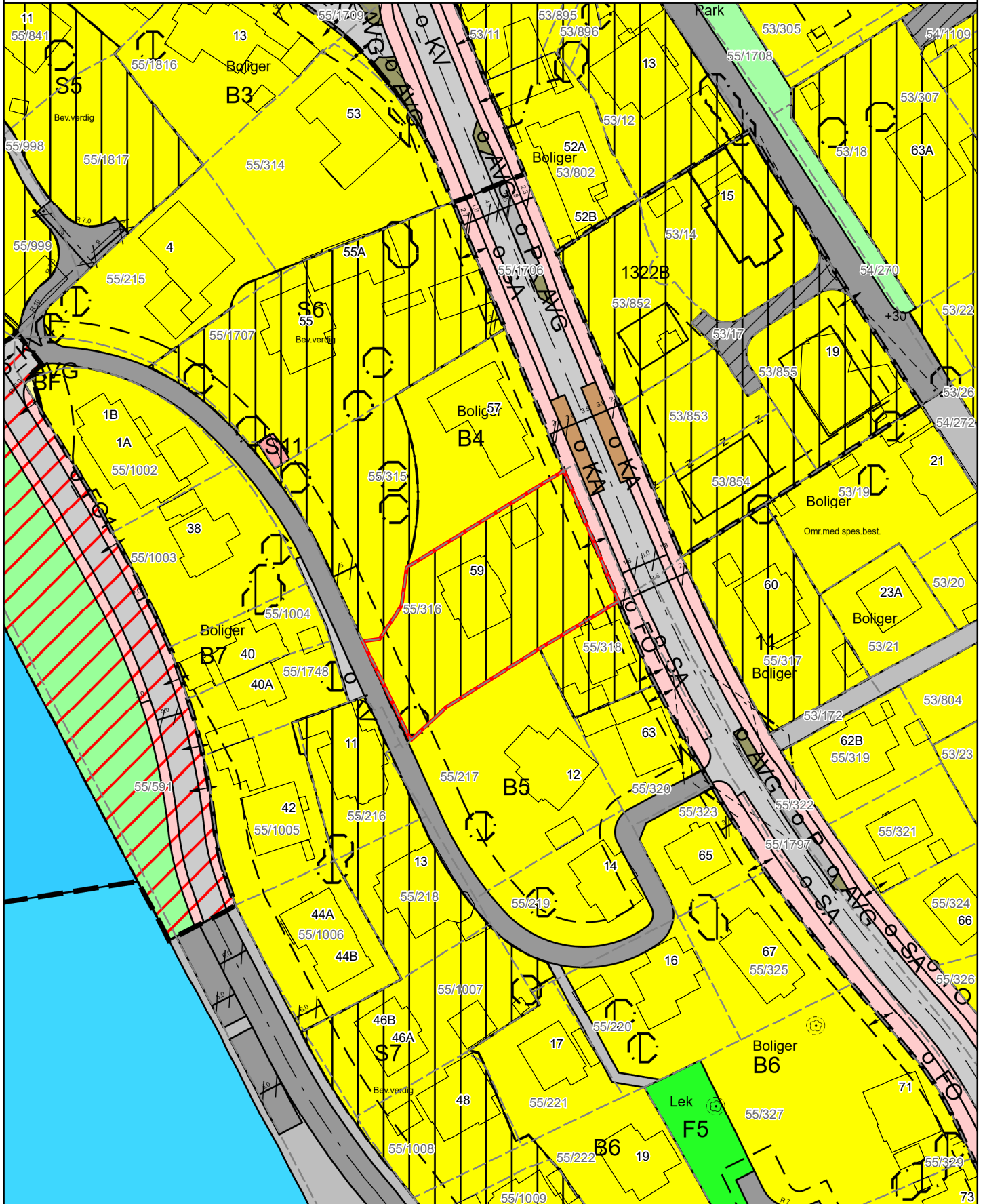
Områdets begrensnig er sammenfallende med begrensnigene av reguleringsplanene for de samme områdene og grunnlaget for utbedringsprogrammet er disse reguleringsplanene, vedtatt og egengodkjent av Stavanger bystyre, henholdsvis i møte **23. 04. 90** og 17.06.91

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Hjelmelandsgata 59, 4012 STAVANGER
Gnr/Bnr: 55/316/0/0
Dato: 2025-05-22
Målestokk: 1:1,000

Planident: 1235
Ikrafttredelsesdato: 23.4.1990

Stavanger
kommune

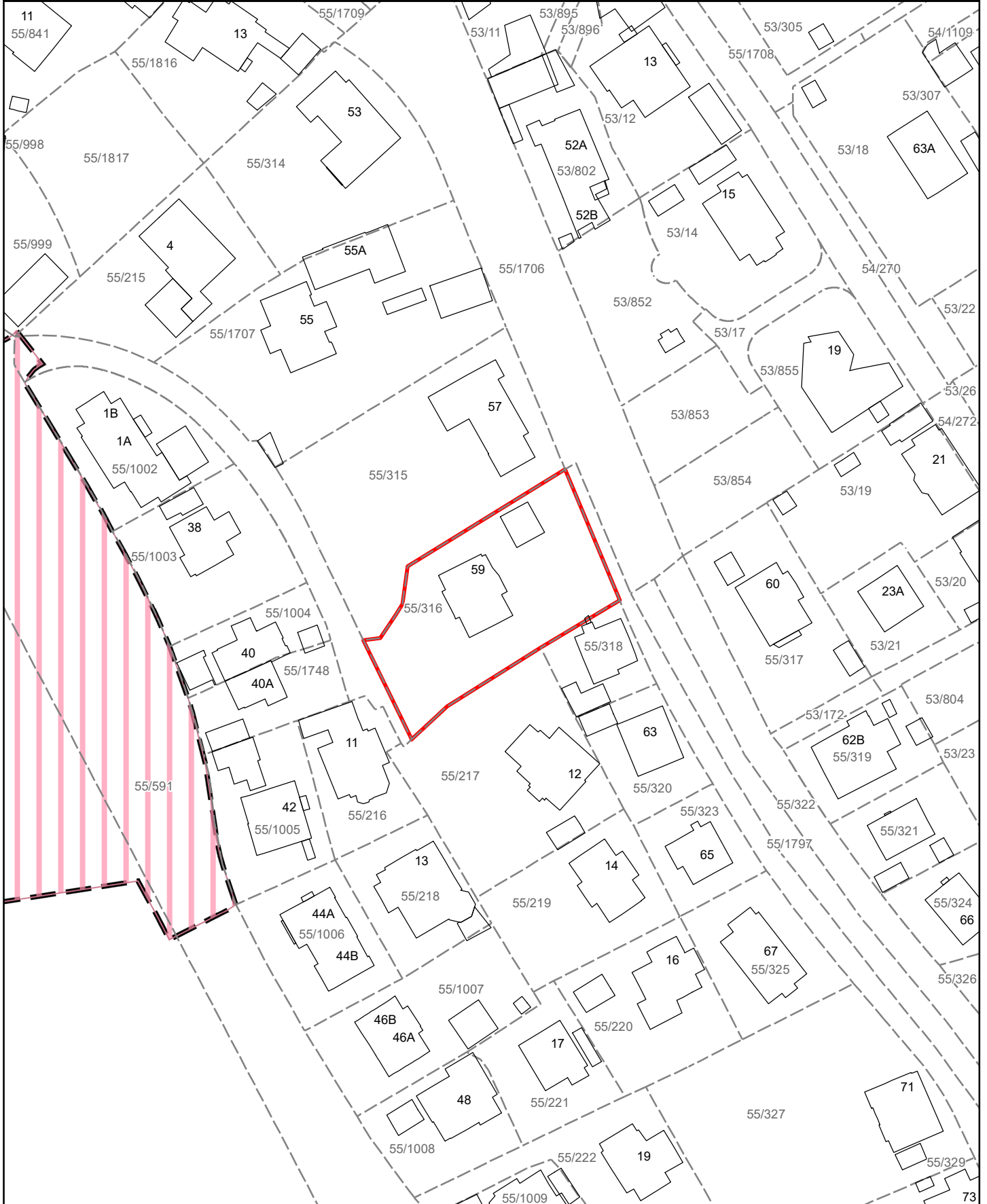


Reguleringsplan under behandling

Adresse: Hjelmelandsgata 59, 4012 STAVANGER
Gnr/Bnr: 55/316/0/0
Dato: 2025-05-22
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2859
Ikrafttredelsesdato:

Stavanger
kommune

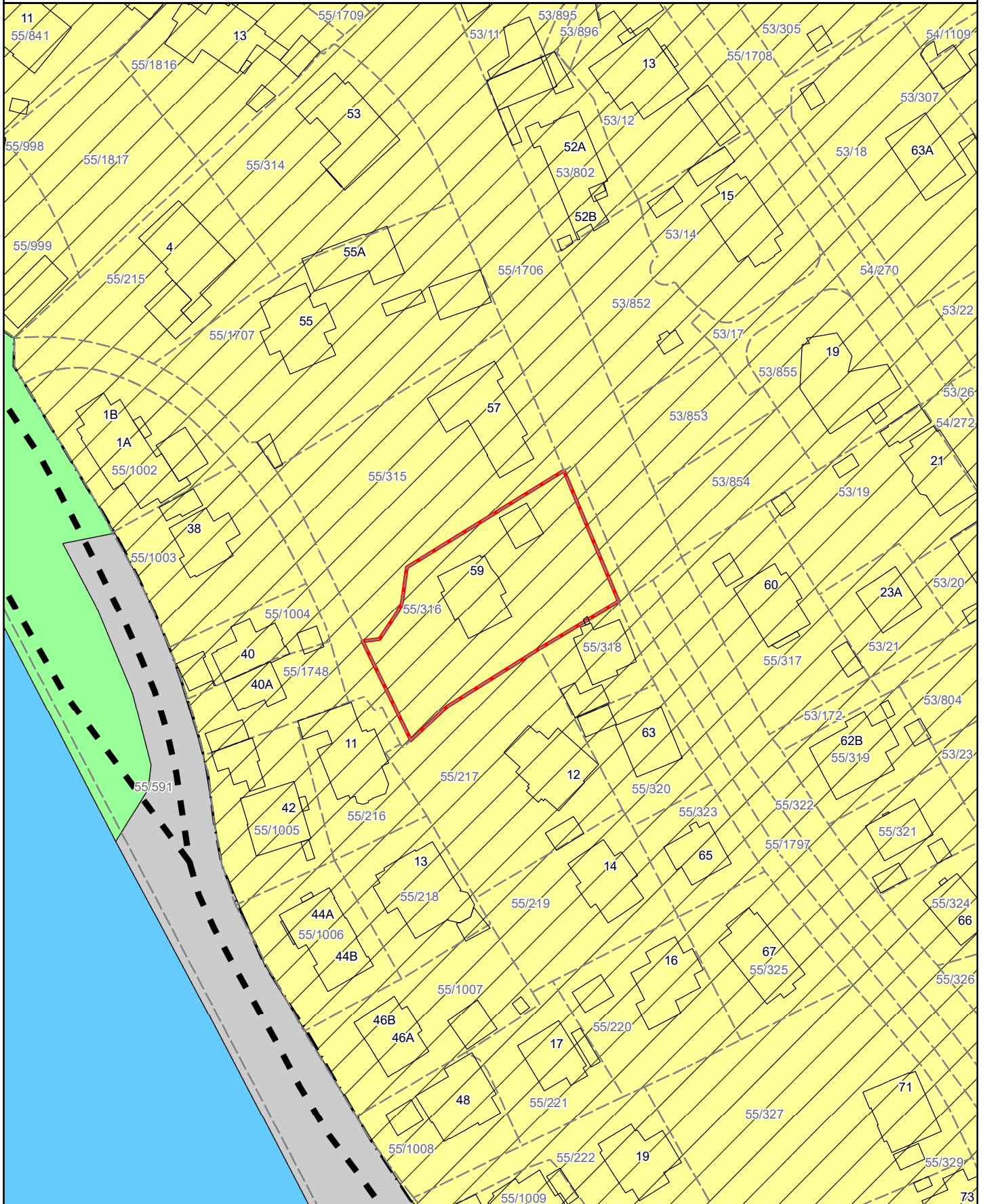


Kommuneplan

Adresse: Hjelmelandsgata 59, 4012 STAVANGER
Gnr/Bnr: 55/316/0/0
Dato: 2025-05-22
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger
kommune



Grunnkart

Adresse: Hjelmelandsgata 59, 4012 STAVANGER
Gnr/Bnr: 55/316/0/0
Dato: 2025-05-22
Målestokk: 1:1,000

Stavanger
kommune





STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling

Byggesak

Bygg & Prosjekt Service AS
Dreierveien 25

4321 SANDNES

Dato: 13.11.2015
Saksnummer: 15/15058-2
Journalnummer: 103865/15
Deres referanse:

TILLATELSE TIL MINDRE TILTAK - GNR/BNR 55/316 - FASADEENDRING

Byggestedsadresse: Hjelmelandsgata 59, 4012 STAVANGER
Tiltakshaver: Byrge Hodne

Bygningen er oppført i 1912 og registrert som enebolig. Eiendommen er regulert til bolig, reg.plan 1235, dat. 23.04.1990, samt underlagt retningslinjer for hensynssoner bevaring av kulturmiljø (pbl §11.8c) Trehusbyen. Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring og saken er forelagt byantikvaren.

Vi viser til din søknad mottatt 22.09.2015.

Tiltaket omfatter søknad om godkjenning av vindusutforming og tilpasning ved tilbakeføring (alle fasader).

Kommunens vedtak

Søknaden er godkjent – se vilkår 2 nedenfor. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4.

Byantikvarens uttalelse ligger til grunn for tillatelsen.

Betingelsen for byggetillatelsen er at du følger disse punktene:

1. Du må følge plan- og bygningsloven med forskrifter.
2. **Følgende endringer gjøres i forhold til innsendte tegninger:**
 - **Små vinduer i fasade øst skal sprosseinndeles – små vinduer i fasade sør kan vurderes endret med sprosseinndeling.**
 - **Rundt vindu på fasade skal beholdes.**
 - **Materialvalg og øvrig utforming skal være i tråd med byantikvarens uttalelse, se siste avsnitt.**
3. Du må sørge for søknad om ferdigattest. Bruk skjemaet under "Søknad om ferdigattest for mindre tiltak". Byggverket, eller deler av det, må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest etter plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, jf. § 32-8.
4. 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 Byggesaksavdelingen 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.kbu@stavanger.kommune.no eller per post til Byggesak, Stavanger kommune, Postboks 8001, 4068 Stavanger. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Vi sender faktura for behandling av søknaden.

Har du spørsmål?

Kontakt saksbehandler på tlf. 51 50 79 93 eller på postmottak.kbu@stavanger.kommune.no.

Med hilsen

Ingrid Overegseth Foss
byggesakssjef

Asgeir Bell
saksbehandler

Vedlegg: Bynatikkvarens uttalelse dat. 12.11.2015

Kopi til:
Byrge Hodne, Hjelmelandsgata 59, 4012 STAVANGER

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.



VEST

Tor-Andreass Hodne
Hjelmetauøgt 59.

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSJEFFEN
2 MARS 1916

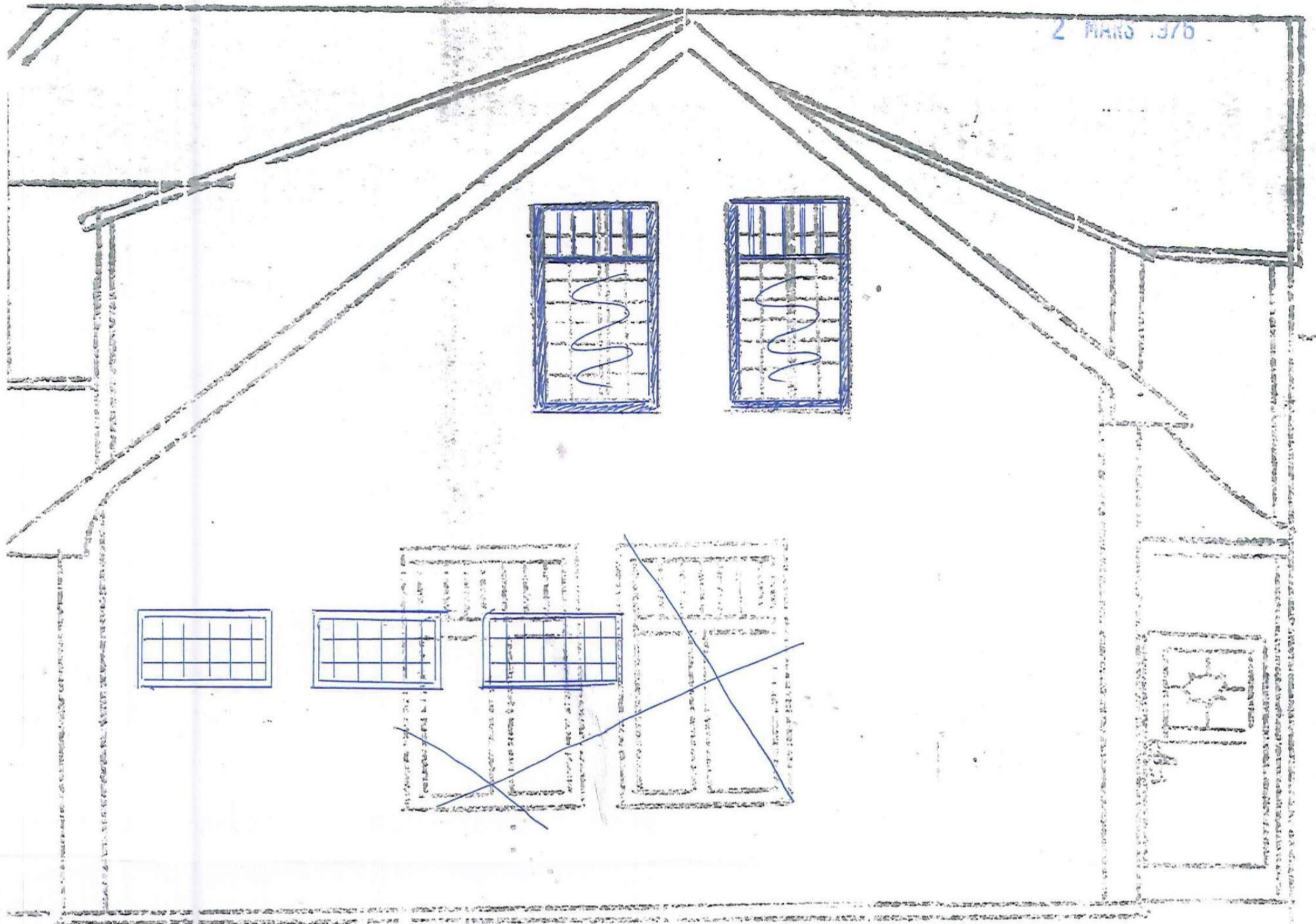
GR



BYGGKONTORET
BYGGNINGSJEFEN

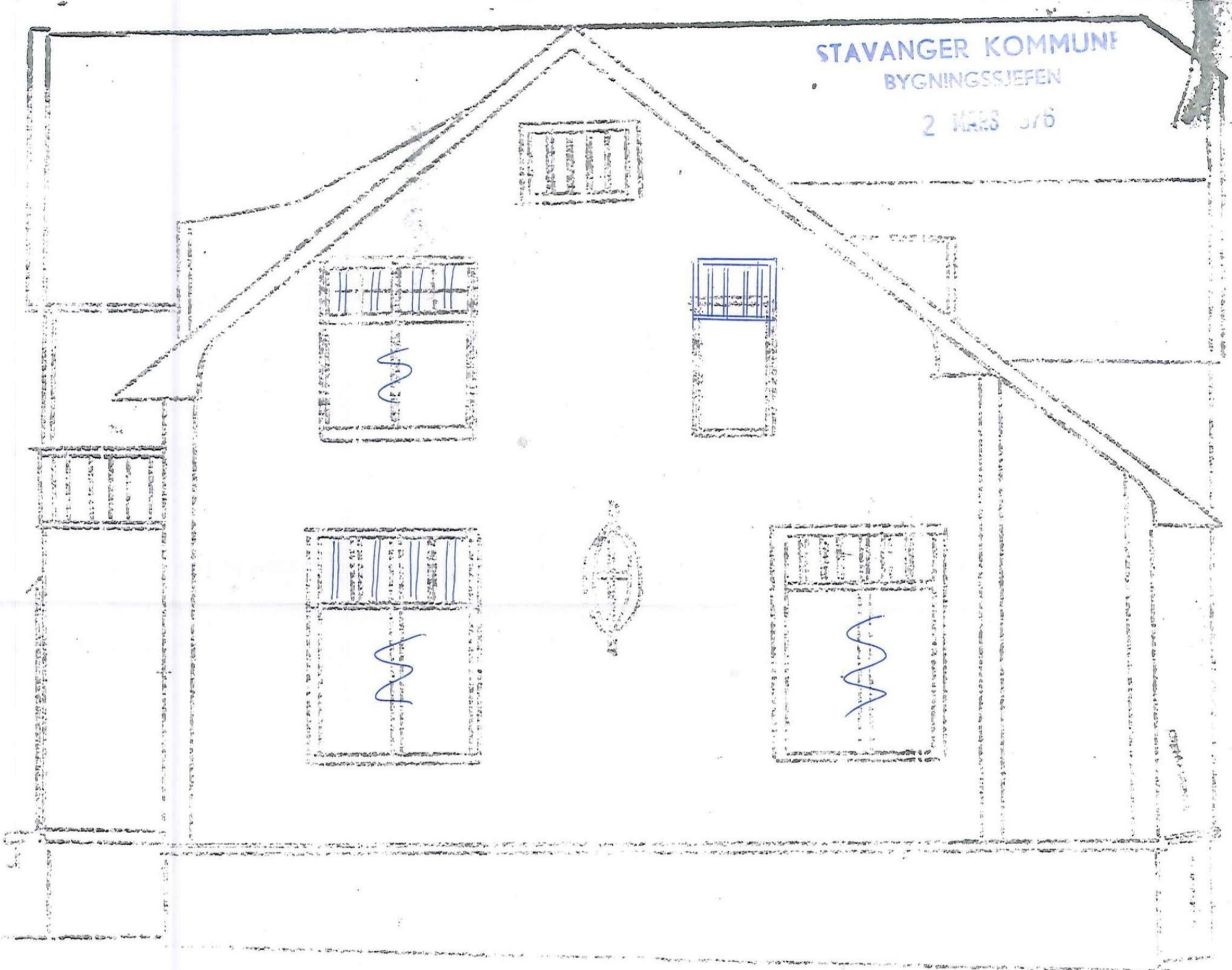
2 MARS 1976

2 MARS 1976

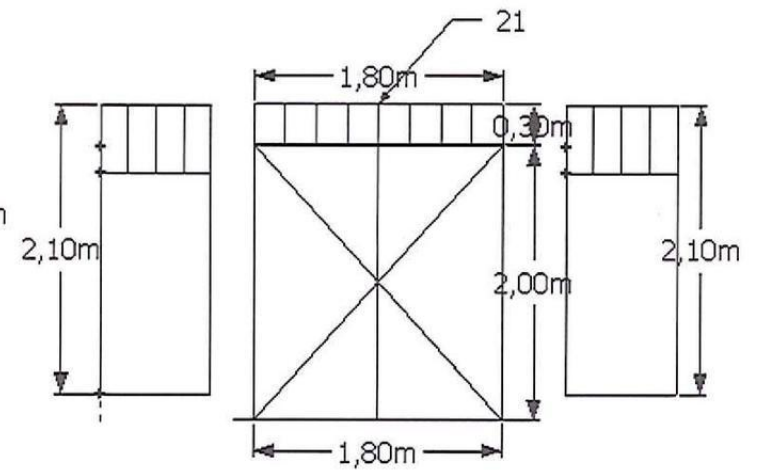
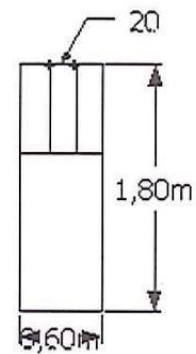
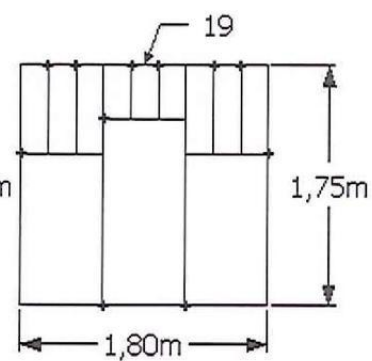
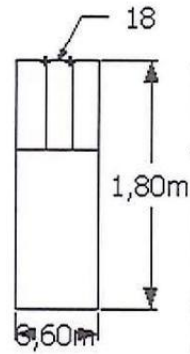
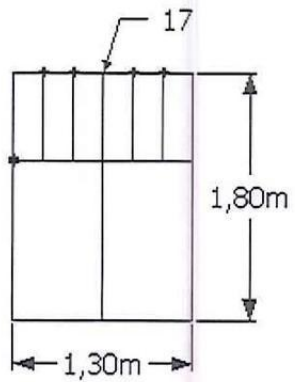
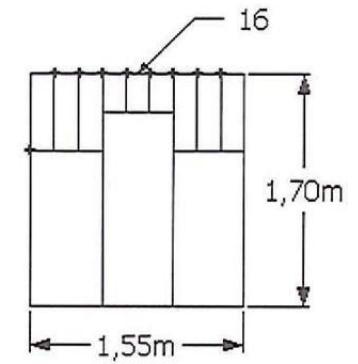
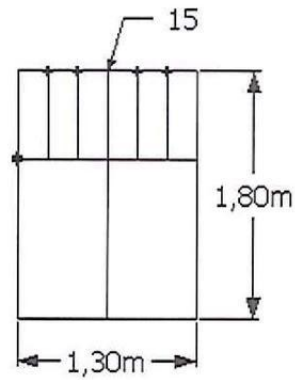
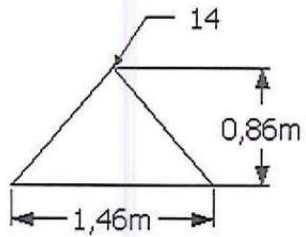
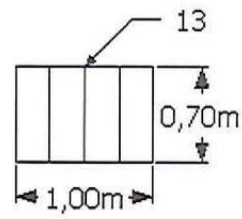


STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

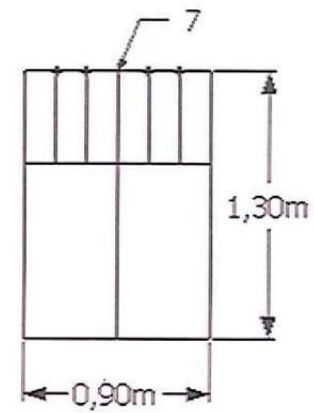
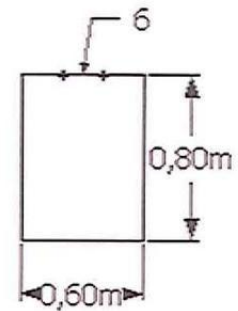
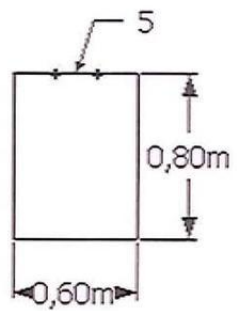
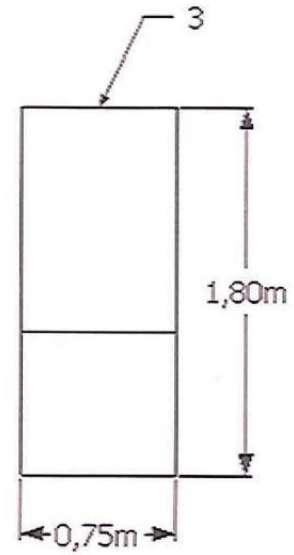
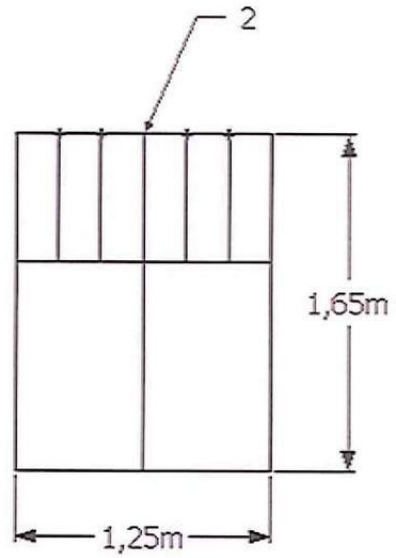
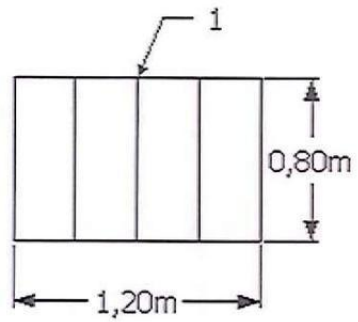
2 MARS 1976



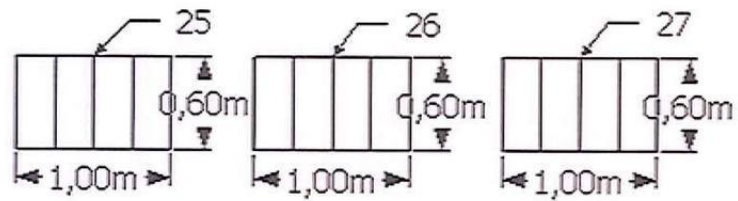
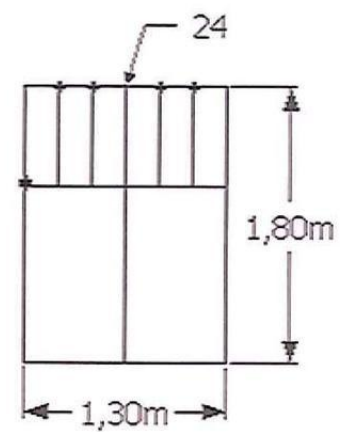
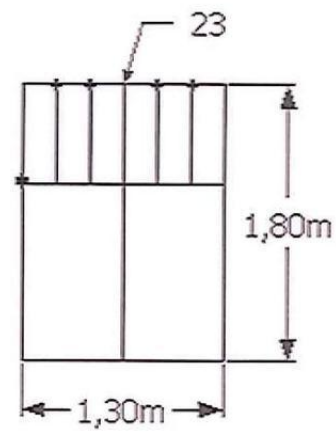
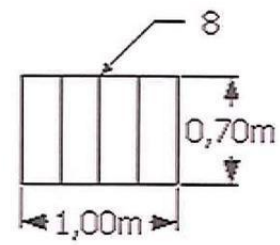
Fasade mot vest



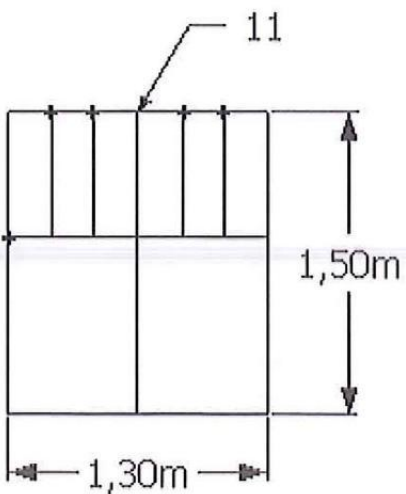
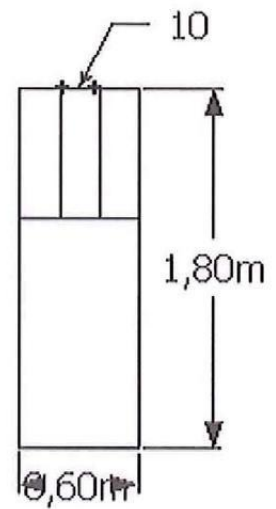
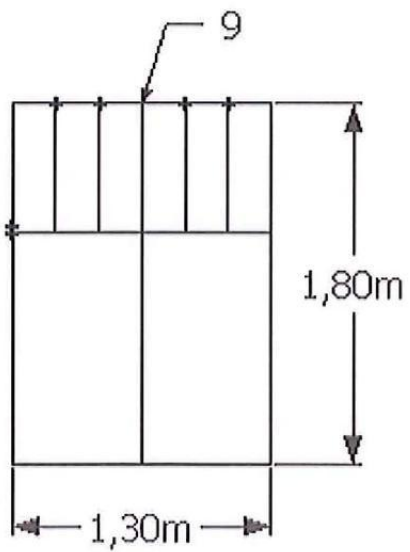
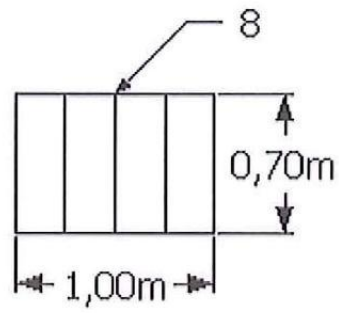
Fasade mot øst



Fasade mot sør



Fasade mot nord



Situasjonskart



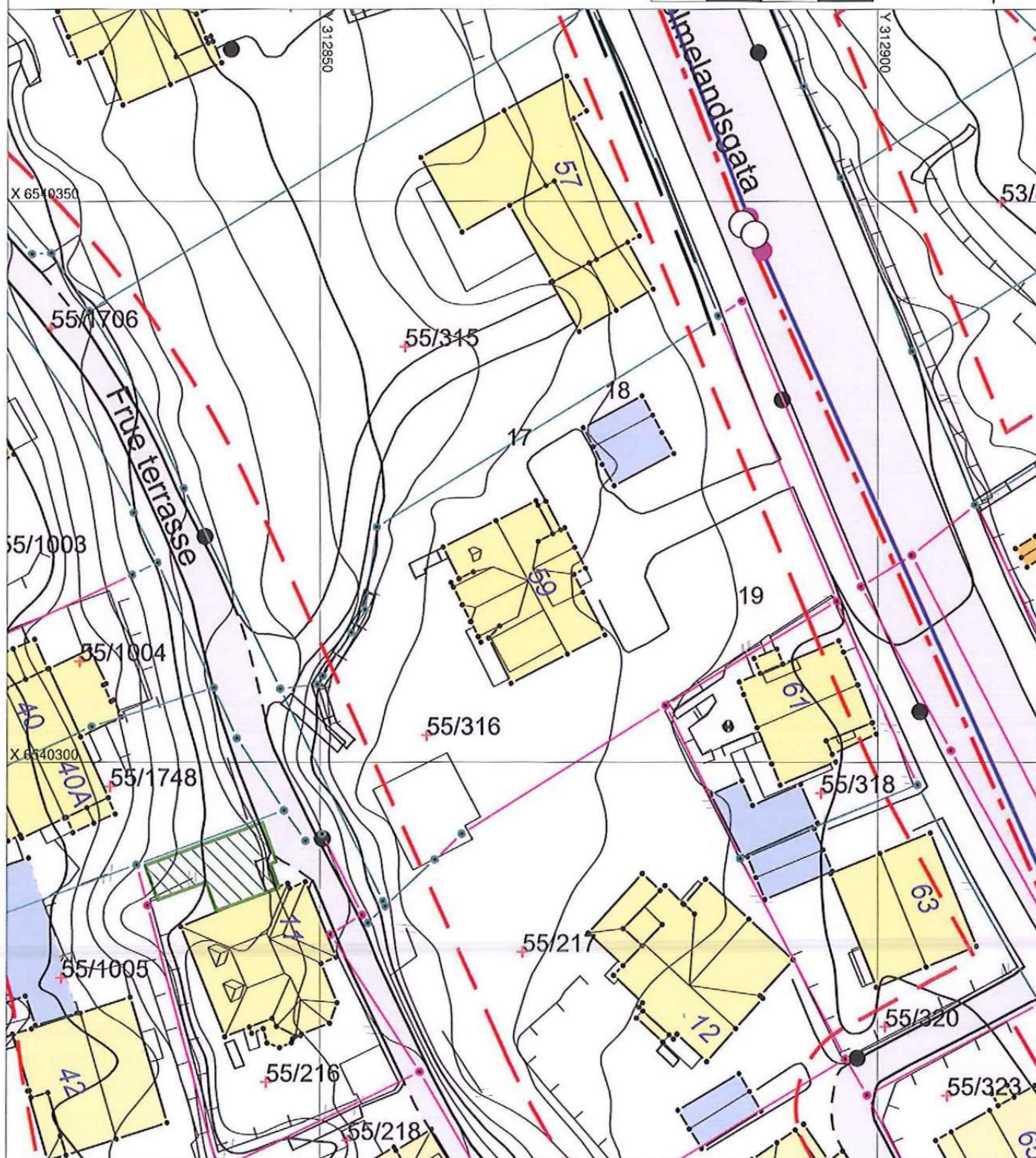
STAVANGER KOMMUNE

Gnr: 55
Bnr: 316
Eiendommens adresse: Hjelmelandsgata 59
Hjemmelshavere: Byrge Hodne
Katrine Helle Hodne

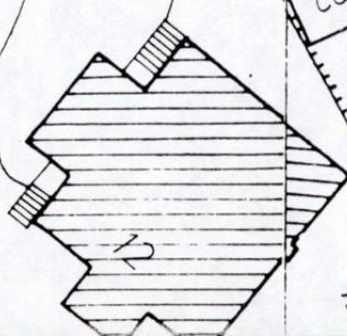
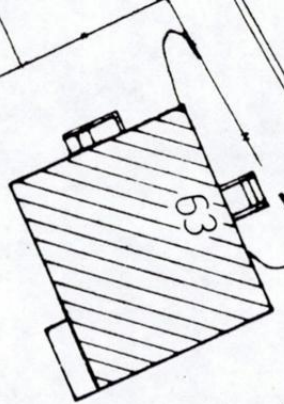
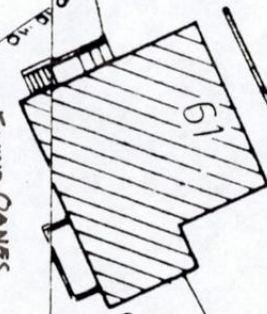
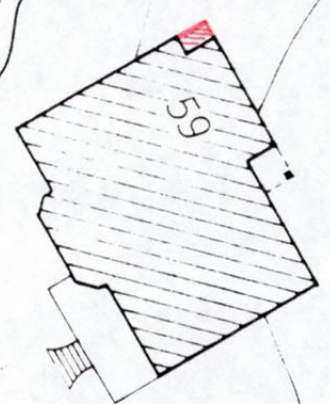
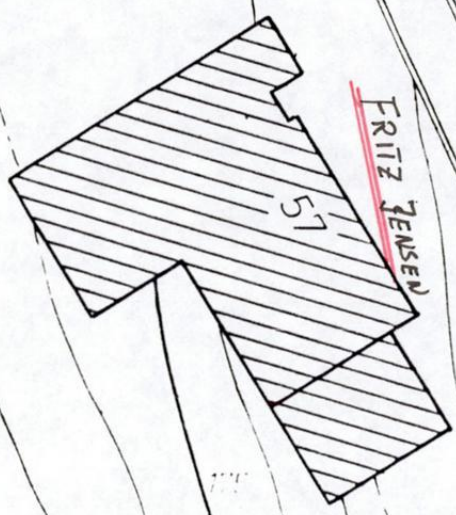
Målebrev koordinatbestemt: Nei
Eiendommens areal (m²): 1258

Servicetorget
17.09.2015 Elena Egge Roux

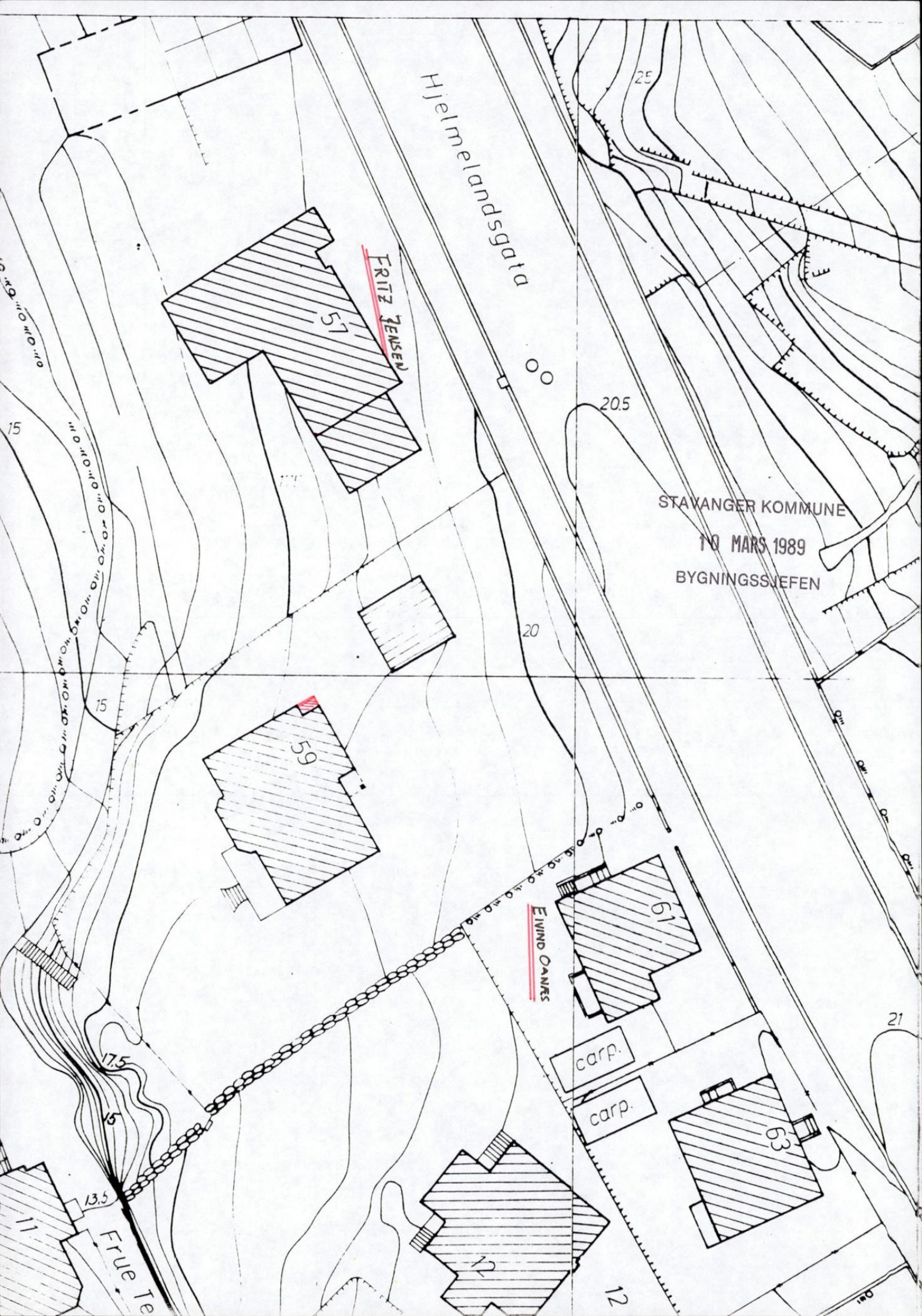
Koordinatsystem: Euref89
Høydegrunnlag: NN2000
Målestokk: 1:500
Ekvidistanse: 1meter



Hjelmelandsgata



STAVANGER KOMMUNE
10 MARS 1989
BYGNINGSSJEFEN





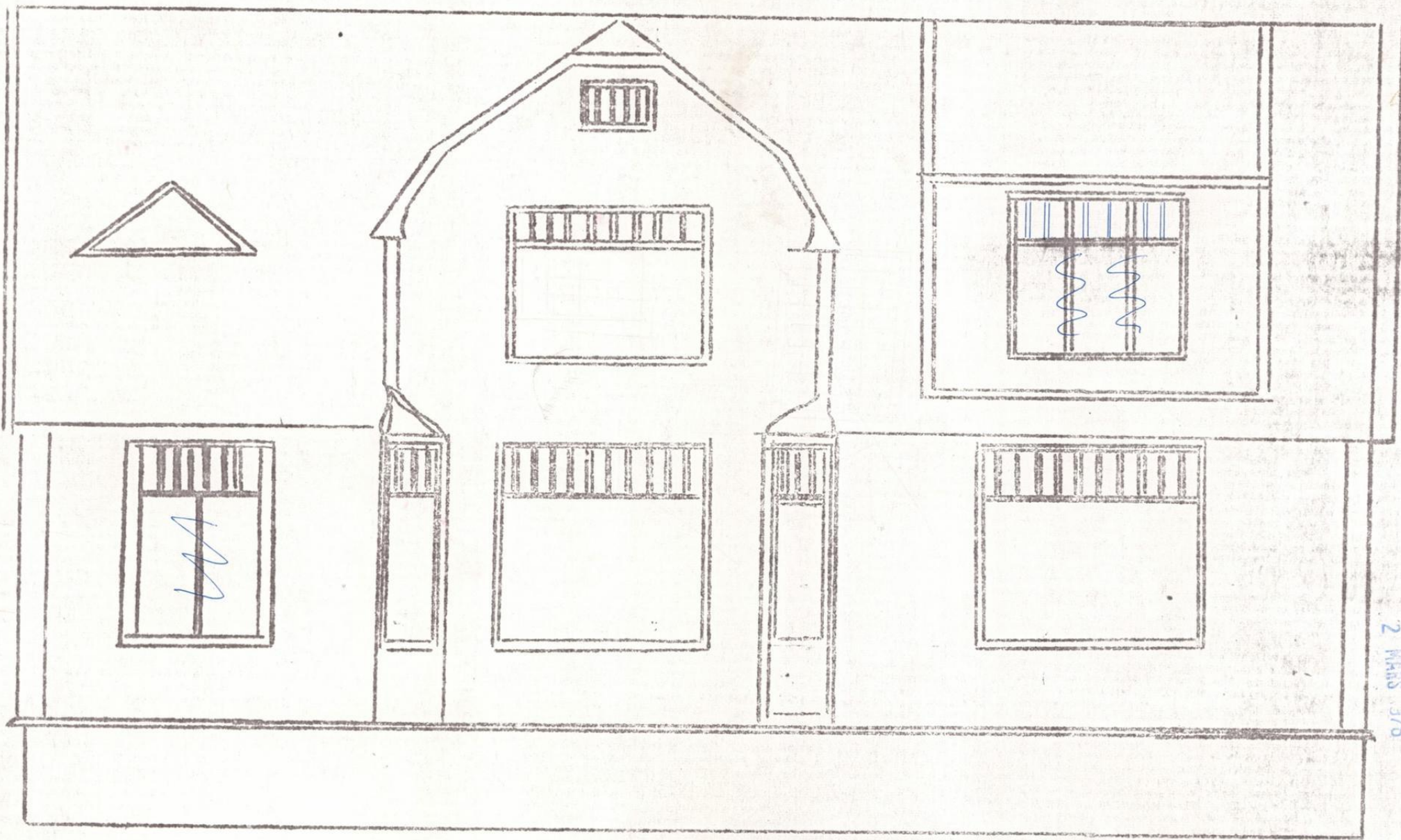
MÅLSTOKK 1:20

"TILBYGG"

STAVANGER KOMMUNE

10 MARS 1989

BYGNINGSSJEFEN



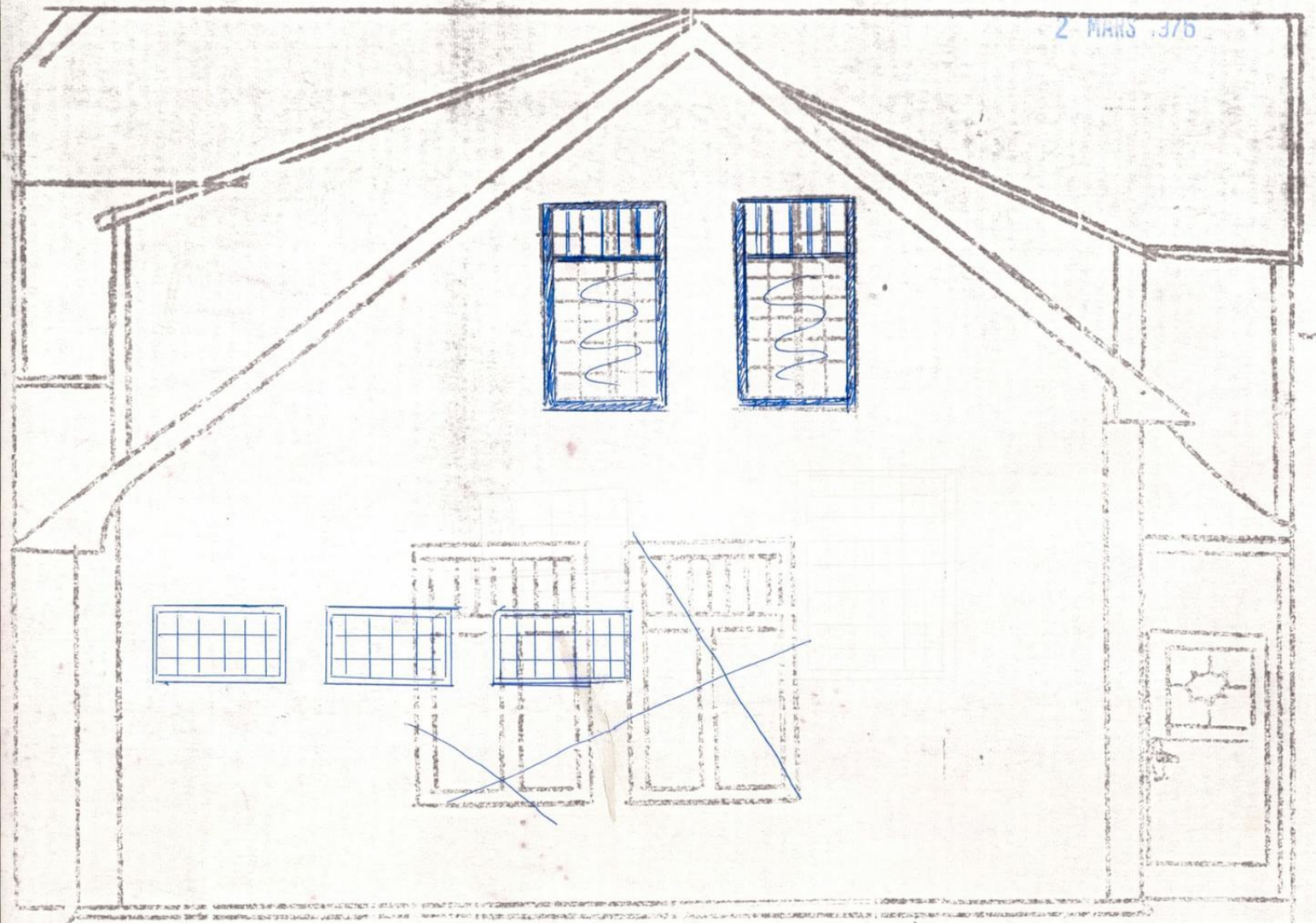
VEST

Tor Andreas Hodne
Hjelmetandsgt 59.

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSJEFFEN
2. MARS 1918

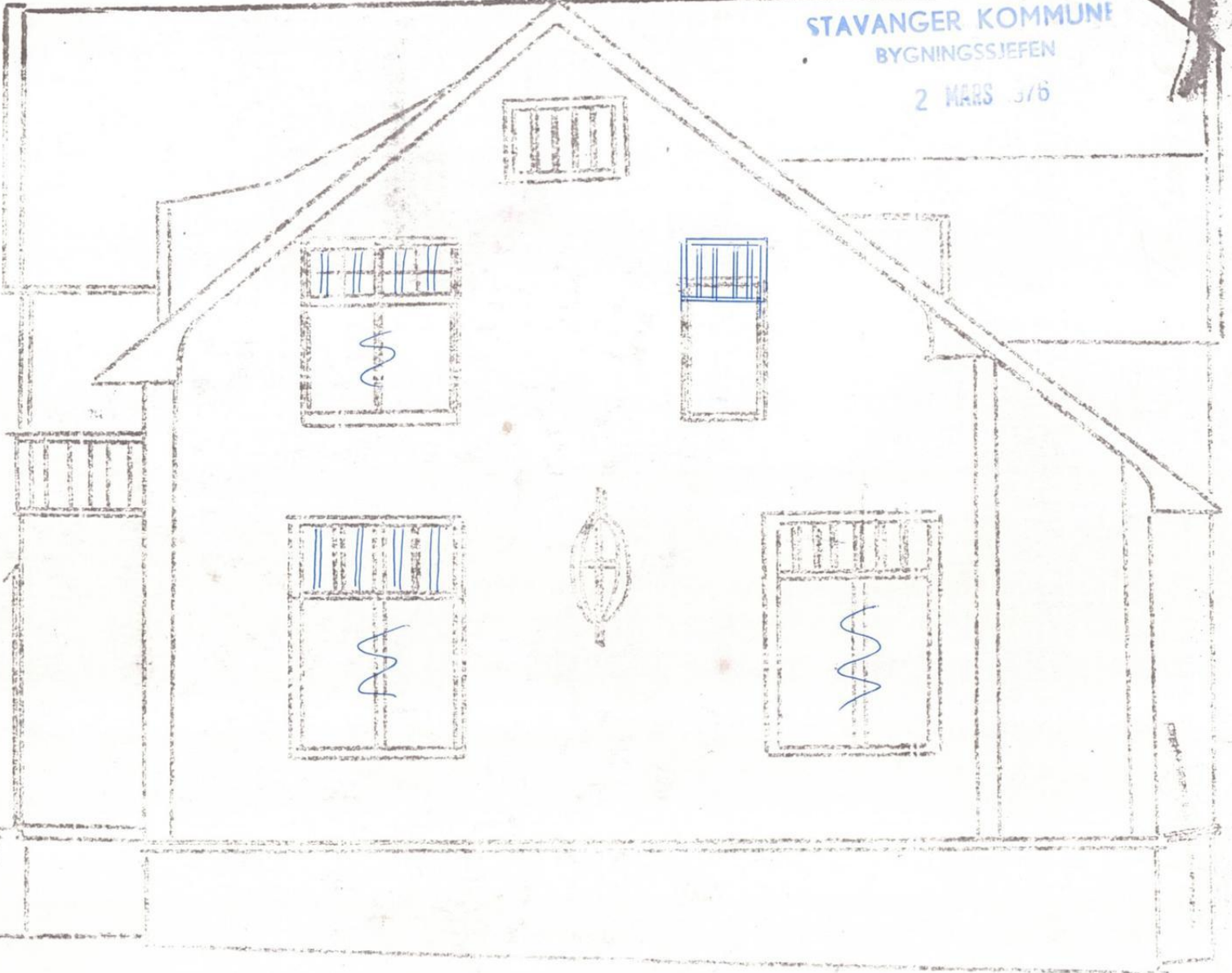
GR

2. MARS 1976



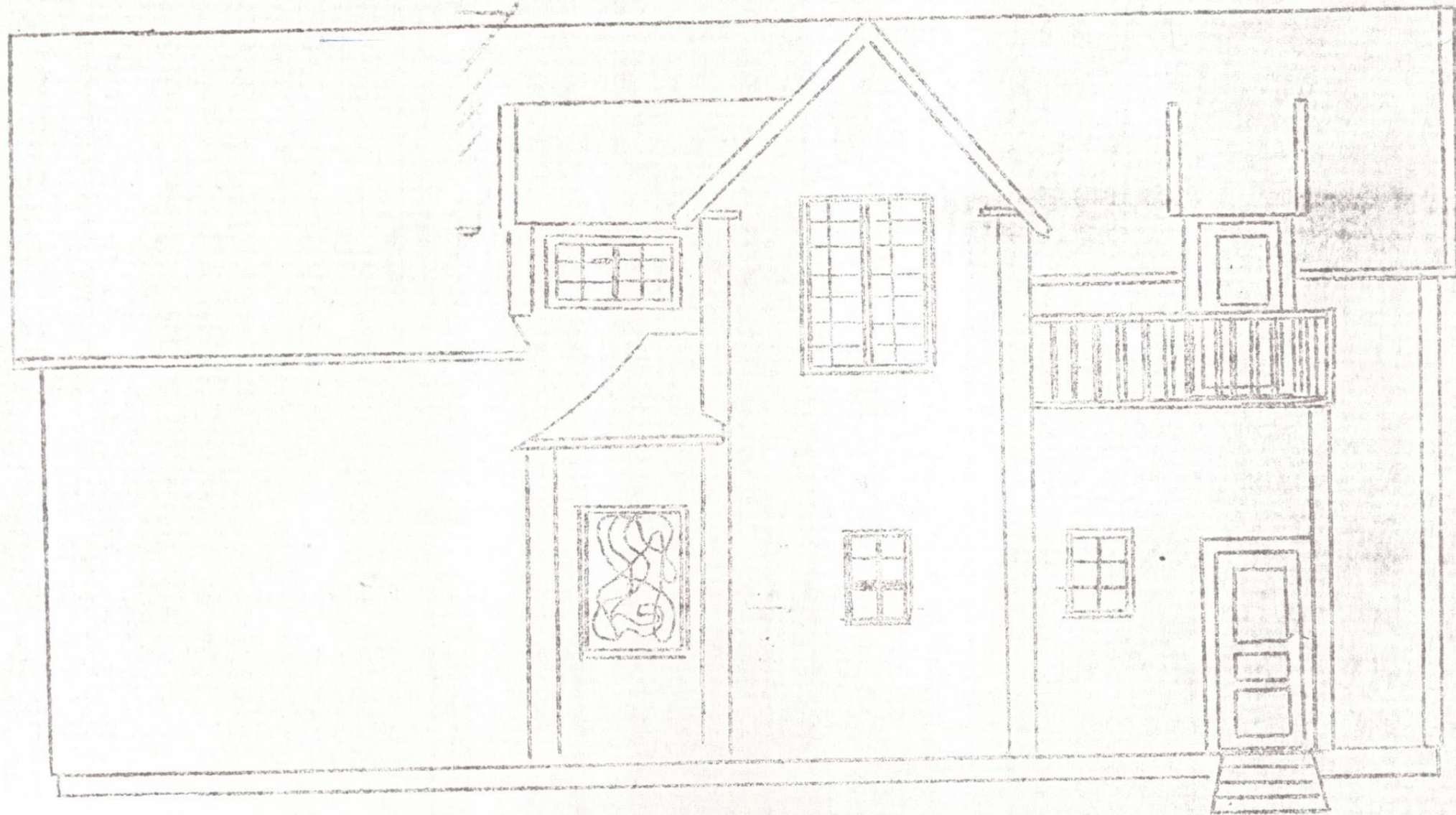
STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

2 MARS 1976

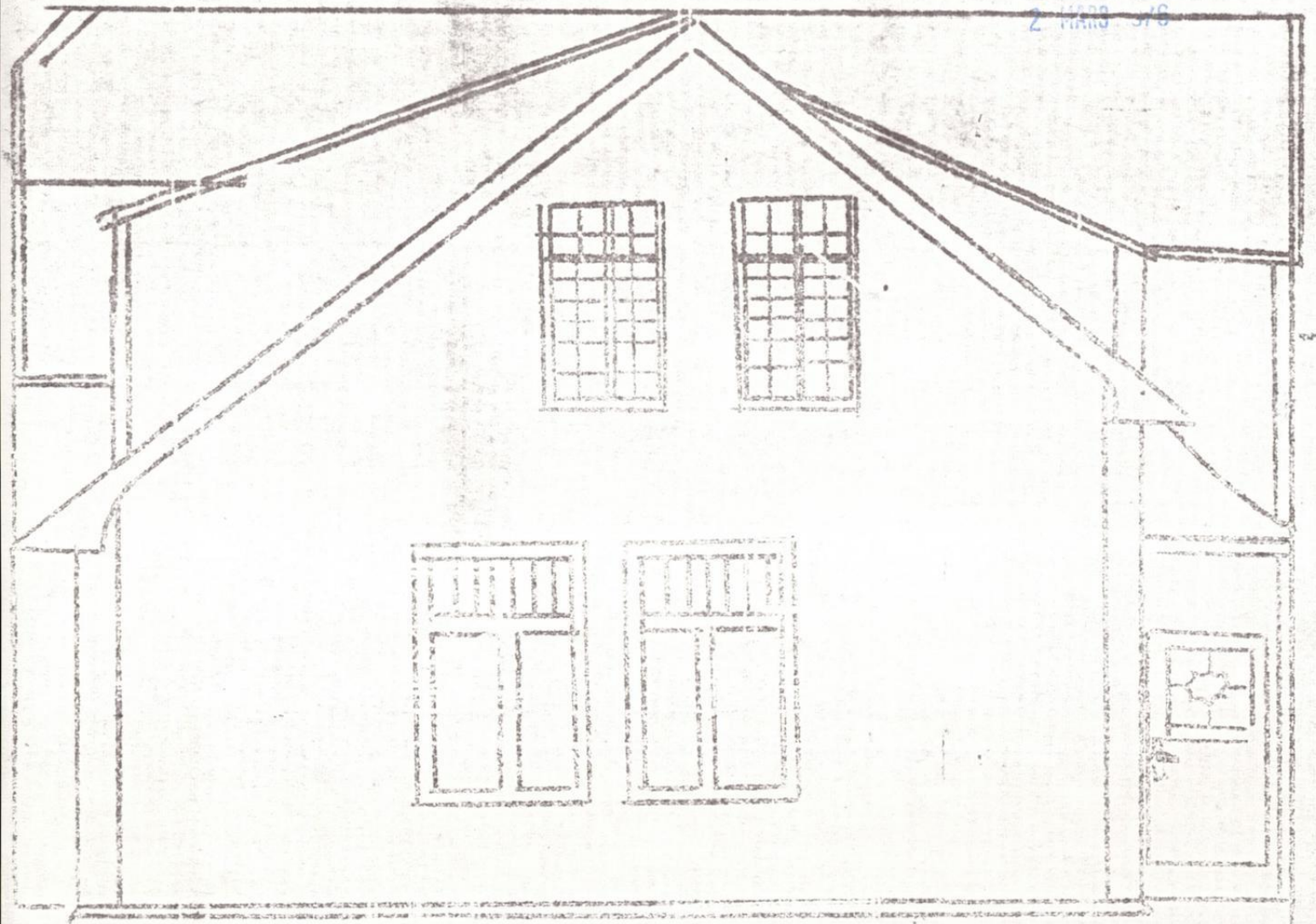


STAVANGER KOMMUN
BYGNINGSSJEFEN

2 MARS 1976



2 MARS 1916



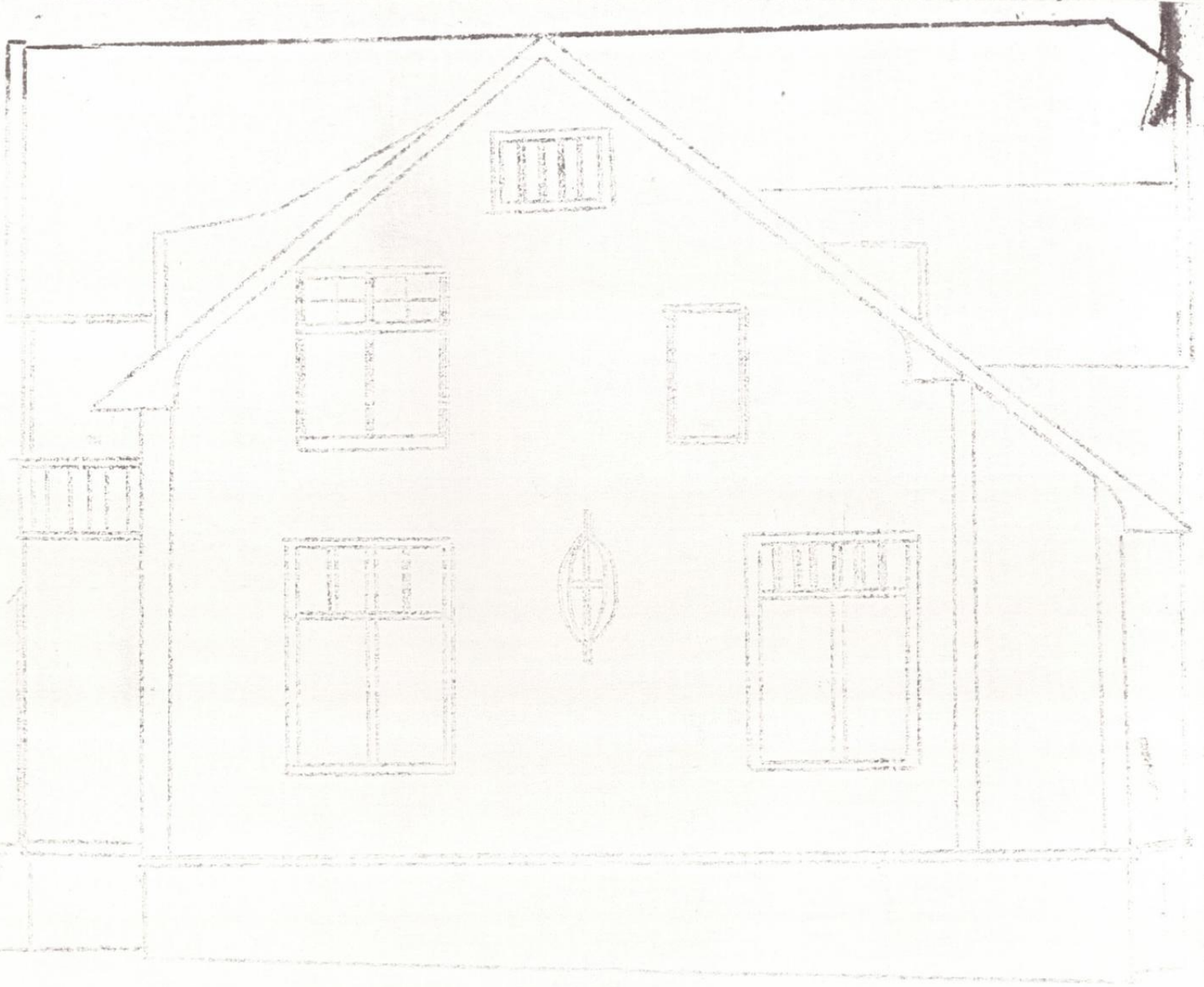
STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

2 MARS 1975



STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

2 MARS 1976



Nicolai Myrland

Fra: Asgeir Bell
Sendt: 13. november 2015 11:32
Til: Nicolai Myrland
Emne: VS: Hjelmelandsgata 59 (55/316) - Byantikvarens merknader til søknad om vinduer

Journalføres i sak [15/15058](#)

Viser til innkommet søknad om innsetting av vinduer i Hjelmelandsgata 59. Forslaget er en delvis tilbakeføring / tilpasning til stil.

Det har vist seg vanskelig å finne gode kilder som utvetydig viser opprinnelig utseende.

Man kan se av gamle flyfoto at det nok har vært krysspostvinduer i huset. Det lille vinduet i gavl, med sine horisontale sprosser, er trolig også originalt.

Forslaget til tiltakshaver har tydelig tatt utgangspunkt i disse to sikre faktorene, og «fablet» litt videre.

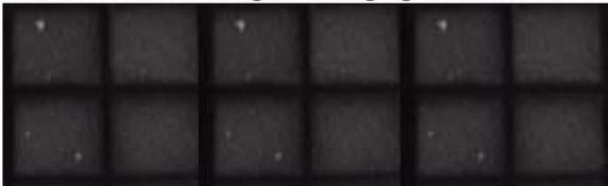
I lys av de fakta som foreligger, er forslaget antikvarisk akseptabelt – med noen små endringer:

1. De små vinduene i 1. etasje på fasaden mot øst bør få sprosseinndeling som de trolig har hatt originalt:



2. De smårutede 50-tallsvinduene på fasade mot sør (3 stk.) kan man *vurdere* å gi samme stilmessige utforming (se eksempel under).

Den foreslåtte løsningen er dog også kurant her.



3. Rundt vindu på nordfasade, originalt, må beholdes:



Øvrig materialbruk/utforming:

Dagens listverk er stilriktig/originalt og beholdes/kopieres (husk høvlet overflate!)

Vinduene skal være utført som koblede vinduer med gjennomgående sprosser og glass lagt i kittfals i ytre ramme (i indre ramme kan det være dobbelt isolerglass eller enkelt høyenergiglass). Vinduene skal ha hjørnejern, som skal males.

Vinduene skal hengsles med samme slagretning som opprinnelig/tradisjonelt. Hengslene skal være med «knopp».

Øvrig dekor kopieres nøyaktig hvis utskiftning må foretas.

Ved eventuelt skifte av kledning må ny kledning være høvlet.

Beklager at det har tatt noe tid å vurdere saken.

Med vennlig hilsen

Knut H. Grøttland
Rådgiver, Byantikvaren
Tlf. 51 50 79 29

Besøk Byantikvarens [nettsider!](#)



STAVANGER KOMMUNE

Er til stede – vil gå foran – skaper framtiden

Eiendomskart med grenser

Adresse: Hjelmelandsgata 59, 4012 STAVANGER
Gnr/Bnr: 55/316/0/0
Dato: 2025-05-22
Målestokk: 1:500

Stavanger
kommune



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)

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





Grensepunkttrappert

Rapportdato : 22.5.2025

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1259.5		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6540287.26799	312855.845095	Ikke spesifisert	0.48	Umerket		Terrengmålt	13	0
2	6540287.69957	312855.635957	Ikke spesifisert	21.06	Umerket		Terrengmålt	13	0
3	6540306.58095	312846.453685	Ikke spesifisert	3.34	Umerket		Terrengmålt	13	0
4	6540306.96971	312849.762037	Ikke spesifisert	0.9	Umerket		Terrengmålt	13	0
5	6540307.71407	312850.245406	Ikke spesifisert	4.64	Umerket		Terrengmålt	13	0
6	6540311.58743	312852.788713	Ikke spesifisert	2.38	Umerket		Terrengmålt	13	0
7	6540313.61213	312854.037404	Ikke spesifisert	7.46	Umerket		Terrengmålt	13	0
8	6540320.97327	312855.074615	Ikke spesifisert	36.08	Umerket		Terrengmålt	13	0
9	6540339.83423	312885.69524	Ikke spesifisert	27.68	Umerket		Terrengmålt	13	0
10	6540314.37903	312896.351897	Ikke spesifisert	18.01	Geometrisk hjelpепunkt		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
11	6540305.11242	312880.97173	Ikke spesifisert	21.57	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
12	6540293.69665	312862.742446	Ikke spesifisert	3.35	Umerket		Terrengmålt	13	0
13	6540291.40461	312860.306639	Ikke spesifisert	6.1	Umerket		Terrengmålt	13	0