



Velkommen til

Leiteveien 7
4020 Stavanger

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Leiteveien 7
4020 Stavanger

Enebolig med nydelig utsikt til byfjellene | Grense til Sørmarka | Renoveringsbehov | Kort vei til skole, buss og by

Velkommen til Leiteveien 7. Enebolig med hage og frittstående garasje, hvor modernisering må påregnes.
Eiendommen har en fin og rolig beliggenhet i et etablert nabolag, med kort vei til Sørmarka bussforbindelser og butikk. I boligens første etasje finner du en lys stue med god plass til møblering, oppvarmet av både vedovn og luft-til-luft varmepumpe. Kjøkkenet ligger separat til og er innredet med profilerte fronter samt en hyggelig spiseplass i karnappet.

Uteområdet består av en romslig eiet tomt opparbeidet med grønn plen og beplantning som omkranser boligen. På eiendommen står det en frittstående garasje med tilhørende innkjørsel, og det er enkel adkomst til hverdagens servicetilbud.

Velkommen til visning.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 900 000
Omkostninger*	kr	173 590
Totalpris inkl. omk.	kr	7 073 590
BRA/BRA-I		194/165 m²
Ant. sov.		2
Tomteareal		ca. 663 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1961
Energimerking		E

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Fredrik Simonsen
Eiendomsmegler

922 82 200
fredrik.simonsen@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**6 900 000**
Omkostninger*	kr	**173 590**
Totalpris inkl. omk.	kr	**7 073 590**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 172 500
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 173 590

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 19 050 pr. år for 2026
I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Registerbetegnelse
Gnr. 17, bnr. 1002 i Stavanger kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:

BRA-i: 165 m²
BRA-e: 10 m²
BRA total: 175 m²

Kjeller
BRA-i: 71 m²
BRA-e: 10 m²

1. etasje
BRA-i: 73 m²
TBA: 30 m²

2. etasje
BRA-i: 21 m²

Garasje:

BRA-e: 19 m²
BRA total: 19 m²

1. etasje
BRA-e: 19 m²

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

Enebolig
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. Utvendig bod under terrassen er medregnet i arealberegningen. Vedskjulet ved oppkjørselen er ikke medregnet i arealet.

Garasje
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.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i frittstående garasje, samt på egen tomt.

Tomt
Tomteareal er ca. 663 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiertomt på ca 663 m² opplyst av Stavanger kommune. Arealet kan avvike fra det oppgitte/anslåtte areal. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper. Grensen mot nordøst er markert som mindre nøyaktig i kommunens kartgrunnlag.

Tomten ligger i et skrånet terreng med synlig byggegrunn av fjell. Uteområdet er opparbeidet med grøntareal, diverse beplantning, busker og hekk, samt forstøtningsmurer oppført i betong, betongstein og naturstein.

Byggeår
Ca. 1961

Innhold
Enebolig over tre plan som består av følgende rom:

Sokkeletasje BRA-i: Hall m/trapp, bad, rom innredet som stue, vaskerom og tre boder.
Sokkeletasje BRA-e: Utvendig bod på 10 m².
1. etasje BRA-i: Gang m/trapp, stue, kjøkken, soverom og bad.
Loft BRA-i: Rom innredet som loftstue, kott og rom innredet som soverom.

Terrasse på 30 m² med utgang fra stue.
Frittliggende garasje på 19 m².
I tillegg er det oppført et vedskjul ved oppkjørselen som ikke er medregnet i arealet.

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens planløsning. I sokkeletasjen er det innredet stue og bad i arealer som på godkjente tegninger er godkjent som boder og brenselsrom. For loftsetasjen foreligger det ikke godkjente byggetegninger, og innredning av loftet til oppholdsrom med loftstue og soverom er ikke dokumentert godkjent for varig opphold. Slike bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel er normalt søknadspliktige.

I 1. etasje er badet flyttet til et rom som opprinnelig var godkjent som soverom, og det opprinnelige badet er innlemmet som en del av gangen. Ombygging mellom rom godkjent for varig opphold er normalt ikke søknadspliktig.

Standard
Velkommen til Leiteveien 7. Enebolig med hage og frittstående garasje, hvor modernisering må påregnes.

Eiendommen har en fin og rolig beliggenhet i et etablert nabolag, med kort vei til Sørmarka bussforbindelser og butikk. I boligens første etasje finner du en lys stue med god plass til møblering, oppvarmet av både vedovn og luft-til-luft varmepumpe. Kjøkkenet ligger separat til og er innredet med profilerte fronter samt en hyggelig spiseplass i karnappet.

Uteområdet består av en romslig eiet tomt opparbeidet med grønn plen og beplantning som omkranser boligen. På eiendommen står det en frittstående garasje med tilhørende innkjørsel, og det er enkel adkomst til hverdagens servicetilbud.

Velkommen til visning.
Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Det er påvist råte på vinduer, samt det er påvist vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke. Isolerglassruter er eldre enn 35 år. Det er værslitte karmer, sprekker i treverket samt avvik rundt innsettingsdetaljer.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Det er påvist fuktighet i oppforet gulv i

underetasje/kjeller samt råteskadet vegg i kjellerstue. Det er også påvist skadelig fukt i tilgjengelig treverk i rom under terreng. Det er påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellergulv og kjellermur.

- Sokkeletasje Bad - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet har flere avvik ved tettesjikt etablert før år 2000, ufagmessig utførelser på overflater, motfall, ødelagt sanitærutstyr, gjennomføringer og ventilasjon. Våtrommet må totalrenoveres. Ved rehabilitering må tettesjikt, sluk, fallforhold og gjennomføringer etableres og dokumenteres i samsvar med gjeldende krav.

- Sokkeletasje Vaskerom - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet har flere avvik som ingen tettesjikt, ved sluket, fuktpreget overflater, rørgjennomføringer og ventilasjon. Våtrommet må totalrenoveres. Ved rehabilitering må tettesjikt, sluk, fallforhold og gjennomføringer etableres og dokumenteres i samsvar med gjeldende krav.

- 1. Etasje Bad - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet har flere avvik som ingen tettesjikt, ved sluket, skadet overflater, usikre rørgjennomføringer og ventilasjon. Våtrommet må totalrenoveres. Ved rehabilitering må tettesjikt, sluk, fallforhold og gjennomføringer etableres og dokumenteres i samsvar med gjeldende krav.

- Innvendige avløpsrør | Det er påvist støpejernsrør med betydelig rustdannelse, samt utettheter ved avløpsrørene. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og videre skader på bygningsmassen dersom tiltak ikke iverksettes. Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsanlegget, samt ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Støpejernsrør fra før 1990 er eldre enn 33 år, noe som medfører usikkerhet knyttet til deres fremtidige funksjon.

- Fuktsikring og drenering | Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er påvist skade eller funksjonssvikt på fuktsikringssystemet. Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

- Terrengforhold | Terrenget faller inn mot oppsiden av boligen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Taktekking | Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Ved befaring fra takfot i stige ble det ikke observert synlig innfesting av takpannene. På grunn av ukjent alder på innfestingen, kan det ikke utelukkes at takpannene er festet med skjult spikring.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Det er registrert råteskader på vindskiene og punktlekkasje fra takrennene. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

- Takkonstruksjon/Loft | Det er ikke registrert synlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten ved pipe. Det er registrert eldre renninger. Det er registrert avføring etter gnagere på kott i loftsetasjen ved trappen. Omfanget er ukjent. Takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen, noe som medfører usikkerhet om konstruksjonens tilstand og oppbygging.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er også påvist manglende gnagesikring (musetetting).

- Ytterdører | Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

- Terrasser og plattinger på terreng | Det er ikke etablert noe form for tettesjikt under terrassen, og det er påvist fuktige vegger i rommet under terrassen. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

- Utvendig bod | Det er registrert renninger langs betongveggen, sprekk i gulvet og misfarging på overflater. Døren har behov for vedlikehold og stedvis utskifting av bord.

- Overflater - gulv | Det er påvist knirk i deler av gulvet, slitasje på gulv, oppsprukket parkett, fuktbelastede parkettskjøter samt ufagmessig utførelse ved montering av gulvet. Det er registrert kjemisk sverting på gulvet i kjelleren.

- Overflater - vegger og himlinger | Det er påvist riss og sprekker i overflater. I tillegg er det registrert misfarging og avflassing av malte betongoverflater. Det er påvist støvkondens og heksesot/kjemisk sverting.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

- Innvendige dører | Enkelte av innvendige dører har slitasje, som avskalling på overflater.

- Skadedyr og fuktkrevende insekter | Det er registrert spor etter skadedyr, men av ukjent omfang. Det er påvist inntrekksveier for gnagere.

- Sokkeletasje Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er foretatt og det er påvist forhøyet fuktnivå, men ikke konstatert fuktskader.

- 1. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning | Det er registrert skade på sokkellisten og i bunnplaten på kjøkkenskapet under servanten.

- 1. Etasje Kjøkken - Avtrekk | Kjøkkenventilatorens alder er ukjent, noe som medfører usikkerhet om gjenværende levetid og funksjon.

- Innvendige vannledninger | Hovedstoppekran er ikke merket/lett tilgjengelig for betjening eller har manglende funksjon. Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er registrert irr på rør/rørdeler.

- Ventilasjon | Det er påvist begrenset ventilasjon på ett eller flere rom i boligen, samt dårlig luftgjennomstrømning mellom rommene.

- Varmepumpe | Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall. Luft-til-luft varmepumpe har nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon.
Denne er defekt

- Varmtvannsbereder/tank | Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Grunnmur og fundamenter | Det er registrert misfarging på overflatene av grunnmuren, samt bobler under overflatebehandlingen.

- Forstøtningsmurer | Det er påvist mindre sprekker og skjevheter i murene. Forstøtningsmuren ut mot vei er ikke synlig på grunn av busker.

- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering | Vannledningstype og avløpsledningstype er ukjent, noe som gjør det vanskelig å vurdere usikkerheten knyttet til fremtidig funksjon.

- Oljetank | Det foreligger ingen dokumentasjon på om det finnes oljetank på eiendommen. På grunn av boligens alder er det økt risiko for at oljetank kan være tilstede, og dette bør undersøkes nærmere.
Ifølge selger er denne tanken fjernet.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Sokkeletasje Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Helse, miljø og sikkerhet

- Snøfangere: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

- Rekkverk: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Rekkverk: Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

- Utvendig trapp: Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

- Innvendig trapp: Trappen har dårlig funksjonalitet, den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Pipe og feieluke: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale.

- Ildsted: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse.

- Innvendig trapp: Åpninger i rekkverk og mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav, og rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav.

- Loftsetasje: Det er ikke montert rekkverk på platå i loftsetasje ved trapp.

- Trapp til loftsetasje: Frihøyden på trappen opp til loftsetasje er målt til mindre enn 2 meter.

- Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

- Brannvarsling: Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg i loftsetasjen i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

- Brannslukking: Brannslukningsapparatet er eldre enn 10 år, noe som ikke oppfyller kravene i gjeldende forskrift om brannforebygging.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Eiendommen har en fin og rolig beliggenhet i et etablert boligstrøk i Hinnalia på Hinna. Boligen ligger fint plassert i et skrånende terreng i en fredelig gate, omgitt av eneboliger og hager. Fra eiendommen og terrassen har du et åpent og fritt utsyn over nabolaget og videre mot fjellene i horisonten.

Beliggenheten er velegnet for barnefamilier, med en trygg og enkel hverdag. Det er gangavstand til både barnehager og skoler på alle trinn, deriblant Vaulen skole, Hinna skole, Jåtten skole og Vågedalen barnehage. Like i nærheten ligger Leiteveien balløkke, som fungerer som en fin samlingsplass for barna i nabolaget. For den aktive er det en kort sykkeltur til treningssentre som SATS Hinna og Arena, og området byr på flotte turmuligheter og stier i nærområdet.

Dagligvarehandelen ordnes enkelt med både Coop Extra og Rema 1000 på Hinna en kort gåtur unna. For et større utvalg av butikker, apotek og spisesteder ligger kjøpesenteret Stadionparken i Jåttåvågen en kort sykkeltur eller en kort kjøretur unna. Kollektivtilbudet er godt utbygd, med bussholdeplass i gangavstand ved Vågedalen og lokaltog fra Jåttåvågen stasjon. Med bil er det enkel adkomst til Forus, Stavanger sentrum og Stavanger lufthavn.
Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Enebolig oppført med grunnmur i betong og gulv mot grunn av betong. Ytterveggene er i trekonstruksjon av ukjent utførelse, med stående bordkledning og pussede murfasader. Etasjeskillet består av trebjelkelag. Taket er et saltak i trekonstruksjon tekket med betongtakstein og undertaktekking av takpapp.

Garasje:
Garasje på ca. 19 m², oppført i trekonstruksjon med saltak tekket med betongtakstein. Utvendige fasader er kledd med liggende bordkledning.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger utskrift av Hetland bygningsråds protokoll med byggeløyve for enebolig datert 25.06.1958 (sak 151/58, utskriftsdato 11.07.1958, godkjenningspåskrift på bygningstegninger datert

14.07.1958). Det er ifølge kommunen ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Det foreligger godkjent melding om mindre byggearbeid etter plan- og bygningsloven § 86A for fasadeendring (karnapp på kjøkken), datert 30.10.1992, hvor meldingen ble tatt til etterretning av Stavanger kommune. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

Det foreligger godkjent melding om mindre byggearbeid etter plan- og bygningsloven § 86A for oppføring av garasje, datert 22.04.1994 (referatsak 3967 B, godkjent i bygningsrådet 05.05.1994). Tillatelsen ble gitt med vilkår om at garasjen må plasseres minimum 1,0 meter fra regulert veiside. Garasjen er registrert med byggeår 1995 i matrikkelen. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

Det er avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens situasjon for eiendommens bebyggelse og fasader:
- Garasje: Døren til garasjen er plassert på kortsiden ved siden av garasjeporten, mens de godkjente tegningene viser dør på langsiden.
- Utvendige tiltak på boligen: Det er etablert et overbygg i trekonstruksjon med plastplater over deler av terrassen, terrassen er utvidet, og det er oppført en utvendig bod i betong på ca. 10 m² under terrassen. I tillegg er det oppført et vedskjul ved oppkjørselen.

Det foreligger ikke dokumentasjon på at overbygget, terrasseutvidelsen, boden under terrassen eller vedskjulet er byggemeldt eller godkjent hos kommunen. Slike tiltak kan være søknadspliktige.

Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til overbygg over terrasse, utvidelse av terrasse, bod under terrasse, vedskjul samt dørplassering på garasjen og eventuell manglende godkjenning av disse. Eiendommen selges slik som det er opplyst om og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv.

Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Hvitevarer
Hvitevarer (komfyr,kjøleskap og oppvaskmaskin) medfølger
Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Varmepumpe er defekt.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd E.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke

kostnader ved dette.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Boligen er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse (frittliggende småhus). Gjeldende reguleringsplan er detaljregulering for del av Hinna, mellom Solliveien, Bernhard Hinnas gate, Gamleveien, Grannesveien og Sørmarka (plan-ID 2388), vedtatt 14.12.2015. En mindre del av eiendommen (ca. 3 m²) er regulert til kjøreveg.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023-2040 (plan-ID KP 2023-2040), ikrafttrådt 28.06.2024. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse. Reguleringsplan 2388 gjelder foran kommuneplanens bestemmelser ved eventuell motstrid for arealformål vedtatt før kommuneplanen. Det gjøres oppmerksom på at revisjon av kommuneplanen, Kommuneplanens arealdel 2027–2042 (plan-ID KP 2027-2042), er igangsatt.

Eiendommen berøres av hensynssone H190_1 (andre sikringssoner) i kommuneplanen, som omfatter høyderestriksjoner rundt rullebane for Stavanger lufthavn Sola. Innenfor hensynssonen gjelder høyderestriksjonene angitt med koter på restriksjonsplan for lufthavnen. Det skal ikke etableres tiltak eller være vegetasjon som overstiger begrensningene i byggehøyde.

Avvik krever dispensasjon fra Avinor. Ved behandling av søknader om tiltak innenfor hensynssonen som endrer lyssettingen rundt lufthavnen og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken, skal Avinor høres.

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 378 768 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 5 515 073 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Bjørg Karine Dahle, selges på fullmakt fra Per Olaf og Geir Børre Dahle

Heftelser
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Selger har ikke bebodd eiendommen, og er derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Da selgers kunnskap om eiendommen på denne måte er begrenset, oppfordres interessenter til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort/hovedrengjort i forbindelse med overtagelsen.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,50% (forutsatt salgssum kr 6 900 000,-), kr 103 500,-
Betalingsutsettelse, kr 1 500
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Markedspakke Standard, kr 21 900
Oppgjørshonorar*, kr 9 900
Tilretteleggingshonorar, kr 12 900
Visningshonorar per visning, kr 3 500
Tinglysing hjemmelserklæring, kr 545
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 5 000
Utlegg innhenting av kommunal informasjon fra, kr 3 125
Totalt, kr 162 775,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no

- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig den 08.10.2026.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke bodd på eiendommen og er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Da selgers kunnskap om eiendommen på denne måte er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser. Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en

forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan

utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Fredrik Simonsen
Eiendomsmegler
Telefon: 922 82 200
E-post: fredrik.simonsen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Mariero
Postboks 250 Forus
4068 STAVANGER
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

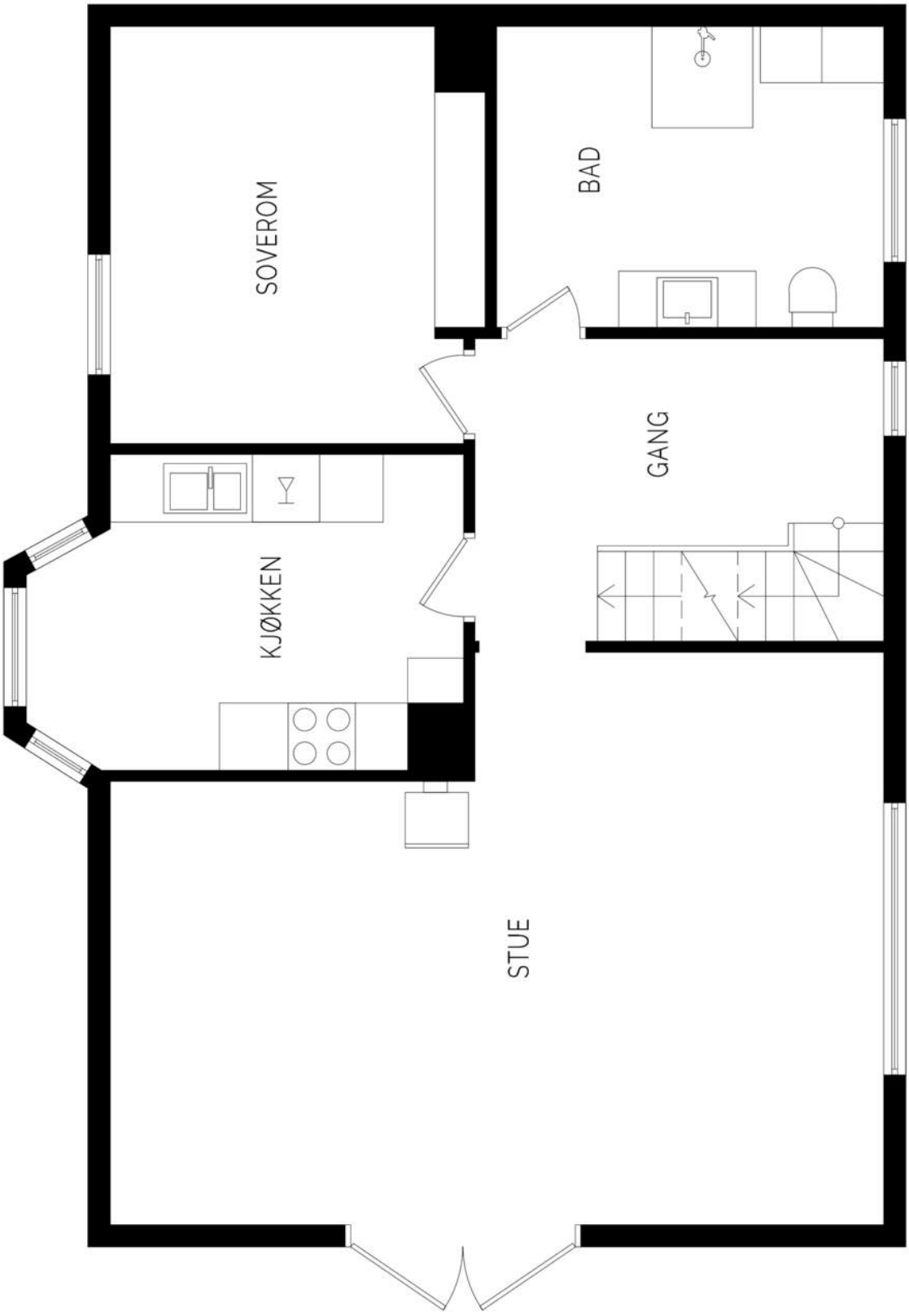


Frittstående enebolig over tre plan med opparbeidet tomt og tilhørende garasje.



Frittstående enebolig over tre plan med opparbeidet tomt og tilhørende garasje.

Plantegning



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

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Gangen i 1. etasje har parkett på gulvet, trappeløp i tre og bueåpning inn mot stuen.



Stuen har store vindusflater med vidstrakt utsikt mot nærområdet og fjellene.



Boligen har en romslig stue i hovedetasjen med vedovn og utsikt mot fjellene.



Fra stuen er det direkte adkomst til terrassen via to-fløyet balkongdør.



Spiseplassen i stuen er utstyrt med vedovn tilknyttet mursteinspipe og luft-til-luft varmepumpe.



Kjøkkenet har spiseplass i karnappet, profilerte fronter og fliser over benkeplaten.



Kjøkkeninnredningen har laminatbenkeplate, godt med skapplass og dør mot gangen.



Soverommet i 1. etasje har skaprekke og teppegulv.



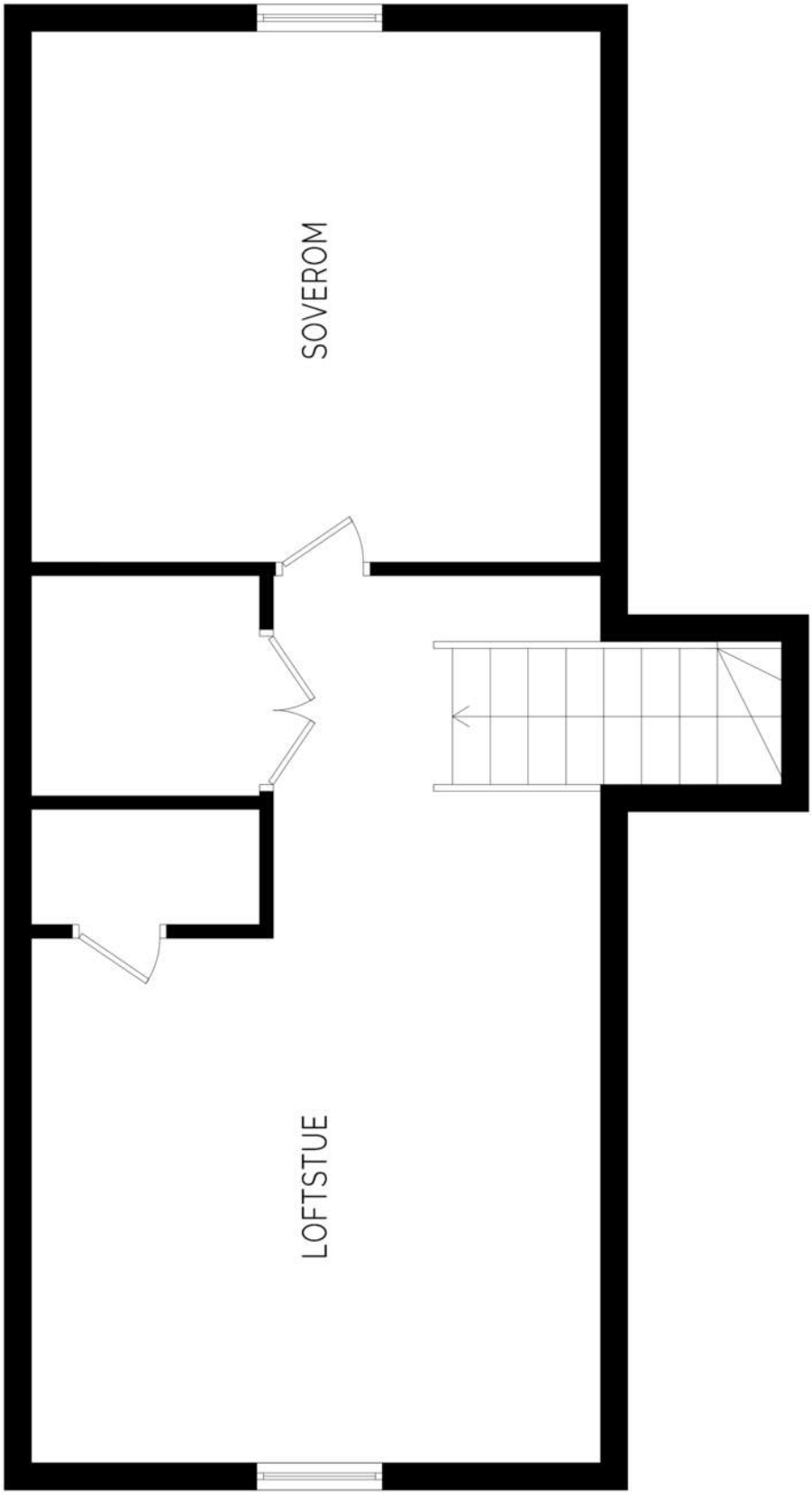
Soverommet har vindu med utsyn mot hagen og plass til dobbeltseng.



Badet i 1. etasje har flislagt gulv, dusjkabinett og speilflater på veggen.



Baderomsinnredning med nedfelt servant, speilskap og toalett.



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



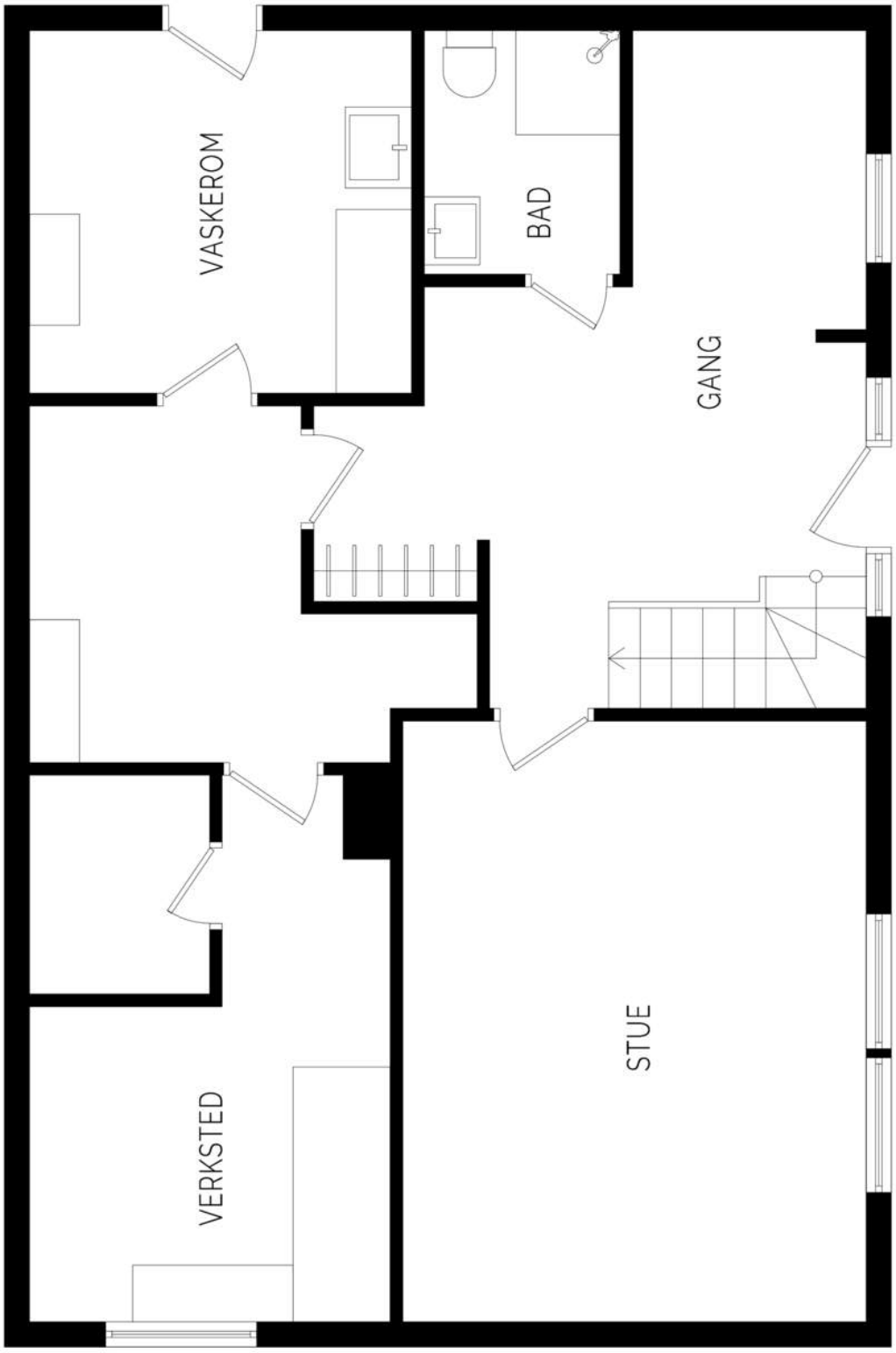
Innredet loftsrom med panelkledd himling og teppegulv. Det foreligger ikke godkjente tegninger for loftsetasjen, og det er ukjent om rommene er godkjent for varig opphold.



Innredet loftsrom med gavlhøyt vindu og oppbevaring i knevegg. Det foreligger ikke godkjente tegninger for loftsetasjen, og det er ukjent om rommene er godkjent for varig opphold.



Innredet loftsrom med gavlhøyt vindu og panelkledd skråtak. Det foreligger ikke godkjente tegninger for loftsetasjen, og det er ukjent om rommene er godkjent for varig opphold.



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

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Entréen i sokkeletasjen har parkett på gulvet og glassfelt i ytterdøren ut mot hagen.



Hallen har svingtrapp i tre opp til 1. etasje og åpen garderobeløsning.



Fra hallen er det dørforbindelse videre til sokkeletasjens bad, vaskerom og boder.



Innredet rom i sokkeletasjen med panelte vegger, teppegulv og vinduer mot hagen.



Bod med faste vegghyller og oppbevaringsplass i sokkeletasjen.



Vaskerommet i sokkeletasjen har betonggulv, vaskekum, opplegg for vaskemaskin og egen utgangsdør.



Verkstedrom i sokkeletasjen innredet med arbeidsbenker og betonggulv.



Badet i sokkeletasjen er utstyrt med servantmøbel, toalett og dusjkabinett.



Opparbeidet hage med gressplen, beplantning og skiferlagte gangheller langs husveggen.



Overbygd del av terrassen i trekonstruksjon med trappeadkomst ned til hagen.

LEITEVEIEN 7

Nabolaget Hinnalia/Vågedalen - vurdert av 141 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Vågedalen Linje 11	**8 min** 0.7 km
Jåttåvågen stasjon Linje F5, L5	**21 min** 1.8 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	**13 min** 5.9 km
Stavanger Sola	**17 min**

SKOLER

Vaulen skole (1-7 kl.) 675 elever, 40 klasser	**16 min** 1.2 km
Jåtten skole (1-7 kl.) 605 elever, 33 klasser	**19 min** 1.6 km
Steinerskolen Stavanger grunnskole (1-1... 187 elever, 12 klasser	**5 min** 2.2 km
Hinna skole (8-10 kl.) 281 elever, 23 klasser	**16 min** 1.3 km
Jåttå vgs. avdeling Hinna 330 elever, 26 klasser	**10 min** 0.8 km
Hetland videregående skole 570 elever, 21 klasser	**21 min** 1.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Uno-X Hinna	**11 min**
Kople Gnist Stavanger	**20 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

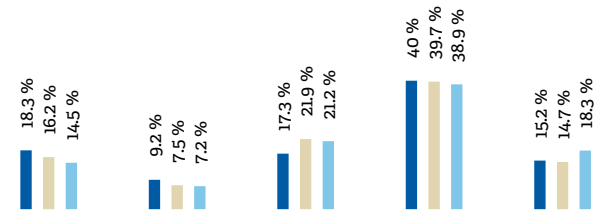
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 89/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hinnalia/Vågedalen	2 063	783
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Preg barnehager Hinna (1-5 år) 60 barn	**12 min** 1 km
Vågedalen barnehage (1-5 år) 105 barn	**15 min** 1.2 km
Tyrihans barnehage (1-5 år) 55 barn	**24 min** 1.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Hinna	**9 min**
Rema 1000 Hinna PostNord	**11 min** 0.9 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

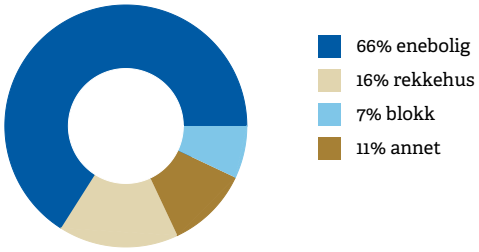
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 90/100

SPORT

Leiteveien balløkke Ballspill	**4 min** 0.3 km
Markveien balløkke Ballspill	**8 min** 0.6 km
Arena Treningssenter	**21 min**
SATS Hinna	**21 min**

BOLIGMASSE



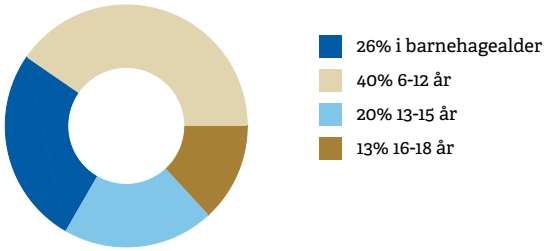
«Rolig og stille, kort vei til alt, gode bussforbindelser.»

Sitat fra en lokalkjent

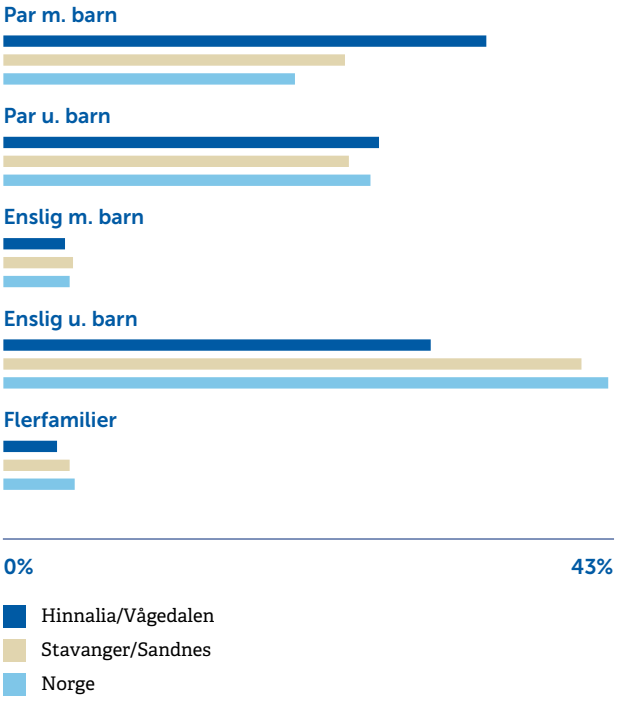
VARER/TJENESTER

Stadionparken	**21 min**
Apotek 1 Hinna	**11 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



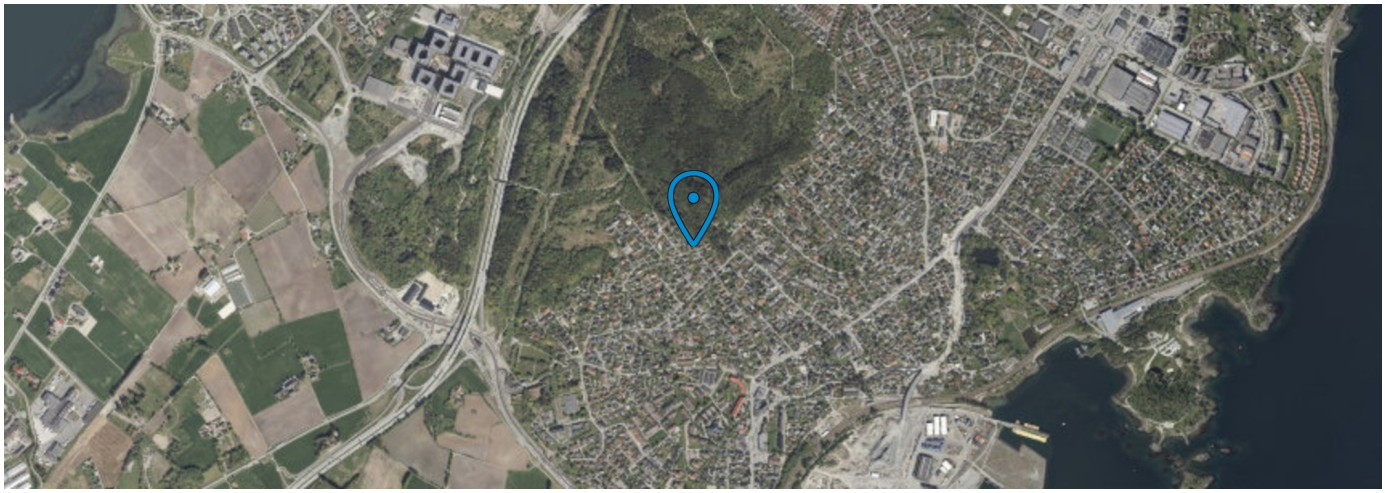
FAMILIESAMMENSETNING

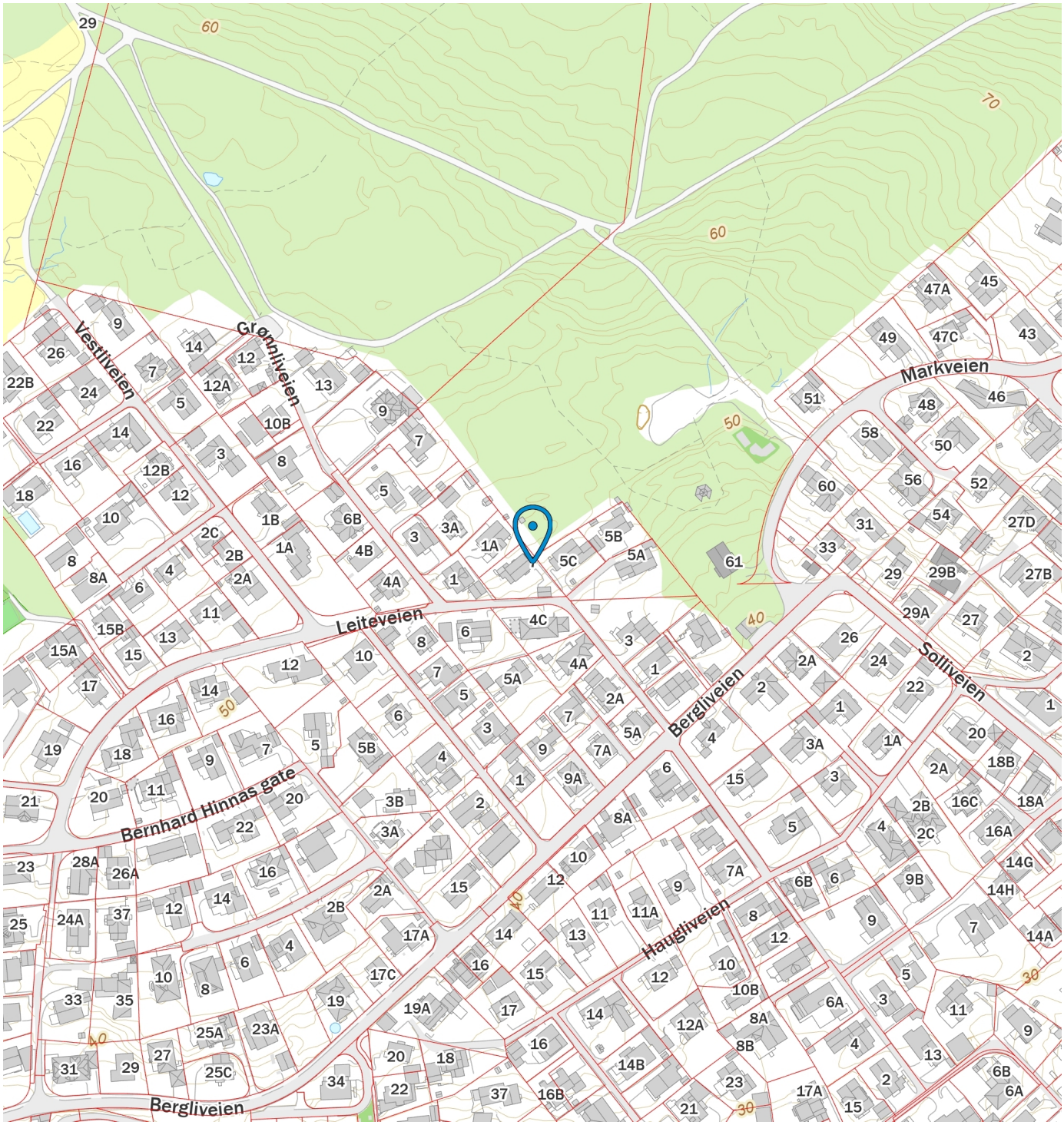


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**40%**	**33%**
Ikke gift	**51%**	**54%**
Separert	**6%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

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





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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

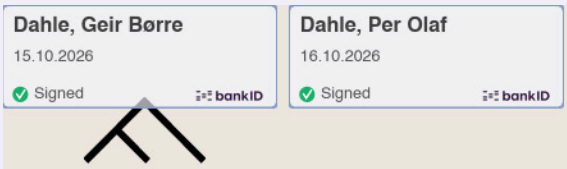
Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Geir Børre Dahle

Per Olaf Dahle

Boligen

- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Leiteveien 7
4020 Stavanger

1103-17/1002/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2206260187 1

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Bad 2 etg Der er ikke membran fliser lagt rett på sponplater.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Ja**

Vindu stue

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Karnapp kjøkken og garasje

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Loft innredet av huseier

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Enebolig
Leiteveien 7 , 4020 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 17, bnr. 1002

Sum areal alle bygg: BRA: 194 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 08.10.2026 **Rapportdato:** 13.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22684-1064 **Referansenummer:** FR1784

Autorisert foretak: Rogaland Eiendomstakst **Sertifisert Takstingeniør:** Gunnar Steinsland

ROGALAND EIENDOMSTAKST

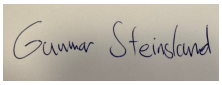
Medlem av NT Norsk takst

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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



Gunnar Steinsland
Uavhengig Takstingeniør
Gunnar@Rogaland-eiendomstakst.no
466 22 307

Leiteveien 7 , 4020 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 1002
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

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

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

Leiteveien 7 , 4020 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 1002
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Leiteveien 7 , 4020 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 1002
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1961 med garasje.

Boligen er oppført med grunnmur i betong og etasjeskillere i trekonstruksjoner. Fasadene består av stående trekledning og pussede murflater. Taket er utført som saltak i trekonstruksjon og tekket med betongtakstein.

Boligen har gjennomgående eldre standard og bærer preg av manglende vedlikehold og begrensede oppgraderinger over tid. Det er registrert flere forhold knyttet til fukt, slitasje og skader på bygningsdeler. Ny eier må påregne omfattende vedlikehold, oppgraderinger og rehabilitering av flere bygningsdeler, herunder våtrom, drenering og utvendige konstruksjoner.

Registrerte tilstandsanmerkninger skyldes i hovedsak bygningens alder, konstruksjonsmåte og vedlikeholdstilstand. Enkelte tilstandsgrader er også satt på bakgrunn av alder og forventet teknisk levetid. Det vises for øvrig til rapportens sammendrag og de enkelte bygningsdelene for nærmere beskrivelse.

Innvendige overflater er kun generelt kommentert, da disse i stor grad er visuelt tilgjengelige og må vurderes ut fra kjøpers egne krav til standard, kvalitet og utforming.

Enebolig - Byggeår: 1961

UTVENDIG Gå til side

Konstruksjon og fasade:
Taket er tekket med betongtakstein, med undertaktekking av takpapp.
Takrenner og nedløp er av plast, og vindskier er i treverk.
Taket er et saltak med trekonstruksjon, undertak av ukjent type og oppvarmet loftsrom.
Ytterveggene er i trekonstruksjon av ukjent utførelse, med stående bordkledning og pussede murfasader.

Vinduer:
Det er malte vinduer med 1-lags og 2-lags glass.

Dører:
Det er ytterdører i treverk og malt to-fløyet balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2009.

Terrasse:
Det er terrasse ut fra stue i 1. etasje.

Utvendig trapper:
Boligen har utvendig trapper i tre.

Utvendig bod:
Boligen har en utvendig bod på ca. 10 m².

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulvene er av parkett, teppe og betong.
Veggene er kledd med tapet og trepanel. Himlingene er kledd med trepanel og himlingsplater.

Etasjeskillet og gulv mot grunn:
Etasjeskillet består av trebjelkelag og gulv mot grunn av betong.

Radon:
Boligen er ikke utført med radonsperre, og det er ikke foretatt radonmåling.

Pipe og ildsted:
Det er mursteinspipe med vedovn og sotluke/feieluke.

Rom under terreng:
Gulvet er av synlig betong. Veggene er kledd med panel og synlig betong/mur.

Innvendige trapper:
Innvendige trapper er malt og lakkert i tre.

Innvendige dører:
Innvendige dører er malte, glatte dører.

Skadedyr og fuktkrevende insekter:
Det er ved befaring registrert synlige tegn til aktivitet fra skadedyr i de områder som har vært tilgjengelige for inspeksjon. Vurderingen er basert på en visuell kontroll, og skjulte konstruksjoner eller utilgjengelige områder er ikke undersøkt. Dersom det senere oppstår mistanke om angrep, anbefales nærmere undersøkelser av fagkyndig.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Sokkeletasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Ingen dokumentasjon foreligger.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse eller rehabilitering av våtrom. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig informasjon ved befaring.
Veggene er utført med våtroms-/baderomsplater, og himlingen er utført med himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv.
Våtrommet har baderomspanel som synlig vanntett sjikt på vegg, men det er ikke synlig vanntett sjikt på gulv. Rommet har ukjent slukløsning, da sokkelen på dusjkabinettet ikke lot seg enkelt demontere.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang mot brukssone bak dusjkabinett. Måleresultatet var 18 vektprosent, som regnes som et forhøyet fuktnivå i tilgjengelig treverk.

Våtrom › Sokkeletasje › Vaskerom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse eller rehabilitering av våtrom. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig informasjon ved befaring.
Veggene består av panel og betong, og himlingen har panel.
Våtrommet har malt/behandlet betonggulv uten varmekilde.
Det mangler vanntett sjikt. Det er eldre soilsluk.
Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.
Våtrommet har naturlig ventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Det er foretatt fuktkvotemåling i tilgjengelig treverk på vaskerommet ved dør, mens resterende vegger består av betong. Fuktkvotemålingen i tilgjengelig treverk ble målt til 12,2 vektprosent.

Leiteveien 7 , 4020 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 1002
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse eller rehabilitering av våtrom. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig informasjon ved befaring.
Våtrommet har våtromstapet/belegg på vegger og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv uten varmekilde.
Det mangler vanntett sjikt, og sluket er et plastsluk.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er naturlig ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg som skiller bad og gang. Fuktmåling er utført uten utslag på målbar fukt i tilgjengelig konstruksjon.

KJØKKEN Gå til side

Gulvet har parkett, veggene har malt tapet/strie, og det er montert fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Taket består av himlingsplater.

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vann- og avløpsrør:
Innvendige vannledninger er utført med kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendig synlige avløpsrør er av plast og støpejern.

Ventilasjon:
Det er naturlig ventilasjon.

Varmepumpe:
Det er luft-til-luft varmepumpe.

Varmtvannstank:
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Elektrisk anlegg:
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Anlegget er oppgitt installert i 1961.

Branntekniske forhold:
Boligen har røykvarsler(e) og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er synlig byggegrunn av fjell.
Fuktsikring og drenering er av ukjent utførelse og antas å være fra byggeåret.
Grunnmuren er av betong.
Forstøtningsmurene er oppført i betong, betongstein og naturstein.
Eiendommen ligger i et skrånet terreng.
Avløpsledningene er av ukjent type, fra 1961, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type, fra 1961, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er ikke kjent om det finnes oljetank på eiendommen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

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

Sokkeletasje: Vaskerommet er flyttet, og det er etablert nytt bad samt boder som ikke fremkommer på godkjente tegninger.

1. etasje: Badet er flyttet til et rom som opprinnelig var godkjent som soverom. Tidligere bad er innlemmet som en del av gangen.

Loftsetasje: Det foreligger ikke godkjente tegninger av etasjen, og det er ukjent om rommene er godkjent for varig opphold.

Utvendig: Det er etablert overbygg over terrasser, terrassene er utvidet, og det er oppført et vedskjul. Det er også etablert en bod under terrassen. Disse tiltakene fremkommer ikke på de godkjente tegningene.

Ny eier overtar ansvaret for eventuelle søknadspliktige forhold på eiendommen. Myndighetene kan pålegge retting av forhold som ikke er byggemeldt eller oppført i henhold til godkjente tegninger.

Garasje

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

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

Avviket består i at døren til garasjen er flyttet fra langsiden til kortsiden, ved siden av garasjeporten.

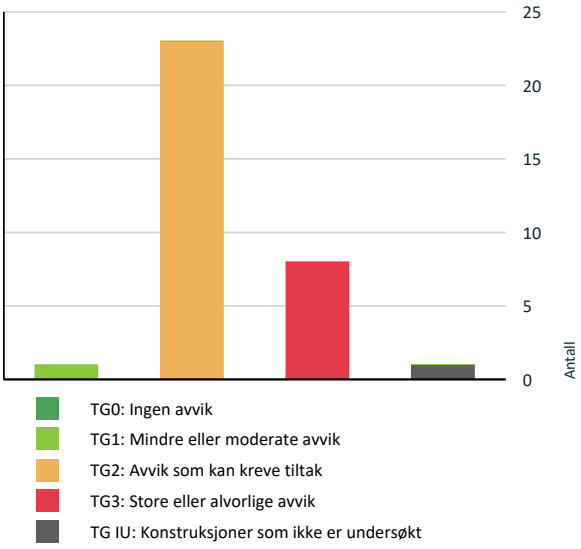
Ny eier overtar ansvaret for eventuelle søknadspliktige forhold på eiendommen. Myndighetene kan pålegge retting av forhold som ikke er byggemeldt eller oppført i henhold til godkjente tegninger.

Leiteveien 7 , 4020 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 1002
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

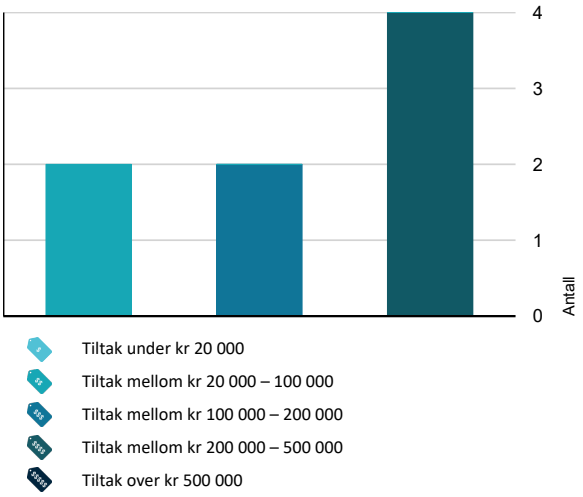
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at opplysningene fra eier/selger er fullstendige og korrekte. Eventuelle feil eller mangler må meldes til den bygningssakkyndige og rettes før rapporten benyttes ved salg.

Oppdraget utføres etter minstekravene til tilstandsrapporter i forskrift til avhendingslova. Enkelte forhold kan likevel undersøkes nærmere på bakgrunn av observasjoner, faglig skjønn og profesjonsansvar, uten at dette angis eller begrunnes særskilt i rapporten. Dette innebærer ikke at oppdraget som helhet har et utvidet undersøkelsesomfang.

Tilstandsanalysen utføres i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygninger, bygningsdeler og rom som ikke fremgår av rapporten, er ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

Leiteveien 7 , 4020 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 1002
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

❗	**Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon**	Gå til side
❗	**Utvendig > Ytterdører**	Gå til side
❗	**Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng**	Gå til side
❗	**Utvendig > Utvendig bod**	Gå til side
❗	**Innvendig > Overflater - gulv**	Gå til side
❗	**Innvendig > Overflater - vegger og himlinger**	Gå til side
❗	**Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner**	Gå til side
❗	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
❗	**Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter**	Gå til side
❗	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side
❗	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
❗	**Tekniske installasjoner > Varmepumpe**	Gå til side
❗	**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank**	Gå til side
❗	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
❗	**Tomteforhold > Forstøtningsmurer**	Gå til side
❗	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering**	Gå til side
❗	**Tomteforhold > Oljetank**	Gå til side
❗	**Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side
❗	**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
❗	**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.	Gå til side
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav	
⚠	Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.	
⚠	Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.	
⚠	Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.	
⚠	Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.	
⚠	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	
⚠	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.	
⚠	Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
⚠	Det er ikke montert rekkverk på platå i loftsetasje ved trapp.	
⚠	Frihøyden på trappen opp til loftsetasje er målt til mindre enn 2 meter.	
⚠	Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	
⚠	Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg i loftsetasjen i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.	
⚠	Brannslukningsapparatet er eldre enn 10 år, noe som ikke oppfyller kravene i gjeldende forskrift om brannforebygging.	

Leiteveien 7 , 4020 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 1002
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1961

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen, når boligen er opplyst tatt i bruk.

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein, med undertaktekking av takpapp. Besiktiget fra bakkenivå og takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det er avdekket mindre avvik under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som kun en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

• Ved befaring fra takfot i stige ble det ikke observert synlig innfesting av takpannene. På grunn av ukjent alder på innfestingen, kan det ikke utelukkes at takpannene er festet med skjult spikring.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at taket inspiseres nærmere under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Tiltak bør iverksettes for å fjerne mose og rette opp ujevnheter, for å forhindre ytterligere forringelse av takets tilstand og redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

• Vanntett sjikt på taket er eldre enn 18 år, noe som gir økt risiko for slitasje, lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.
Vedlikehold eller utskifting bør vurderes for å unngå fremtidige skader og kostnader.

• Det anbefales å få undersøkt innfestingen av takpannene nærmere av fagperson, for å avklare om de er tilstrekkelig festet og om det er behov for utbedringer.
Konsekvensen av mangelfull eller ukjent innfesting er økt risiko for at takpanner kan løsne ved sterk vind, noe som kan føre til skader på bygning og fare for personer.

Leiteveien 7 , 4020 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 1002
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport



Mose på betongtakstein.



Ikke synlig innfesting av takstein.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plast, og vindskier er i treverk.

Vurdering av avvik:

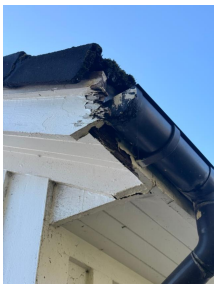
• Det er registrert råteskader på vindskiene og punktlekkasje fra takrennene.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres lokal utbedring av råteskader på vindskiene og utbedring av punktlekkasje fra takrennene for å hindre videre fuktskader og forringelse av konstruksjonen.
Total utskiftning bør vurderes i forbindelse med eventuell takfornyelse, for å sikre varig løsning og redusere risiko for fremtidige skader.

• Det bør monteres snøfangere på taket for å oppfylle dagens sikkerhetskrav og redusere risikoen for snøras, som kan føre til personskader eller skade på eiendom.



Råteskadet vindski og punktlekkasje fra takrenne.



Lekkasje fra takrenne

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med trekonstruksjon, undertak av ukjent type og oppvarmet loftsrom. Takkonstruksjonen er panelt igjen over hele konstruksjonen og er kun kontrollert fra underliggende etasje (loftsetasjen).

Vurdering av avvik:

• Det er ikke registrert synlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten ved pipe. Det er registrert eldre renninger.

• Det er registrert avføring etter gnagere på kott i loftsetasjen ved trappen. Omfanget er ukjent.

• Takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen, noe som medfører usikkerhet om konstruksjonens tilstand og oppbygging.

Konsekvens/tiltak

Leiteveien 7 , 4020 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 1002
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport

• Det bør gjøres ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen. Ved manglende lufting bør det etableres tilfredsstillende ventilering for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risikoen for kondens og fuktskader i konstruksjonen. Manglende ventilering kan føre til oppfukting, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen.

• Avvik rundt gjennomføringer i takflaten ved pipe bør utbedres for å hindre vanninntrenging og ytterligere fuktskader.
Eldre renninger indikerer at det tidligere har vært lekkasjer, og det er derfor økt risiko for skjulte skader i konstruksjonen.
Det anbefales nærmere undersøkelser og nødvendige utbedringer for å sikre takets tetthet og forhindre fremtidige skader.

• Det bør gjennomføres skadedyrkontroll og nødvendige tiltak for å hindre videre adgang for gnagere, herunder tetting av åpninger og kontroll av ventilasjonsåpninger.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lukt, materielle skader og redusert inneklimakvalitet.

• Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

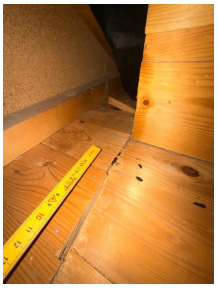
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av takkonstruksjonen, dersom dette er mulig.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og utilgjengelighet for inspeksjon er økt usikkerhet om konstruksjonens tilstand og oppbygging, noe som kan medføre risiko for skjulte feil eller skader som ikke oppdages før de utvikler seg videre.



Inntørkede renninger ved pipe.



Synlige inntørkede renninger på vegg fra tak/pipe.



Spor etter gnagere.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er i trekonstruksjon av ukjent utførelse, med stående bordkledning og pussede murfasader.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er også påvist manglende gnagesikring (musetetting).

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for råte i underliggende konstruksjon.
Det anbefales også å undersøke tilstanden på veggkonstruksjonen bak kledningen før ny kledning monteres, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

• Det bør etableres tilfredsstillende lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å hindre fuktskader og forlenge levetiden på kledningen.

Det bør også monteres gnagesikring/musetetting for å forhindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen, noe som kan føre til skader på bygget og redusert inneklima.

Leiteveien 7 , 4020 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 1002
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport



Råteskadet bordkledning.



Råteskadet bordkledning.



Begrenset med lufting bak kledning, samt manglende musetetting.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 1-lags og 2-lags glass.

Vinduer har behov for regelmessig utvendig overflatebehandling samt smøring av bevegelige deler for å sikre funksjon og forhindre forringelse.
Punktering av isolerglassruter kan forekomme, spesielt på eldre vinduer, og dette kan skje uten forvarsel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råte på vinduer, samt det er påvist vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke. Isolerglassruter er eldre enn 35 år. Det er værslitte karmer, sprekker i treverket samt avvik rundt innsettingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer med råteskader og punkterte eller sprukne glassruter må skiftes ut for å hindre videre forringelse, varmetap og risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økte vedlikeholdskostnader, redusert inneklima og ytterligere skade på bygningen.

• Vinduer bør justeres og vedlikeholdes for å sikre funksjon og forhindre ytterligere forringelse.

Eldre isolerglassruter og værslitte karmer med sprekker øker risikoen for varmetap, fuktskader og redusert levetid på vinduene.

Det må påregnes betydelig vedlikehold eller planlegges utskifting for å unngå ytterligere skader på vinduene.

TG3 er satt på bakgrunn av registrerte råteskader i vinduer, samt et betydelig antall punkterte glassruter.
Kostnadsestimatet er kun satt for utbedring av tre råteskadede vinduer, samt utskifting av punkterte og sprukne glassruter. Eventuelle ytterligere skader som avdekkes ved nærmere undersøkelser, kan medføre økte kostnader.

På bakgrunn av observasjoner og stikkprøvekontroller utført på befaringstidspunktet, samt vinduenes alder og registrerte tilstand, bør det påregnes økt vedlikeholdsbehov og planlegges utskifting av samtlige vinduer innen kort tid. Dette er ikke medtatt i kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Leiteveien 7 , 4020 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 1002
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

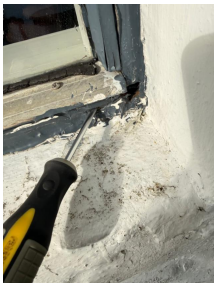
Tilstandsrapport



Råteskadet vindu i stue.



Råteskadet vannbord, loftstue.



Råteskadet vindu, kjellerstue.



Værslitt vindu.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er ytterdører i treverk og malt to-fløyet balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2009.

Ytterdører har behov for regelmessig utvendig overflatebehandling samt smøring av bevegelige deler for å sikre funksjon og forhindre forringelse. Punktering av isolerglassruter kan forekomme i dører, og dette kan skje uten forvarsel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter, med risiko for fuktinntrenging, trekk og varmetap.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre innsettingsdetaljer rundt dør for å sikre tett og korrekt utførelse.
- Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.
- Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.
- Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon.

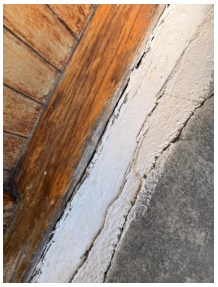
Leiteveien 7 , 4020 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 1002
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport



Manglende ytre tetting, bi-inngangsdør.



Manglende utvendig tetting på hovedinngangsdør.



Sprekk i glass ved siden av hovedinngangsdør.



Ødelagt pakning på balkongdør.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasse ut fra stue i 1. etasje. Terrassen er bygget opp med trekonstruksjon over betongkonstruksjon, og har terrassebord som dekke. Over deler av terrassen er det bygget et overbygg i trekonstruksjon med takplater i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke etablert noe form for tettesjikt under terrassen, og det er påvist fuktige vegger i rommet under terrassen.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres et egnet tettesjikt under terrassen for å hindre vanninntrenging i rommet under.

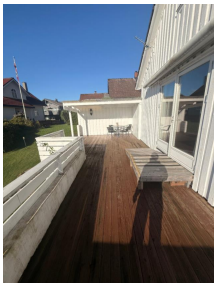
Fuktige vegger kan føre til skader på konstruksjonen, sopp- og muggdannelse, samt skade på lagrede eiendeler i boden.
Tiltak bør iverksettes for å redusere risikoen for fremtidige fuktskader.

- Rekkverket bør forhøyes slik at det oppfyller dagens krav til høyde, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten for brukerne.
- Det bør monteres rekkverk ved høyder over 50 cm for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Manglende rekkverk utgjør en betydelig fare, spesielt for barn og personer med nedsatt bevegelighet.

Leiteveien 7 , 4020 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 1002
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport



Terrasse ut fra stue, 1.etasje.



Råteskadet terrassebord, samt værslitt.



Høyde på rekkverk er under dagens krav.



Manglende rekkverk.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har utvendig trapper i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres rekkverk på utvendig trapp for å redusere risikoen for fall og personskader. Manglende rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt for barn og eldre.

• Det bør vurderes å bygge ny trapp eller utbedre eksisterende trapp for å bedre funksjonaliteten og redusere risikoen for fall og personskader.



Utvendig trapp i tre.

TG 2 Utvendig bod

Beskrivelse

Boligen har en utvendig bod på ca. 10 m².

Boden er oppført i betong og ligger under terrassen. Adkomst skjer via en enkel dør bygget i trebord.

Leiteveien 7 , 4020 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 1002
1103 STAVANGER

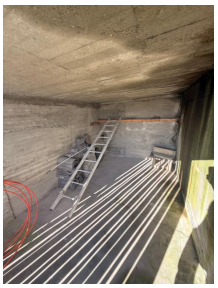
Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er registrert renninger langs betongveggen, sprekk i gulvet og misfarging på overflater. Døren har behov for vedlikehold og stedvis utskifting av bord.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres utbedring av sprekker i gulvet og tiltak for å hindre videre vanninntrenging, samt utbedring av misfargede overflater. Døren bør vedlikeholdes og skadde bord skiftes ut.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, råte og forringelse av konstruksjonen over tid.



Bod under terrasse.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvene er av parkett, teppe og betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist knirk i deler av gulvet, slitasje på gulv, oppsprukket parkett, fuktbelastede parkettskjøter samt ufagmessig utførelse ved montering av gulvet.
• Det er registrert kjemisk sverting på gulvet i kjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre områder med knirk, oppsprukket parkett og fuktbelastede skjøter. Ved større skader eller feil ved montering kan det bli nødvendig med utskifting av deler av eller hele gulvet.

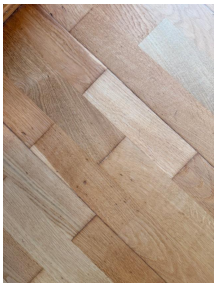
Det er påvist ufagmessig utførelse ved montering av gulvet. Konsekvensen av dette er økt risiko for skjulte feil, redusert kvalitet og fremtidige skader. Det anbefales at arbeidet vurderes og eventuelt dokumenteres av fagperson.

Dersom forholdene ikke utbedres, kan det medføre ytterligere slitasje, sprekkdannelser og skader på parketten. Årsaken til fuktbelastningen bør undersøkes nærmere for å redusere risikoen for videre skadeutvikling.
• Kjemisk sverting på gulvet i kjelleren bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og omfang.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være videre forringelse av gulvoverflaten, samt mulig helserisiko ved langvarig eksponering.

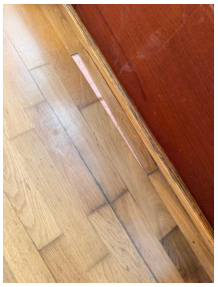
Leiteveien 7 , 4020 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 1002
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

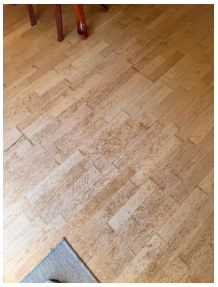
Tilstandsrapport



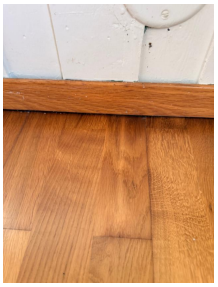
Fuktpreget parkettskjøter.



Gulv sprekker opp, ved hovedytterdør.



Slitasje på parkett.



Misfarget parkett, kjemisk svertning.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med tapet og trepanel. Himlingene er kledd med trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss og sprekker i overflater. I tillegg er det registrert misfarging og avflassing av malte betong overflater.
- Det er påvist støvkondens og heksesot/kjemisk sverting.

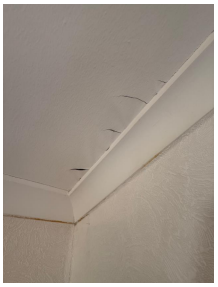
Konsekvens/tiltak

- Riss og sprekker samt misfarging og avflassing av malte betongoverflater bør utbedres for å hindre videre forringelse av overflatene.
- Støvkondens og kjemisk sverting kan gi misfarging og indikere ubalanse i inneklima, ventilasjon eller materialpåvirkning.
- Det anbefales å forbedre ventilasjon og inneklima, samt rengjøre overflater.

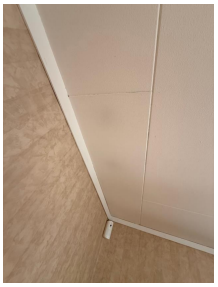
Leiteveien 7 , 4020 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 1002
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport



Sprekker i himling, bør kontrolleres nærmere.



Støvkondens.



Sprekk i overflater, himling.



Avflassing på overflater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

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.

Sokkeletasje:
I gang med trapp ble det registrert en høydeforskjell på ca. 18 mm over en lengde på ca. 2 meter, og en høydeforskjell på ca. 13 mm ble målt i kjellerstue over en lengde på ca. 2 meter.

1.etasje:
I stue ble det registrert en høydeforskjell på ca. 4 mm over en lengde på ca. 2 meter, og en høydeforskjell på ca. 5 mm ble målt på kjøkken gulv over en lengde på ca. 2 meter.

2.etasje:
I loftstue ble det registrert en høydeforskjell på ca. 16 mm over en lengde på ca. 2 meter, og en høydeforskjell på ca. 8 mm ble målt på soverom over en lengde på ca. 2 meter.

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.

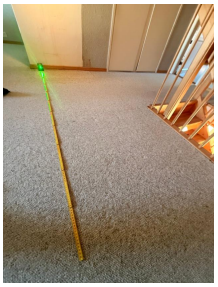
Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellene dersom de oppleves som sjenerende eller gir praktiske utfordringer.
Konsekvensen av slike høydeforskjeller kan være redusert komfort, snublefare og utfordringer ved legging av nytt gulvbelegg.
Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget av eventuelle avvik i øvrige deler av etasjeskillet.

Leiteveien 7 , 4020 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 1002
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport



2 meter målt i loftstue, med et høyde avvik på 16mm.



2 meter målt i gang m trapp, med et høyde avvik på 18mm.

Radon

Beskrivelse

Boligen er ikke utført med radonsperre, og det er ikke foretatt radonmåling.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier.

Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører økt risiko for helseskadelige radonnivåer i inneluften, noe som kan ha negative konsekvenser for beboernes helse.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe med vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for at glør eller sot antenner brennbart gulvmateriale, og dermed forebygge brannfare og ivareta liv og helse.

• Større avstand til brennbart materiale må etableres for å redusere risikoen for overoppheting og brannfare.
Manglende tiltak kan medføre alvorlig fare for liv, helse og materielle verdier.

Leiteveien 7 , 4020 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 1002
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

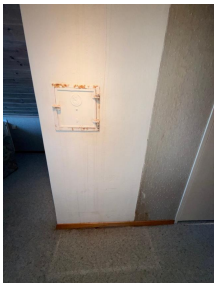
Tilstandsrapport



Ildsted i stue, 1.etasje.



Avstand på ubrennbar plate under ildsted er under 30 cm.



Manglende ubrennbar plate, under feieluke.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av synlig betong. Veggene er kledd med panel og synlig betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt, men det er utført fuktkvotemåling av tilgjengelig treverk i rom (bod) under terreng. Fuktkvotemålingen viste skadelig fukt og ble målt til 26,4 vektprosent. Konstruksjonen er vurdert som tilstrekkelig synlig eller vurderbar uten å måtte lage hull.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktighet i oppforet gulv i underetasje/kjeller samt råteskadet vegg i kjellerstue.

Det er også påvist skadelig fukt i tilgjengelig treverk i rom under terreng.

• Det er påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellergulv og kjellermur.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres tiltak for å utbedre årsak til fukt- og råteskadene, samt utbedre skadet treverk.
Skadelig fukt og råte kan føre til ytterligere skade på konstruksjonen, redusert bæreevne og dårligere inneklima.
Det anbefales også å overvåke fuktnivået over tid for å avdekke eventuell negativ utvikling.

• Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktproblematikken i kjellergulv og kjellermur, for eksempel ved forbedring av drenering, fuktsikring mot grunn, tetting eller ventilasjon, for å hindre videre fuktskader.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for skader på bygningskonstruksjonen, utvikling av mugg og sopp, samt forringelse av innemiljøet.

Kostnadsestimatet er satt til ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til fuktbelastningen, herunder mulig fukttransport fra grunnen og gjennom konstruksjonens overganger og gjennomføringer. Eventuelt skadeomfang er ukjent, og dersom det avdekkes ytterligere fuktskader eller behov for utbedring av konstruksjonen, må økte kostnader påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Leiteveien 7 , 4020 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 1002
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport



Fuktkvotemåling i tilgjengelig treverk, med indikasjon på skadelig fukt.



Misfarging på grunnmur.



Råteskade ved oppforet tregulv, kjellerstue.



Indikasjon på forhøyet fukt i oppforet tregulv.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper er malt og lakkert i tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på platå i loftsetasje ved trapp.
- Frihøyden på trappen opp til loftsetasje er målt til mindre enn 2 meter.

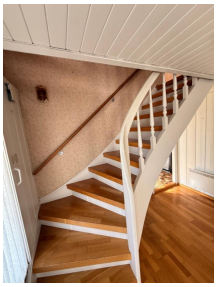
Konsekvens/tiltak

- Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre at barn kan komme seg gjennom eller sette seg fast. Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for personskade, spesielt for små barn.
- Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille gjeldende forskriftskrav og redusere risikoen for fallulykker og personskader. Lav rekkverkshøyde utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt for barn og eldre.
- Det anbefales å redusere åpningene mellom trinnene slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav på maksimalt 10 cm. Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for at barn kan sette seg fast eller falle gjennom, noe som kan medføre personskade.
- Rekkverk bør monteres på platået i loftsetasje ved trappen for å redusere risikoen for fallulykker. Manglende rekkverk kan føre til alvorlige personskader ved fall.
- Frihøyden bør økes til minimum 2 meter for å oppfylle gjeldende krav og redusere risikoen for personskader ved bruk av trappen. Lav frihøyde kan føre til at personer slår hodet og utgjør dermed en sikkerhetsrisiko.

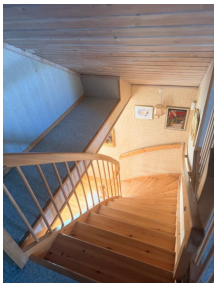
Leiteveien 7 , 4020 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 1002
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport



Trapp fra sokkel- til 1.etasje.



Trapp fra 1.- til loftsetasje.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.

Vurdering av avvik:

• Enkelte av innvendige dører slitasje, som avskalling på overflater.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring eller overflatebehandling bør vurderes for å forbedre utseende og funksjon.
Konsekvensen av manglende tiltak er redusert estetisk kvalitet og mulig videre forringelse av dørene over tid.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ved befaring registrert synlige tegn til aktivitet fra skadedyr i de områder som har vært tilgjengelige for inspeksjon. Vurderingen er basert på en visuell kontroll, og skjulte konstruksjoner eller utilgjengelige områder er ikke undersøkt. Dersom det senere oppstår mistanke om angrep, anbefales nærmere undersøkelser av fagkyndig.

Vurdering av avvik:

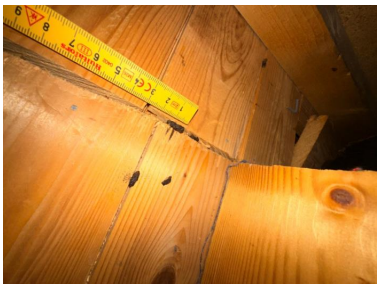
• Det er registrert spor etter skadedyr, men av ukjent omfang.

• Det er påvist inntrekksveier for gnagere.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres en grundigere undersøkelse av skadedyrsaktivitet av fagkyndig for å avdekke omfang og eventuelle skader.
Konsekvensen av å ikke avdekke og utbedre skadedyrsangrep er økt risiko for skade på bygningskonstruksjoner, redusert levetid og potensielt kostbare reparasjoner.

• Inntrekksveier for gnagere bør tettes for å hindre at skadedyr kommer inn i bygningen, da dette kan føre til materielle skader, helseproblemer og økt behov for utbedringer.
Det anbefales å gjennomføre en grundig kontroll av hele bygget for å avdekke og utbedre alle mulige inntrekksveier, samt vurdere behov for tiltak mot eksisterende aktivitet.



Det er registrert spor etter skadedyr.



Mulige inntrekksveier for skadedyr ved takutstikk og utvendig kledning.

VÅTROM

Leiteveien 7 , 4020 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 1002
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport

SOKKELETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Ingen dokumentasjon foreligger.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse eller rehabilitering av våtrom. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig informasjon ved befaring.
Veggene er utført med våtroms-/baderomsplater, og himlingen er utført med himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv.
Våtrommet har baderomspanel som synlig vanntett sjikt på vegg, men det er ikke synlig vanntett sjikt på gulv. Rommet har ukjent slukløsning, da sokkelen på dusjkabinettet ikke lot seg enkelt demontere.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet har flere avvik ved tettesjikt etablert før år 2000, ufagmessig utførelser på overflater, motfall, ødelagt sanitærutstyr, gjennomføringer og ventilasjon.

Våtrommet må totalrenoveres. Ved rehabilitering må tettesjikt, sluk, fallforhold og gjennomføringer etableres og dokumenteres i samsvar med gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres, og alle forhold med tettesjikt, sluk, fallforhold og gjennomføringer må etableres og dokumenteres i samsvar med gjeldende krav.

Konsekvensen av manglende oppgradering og dokumentasjon er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og redusert brukstid på våtrommet. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om utførelsen, noe som kan medføre skjulte feil og fremtidige skader.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Det er opp til kjøper å vurdere nødvendige oppgraderinger.

Våtrommet har behov for oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimatet er satt for totalrenovering av våtrommet for å tilfredstille dagens krav.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Leiteveien 7 , 4020 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 1002
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

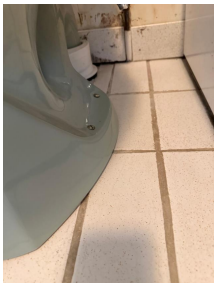
Tilstandsrapport



Bad - Sokkeletasje.



Motfall.



Usikre rørgjennomføringer og toalett i ustand.

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang mot brukssone bak dusjkabinett. Måleresultatet var 18 vektprosent, som regnes som et forhøyet fuktnivå i tilgjengelig treverk.

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.

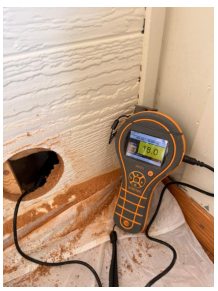
Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt og det er påvist forhøyet fuktnivå, men ikke konstatert fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til det forhøyede fuktnivået, og nødvendige utbedringer bør utføres for å hindre utvikling av fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for fremtidige fukt- og råteskader.

• Fuktinnholdet bør kontrolleres jevnlig for å sikre at nivået ikke øker.
Dersom fuktinnholdet stiger, bør det iverksettes tiltak for å forhindre utvikling av fuktskader i konstruksjonen.
Forhøyet fuktnivå kan over tid føre til råte, soppdannelse og skader på bygningsdeler.



Fuktkvotemåling med pigger, med indikasjon på forhøyet fuktnivå.

Leiteveien 7 , 4020 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 1002
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse eller rehabilitering av våtrom. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig informasjon ved befaring.
Veggene består av panel og betong, og himlingen har panel.
Våtrommet har malt/behandlet betonggulv uten varmekilde.
Det mangler vanntett sjikt. Det er eldre soilsluk.
Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.
Våtrommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet har flere avvik som ingen tettesjikt, ved sluket, fuktpreget overflater, rørgjennomføringer og ventilasjon.

Våtrommet må totalrenoveres. Ved rehabilitering må tettesjikt, sluk, fallforhold og gjennomføringer etableres og dokumenteres i samsvar med gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet bør totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til funksjon og sikkerhet.
Manglende tettesjikt, fuktpreget overflater, utilstrekkelig ventilasjon og feil ved sluk og rørgjennomføringer medfører økt risiko for fuktskader, muggdannelse og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.
Alle arbeider bør utføres og dokumenteres av kvalifiserte fagpersoner for å redusere risikoen for fremtidige skader og sikre forsvarlig utførelse.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer.
Det er opp til kjøper å vurdere nødvendige oppgraderinger.

Våtrommet har behov for oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimatet er satt for totalrenovering av våtrommet for å tilfredstille dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Vaskerom - Sokkeletasje



Eldre soilsluk fra byggeår.



Gulv overflater, fuktpreget og overflatebehandling slipper.



Kontroll av fall på vaskeromsgulvet.

Leiteveien 7 , 4020 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 1002
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Det er foretatt fuktkvotemåling i tilgjengelig treverk på vaskerommet ved dør, mens resterende vegger består av betong. Fuktkvotemålingen i tilgjengelig treverk ble målt til 12,2 vektprosent.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).



Fuktkvotemåling i tilgjengelig treverk på vaskerommet.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse eller rehabilitering av våtrom. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig informasjon ved befaring.
Våtrommet har våtromstapet/belegg på vegger og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv uten varmekilde.
Det mangler vanntett sjikt, og sluket er et plastsluk.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet har flere avvik som ingen tettesjikt, ved sluket, skadet overflater, usikre rørgjennomføringer og ventilasjon.

Våtrommet må totalrenoveres. Ved rehabilitering må tettesjikt, sluk, fallforhold og gjennomføringer etableres og dokumenteres i samsvar med gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet bør totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til funksjon og sikkerhet.
Alle forhold med tettesjikt, sluk, fallforhold og gjennomføringer må etableres og dokumenteres av fagperson.
Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, samt redusert brukstid og verdi på våtrommet.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Det er opp til kjøper å vurdere nødvendige oppgraderinger.

Våtrommet har behov for oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimatet er satt for totalrenovering av våtrommet for å tilfredstille dagens krav.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Leiteveien 7 , 4020 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 1002
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

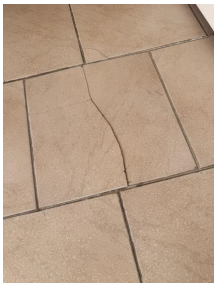
Tilstandsrapport



Bad 1.etasje.



Plastsluk.



Skadet overflater gulv.



Skadet overflate tak.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg som skiller bad og gang. 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 er utført uten utslag på målbar fukt i tilgjengelig konstruksjon.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvet har parkett, veggene har malt tapet/strie, og det er montert fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

Taket består av himlingsplater.

Leiteveien 7 , 4020 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 1002
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport

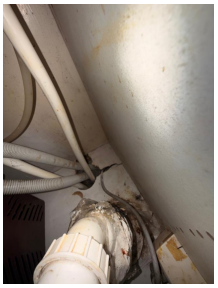
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skade på sokkellisten og i bunnplaten på kjøkkenskapet under servanten.

Konsekvens/tiltak
• Skadene på sokkellisten og bunnplaten under servanten bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader og muggutvikling i kjøkkeninnredningen.



Kjøkken 1.etasje



Skadet og fukt belastet kjøkkeninnredning.



Skadet på sokkellisten.

1. ETASJE > KJØKKEN

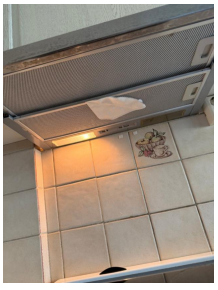
TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenventilatorens alder er ukjent, noe som medfører usikkerhet om gjenværende levetid og funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere utskifting av kjøkkenventilatoren, da ukjent alder gir usikkerhet om funksjon og gjenværende levetid.
Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak kan være redusert ventilasjonseffekt og økt risiko for funksjonssvikt.



Test av kjøkkenventilator. Ventilator funnet i orden.

Leiteveien 7 , 4020 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 1002
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

• Hovedstoppekran er ikke merket/lett tilgjengelig for betjening eller har manglende funksjon.

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

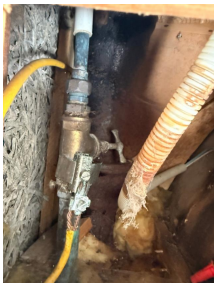
• Det er registrert irr på rør/rørdeler.

Konsekvens/tiltak

• Hovedstoppekranen bør merkes tydelig og gjøres lett tilgjengelig for betjening. Dersom funksjonen er mangelfull, bør den kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.
Konsekvensen av manglende merking eller utilgjengelighet er at det kan ta unødvendig lang tid å stenge vannet ved lekkasje, noe som øker risikoen for vannskader.

• Det anbefales å vurdere utskifting av de innvendige vannledningene, da alder og type skjøter gir økt risiko for lekkasjer og vannskader.
Konsekvensen av å ikke utbedre er at det kan oppstå plutselige rørbrudd eller lekkasjer, noe som kan medføre omfattende følgeskader på bygningen.

• Det bør foretas nærmere undersøkelse og eventuell utbedring av irrdannelser på rør og rørdeler, for å unngå lekkasjer og korrosjonsskader som kan føre til vannskader på bygningskonstruksjonen.



Hovvedstoppekranen lokalisert i kasse ved inngangsdør.

TG 3 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendig synlige avløpsrør er av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist støpejernsrør med betydelig rustdannelse, samt utettheter ved avløpsrørene. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og videre skader på bygningsmassen dersom tiltak ikke iverksettes.

• Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsanlegget, samt ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Støpejernsrør fra før 1990 er eldre enn 33 år, noe som medfører usikkerhet knyttet til deres fremtidige funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det må utbedres eller skiftes ut rustskadde og utette avløpsrør snarest mulig for å unngå lekkasjer og påfølgende fuktskader på bygningsmassen.

Manglende tiltak kan føre til omfattende skader, økte reparasjonskostnader og redusert brukssikkerhet.

Dersom tiltak ikke iverksettes, vil økt bruk av avløpsnettet kunne føre til større og mer kostbare skader over tid.

• Det anbefales å utbedre eller skifte ut de rustskadde og utette avløpsrørene snarest for å unngå lekkasjer og påfølgende fuktskader på bygningsmassen.
Dersom tiltak ikke iverksettes, vil økt bruk av avløpsnettet kunne føre til større og mer kostbare skader over tid.

Leiteveien 7 , 4020 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 1002
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport

• Det bør gjennomføres en grundig kontroll av avløpsanlegget av kvalifisert fagperson for å avdekke årsak til lukt og vurdere tilstanden på rørene.

Ufagmessig utførelse av avløpsledninger medfører økt risiko for lekkasjer, tette rør og fremtidige skader, samt redusert levetid og funksjon.

Eldre støpejernsrør har usikker restlevetid, noe som øker risikoen for plutselige lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimatet er satt til utbedring av påviste avvik, samt ytterligere undersøkelser av det innvendige avløpsnettet. Det kan foreligge skjulte skader som ikke er avdekket under befaringen. Dersom ytterligere undersøkelser avdekker skader eller behov for mer omfattende utbedringer, kan dette medføre økte kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Synlige merker etter utett avløp.



Ufagmessig utførelse på avløp.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist begrenset ventilasjon på ett eller flere rom i boligen, samt dårlig luftgjennomstrømning mellom rommene.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres bedre ventilasjonsløsninger og sørges for tilstrekkelig luftgjennomstrømning mellom rommene.
Konsekvensen av utilstrekkelig ventilasjon er økt risiko for dårlig inneklima, fuktproblemer og mulig muggdannelse, noe som kan påvirke både bygningskonstruksjonen og helsen til beboerne.

TG 2 Varmepumpe

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

• Luft-til-luft varmepumpe har nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

• Det anbefales at varmepumpen vurderes av fagperson for å avdekke eventuelle feil eller behov for reparasjon. Konsekvensen av usikker fremtidig funksjon er risiko for redusert oppvarming, dårligere inneklima og økte energikostnader dersom varmepumpen svikter.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 1997 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

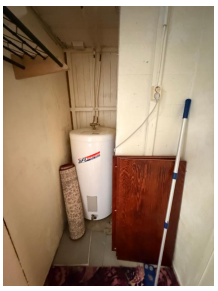
Leiteveien 7 , 4020 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 1002
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.
- Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.
- Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.
- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.



Varmtvannstank plassert i bod, i sokkeletasje.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Anlegget er oppgitt installert i 1961.

Vurdering av avvik:
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Dette medfører økt usikkerhet om at arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter, og det er økt risiko for feil, mangler, brann- og støtfare, noe som kan utgjøre fare for liv og helse samt medføre utbedringskostnader.

Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget og at nødvendig dokumentasjon fremskaffes.

Leiteveien 7 , 4020 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 1002
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport



Sikringsskap plassert i 1.etasje i gang.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarsler(e) og brannslukningsapparat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg i loftsetasjen i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Brannslukningsapparatet er eldre enn 10 år, noe som ikke oppfyller kravene i gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut.
- Brannslukningsapparatet bør byttes ut med et nytt som oppfyller gjeldende krav.

Konsekvensen av å benytte et apparat som er eldre enn 10 år, er redusert funksjon og pålitelighet ved brann, noe som kan medføre økt risiko for person- og materielle skader.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er synlig byggegrunn av fjell.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering er av ukjent utførelse og antas å være fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
- Det er påvist skade eller funksjonssvikt på fuktsikringssystemet. Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.
- Det må etableres ny fuktsikring og drenering for å hindre videre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, sopp- og muggdannelse, samt forringelse av byggets bæreevne og innemiljø.

Leiteveien 7 , 4020 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 1002
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport

Kostnadsestimatet er satt til utbedring av utvendig fuktsikring og drenering rundt boligen. Ved avdekking av skader på grunnmur, behov for omfattende terrengarbeider, fjellsprenging eller andre uforutsette forhold kan ytterligere kostnader påregnes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

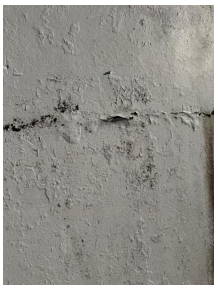
Grunnmuren er av betong.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert misfarging på overflatene av grunnmuren, samt bobler under overflatebehandlingen.

Konsekvens/tiltak

• Misfarging og bobler på overflaten av grunnmuren bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak, da dette kan indikere fuktproblemer eller utilstrekkelig overflatebehandling.
Dersom det viser seg å være fuktinntrengning, bør nødvendige tiltak iverksettes for å hindre videre skade på konstruksjonen.



Overflater som bobler og flasser.



Overlater som bobler og flasser.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurene er oppført i betong, betongstein og naturstein.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og skjevheter i murene.
Forstøtningsmuren ut mot vei er ikke synlig på grunn av busker.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker og skjevheter bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for konstruksjonsskader.

Busker foran forstøtningsmuren mot vei bør fjernes slik at muren kan inspiseres og eventuelle skader avdekkes og følges opp. Manglende innsyn kan føre til at skader ikke oppdages i tide, noe som øker risikoen for større utbedringsbehov senere.

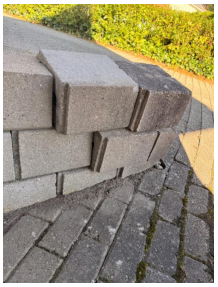
Leiteveien 7 , 4020 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 1002
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

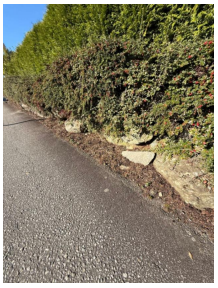
Tilstandsrapport



Sprekk i betong forstøtningsmur.



Forstøtningsmur som har med skjevheter.



Forstøtningsmur i naturstein, ukjent tilstand grunnet vekster.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et skrånet terreng.

Vurdering av avvik:

• Terrenget faller inn mot oppsiden av boligen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas terrengjusteringer slik at terrenget heller bort fra grunnmuren for å lede overflatevann vekk fra bygningen.
Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for vanninntrenging og fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimatet er satt til utbedring av terrengforholdene på baksiden av boligen. Tiltaket bør utføres i sammenheng med eventuell redrenering av boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Terrenget har fall mot boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ukjent type, fra 1961, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type, fra 1961, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Leiteveien 7 , 4020 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 1002
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Vannledningstype og avløpsledningstype er ukjent, noe som gjør det vanskelig å vurdere usikkerheten knyttet til fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør innhentes dokumentasjon eller utføres nærmere undersøkelser for å avklare type og tilstand på vann- og avløpsledningene. Konsekvensen av manglende informasjon er økt usikkerhet rundt ledningenes funksjon og levetid, noe som kan medføre uforutsette skader, driftsproblemer og behov for akutte utbedringer.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det er ikke kjent om det finnes oljetank på eiendommen.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på om det finnes oljetank på eiendommen. På grunn av boligens alder er det økt risiko for at oljetank kan være tilstede, og dette bør undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres undersøkelser for å avklare om det finnes oljetank på eiendommen.

Konsekvensen av manglende avklaring er økt risiko for skjulte miljø- og forurensningsproblemer, samt økonomiske forpliktelser knyttet til eventuell fjerning eller sanering av oljetank.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke montert rekkverk på platå i loftsetasje ved trapp.
• Frihøyden på trappen opp til loftsetasje er målt til mindre enn 2 meter.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg i loftsetasjen i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Brannslukningsapparatet er eldre enn 10 år, noe som ikke oppfyller kravene i gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres snøfangere på taket for å oppfylle dagens sikkerhetskrav og redusere risikoen for snøras, som kan føre til personskader eller skade på eiendom.

Leiteveien 7 , 4020 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 1002
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport

• Rekkverket bør forhøyes slik at det oppfyller dagens krav til høyde, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten for brukerne.

• Det bør monteres rekkverk ved høyder over 50 cm for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Manglende rekkverk utgjør en betydelig fare, spesielt for barn og personer med nedsatt bevegelighet.

• Det bør monteres rekkverk på utvendig trapp for å redusere risikoen for fall og personskader. Manglende rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt for barn og eldre.

• Det bør vurderes å bygge ny trapp eller utbedre eksisterende trapp for å bedre funksjonaliteten og redusere risikoen for fall og personskader.

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier.

Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører økt risiko for helseskadelige radonnivåer i inneluften, noe som kan ha negative konsekvenser for beboernes helse.

• Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for at glør eller sot antenner brennbart gulvmateriale, og dermed forebygge brannfare og ivareta liv og helse.

• Større avstand til brennbart materiale må etableres for å redusere risikoen for overoppheting og brannfare.
Manglende tiltak kan medføre alvorlig fare for liv, helse og materielle verdier.

• Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre at barn kan komme seg gjennom eller sette seg fast.
Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for personskade, spesielt for små barn.

• Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille gjeldende forskriftskrav og redusere risikoen for fallulykker og personskader. Lav rekkverkshøyde utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt for barn og eldre.

• Det anbefales å redusere åpningene mellom trinnene slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav på maksimalt 10 cm.
Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for at barn kan sette seg fast eller falle gjennom, noe som kan medføre personskade.

• Rekkverk bør monteres på platået i loftsetasje ved trappen for å redusere risikoen for fallulykker. Manglende rekkverk kan føre til alvorlige personskader ved fall.

• Frihøyden bør økes til minimum 2 meter for å oppfylle gjeldende krav og redusere risikoen for personskader ved bruk av trappen. Lav frihøyde kan føre til at personer slår hodet og utgjør dermed en sikkerhetsrisiko.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Dette medfører økt usikkerhet om at arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter, og det er økt risiko for feil, mangler, brann- og støtfare, noe som kan utgjøre fare for liv og helse samt medføre utbedringskostnader.

Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget og at nødvendig dokumentasjon fremskaffes.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut.

• Brannslukningsapparatet bør byttes ut med et nytt som oppfyller gjeldende krav.
Konsekvensen av å benytte et apparat som er eldre enn 10 år, er redusert funksjon og pålitelighet ved brann, noe som kan medføre økt risiko for person- og materielle skader.

Leiteveien 7 , 4020 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 1002
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

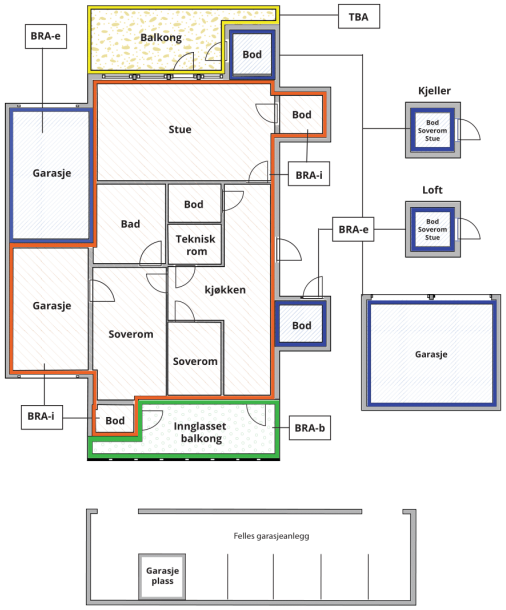
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Leiteveien 7 , 4020 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 1002
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Sokkeletasje	71	10		81	
1. Etasje	73			73	30
Loft	21			21	
SUM	**165**	**10**			**30**
SUM BRA	**175**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Sokkeletasje	Hall m/trapp, bad, stue, vaskerom, bod 1, bod 2, bod 3	Utvendig bod	
1. Etasje	Gang m/trapp, stue, kjøkken, soverom 1, bad		
Loft	Loftstue, kott, soverom 2		

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.

Utvendig bod under terrassen er medregnet i arealberegningen. Vedskjulet ved oppkjørselen er ikke medregnet i arealet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Sokkeletasje: Vaskerommet er flyttet, og det er etablert nytt bad samt boder som ikke fremkommer på godkjente tegninger.

1. etasje: Badet er flyttet til et rom som opprinnelig var godkjent som soverom. Tidligere bad er innlemmet som en del av gangen.

Loftsetasje: Det foreligger ikke godkjente tegninger av etasjen, og det er ukjent om rommene er godkjent for varig opphold.

Utvendig: Det er etablert overbygg over terrasser, terrassene er utvidet, og det er oppført et vedskjul. Det er også etablert en bod under terrassen. Disse tiltakene fremkommer ikke på de godkjente tegningene.

Ny eier overtar ansvaret for eventuelle søknadspliktige forhold på eiendommen. Myndighetene kan pålegge retting av forhold som ikke er byggemeldt eller oppført i henhold til godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

Leiteveien 7 , 4020 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 1002
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		19		19	
SUM		**19**			
SUM BRA	**19**				

Romfordeling

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

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 det er avvik fra disse.

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

Avviket består i at døren til garasjen er flyttet fra langsiden til kortsiden, ved siden av garasjeporten.

Ny eier overtar ansvaret for eventuelle søknadspliktige forhold på eiendommen. Myndighetene kan pålegge retting av forhold som ikke er byggemeldt eller oppført i henhold til godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Leiteveien 7 , 4020 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 1002
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2026	Gunnar Steinsland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	17	1002		0	663.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Leiteveien 7

Hjemmelshaver
Dahle Bjørg Karine, Dahle Georg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Hinna i Stavanger.

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.

Det gjøres oppmerksom på at boligen selges med fullmakt og at informasjonen om eiendommen derfor kan være begrenset. Selger har ikke bebodd boligen selv, og det må påregnes noe usikkerhet knyttet til historikk, bruk og vedlikehold.

Leiteveien 7 , 4020 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 1002
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1995

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen, når garasjen er opplyst tatt i bruk.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje på ca. 19 m², oppført i trekonstruksjon med saltak tekket med betongtakstein.

Utvendige fasader er kledd med liggende bordkledning. Adkomst via garasjeport og ytterdør av tre.

Innvendig har garasjen betonggulv, synlige betongflater og trekonstruksjoner.

Ny eier må påregne normalt vedlikehold og utskifting av bygningsdeler ved behov.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	13.10.2026	Innhentet	Gjennomgått	6	Nei
Tegninger - Bolig	14.07.1958		Gjennomgått	2	Nei
Byggetillatelse - Bolig	25.06.1958		Gjennomgått	1	Nei
Byggemelding - Karnapp kjøkken	30.10.1992		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger - Garasje	03.03.1994		Gjennomgått	4	Nei
Byggemelding - Garasje	22.04.1994		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Leiteveien 7 , 4020 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 1002
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

enova

Energiattest



Adresse	
Leiteveien 7, 4020 STAVANGER	
Dato for energimerking **13.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-368266**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4269810**
Gårdsnummer **17**	Bruksnummer **1002**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1961**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **175,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **165,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
258,54

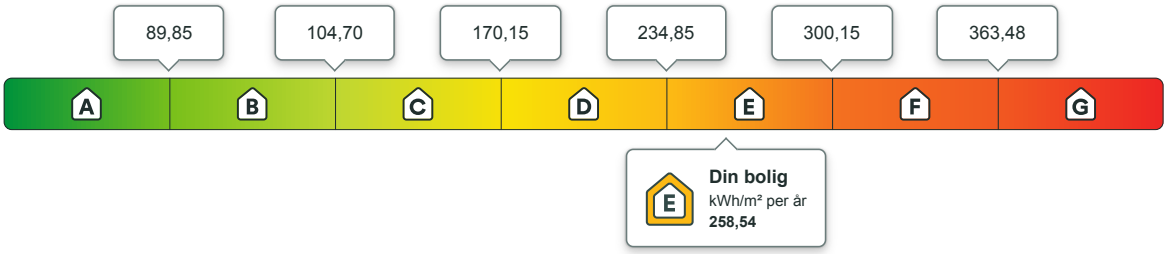
Leiteveien 7, 4020 STAVANGER

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
36 376,57	**220,46**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Leiteveien 7, 4020 STAVANGER

Detaljering

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

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



Leiteveien 7, 4020 STAVANGER



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 8: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 9: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 10: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 17: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 18: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 19: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 20: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 21: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 22: Spar strøm på kjøkkenet

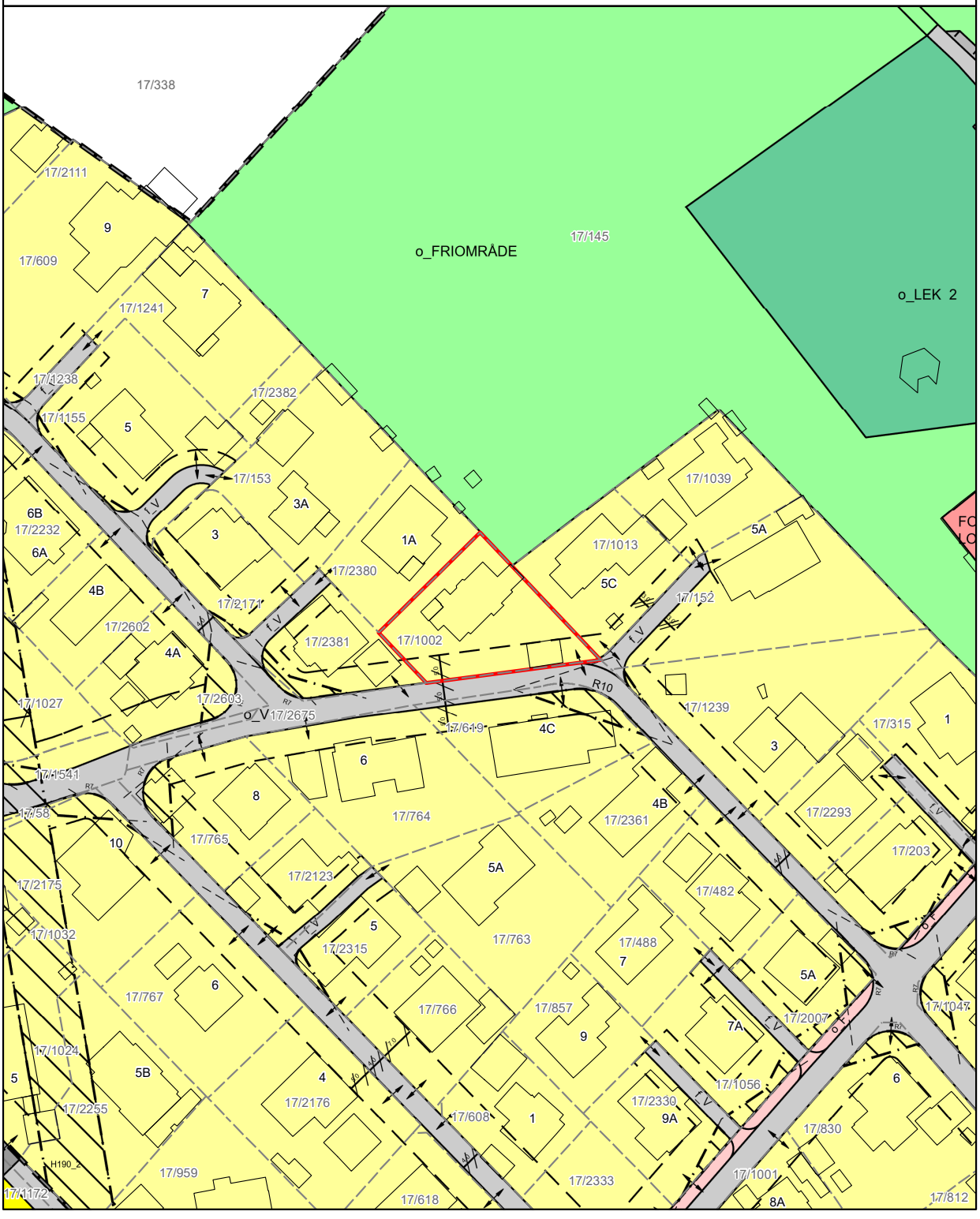
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Leiteveien 7, 4020 STAVANGER
Gnr/Bnr: 17/1002/0/0
Dato: 2026-10-07
Målestokk: 1:1,000
Planident: 2388
Ikrafttredelsesdato: 14.12.2015

Stavanger kommune



Tegnforklaring
Reguleringsplan side 1

BEBYGGELSE OG ANLEGG — AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg

- Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Fritidsbebyggelse-frittliggende
- Fritidsbebyggelse-konsentrert
- Fritidsbebyggelse-blokk
- Kolonihage
- Sentrumsformål
- Kjøpesenter
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Barnehage
- Undervisning
- Helse-/omsorgsinstitusjon
- Kulturinstitusjon
- Forsamlingslokale for religionsutøvelse
- Administrasjon
- Annen offentlig eller privat tjenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Utleiehytter
- Fornøyelsespark eller temapark
- Campingplass
- Leirplass
- Råstoffutvinning
- Steinbrudd og masseuttak
- Næringsbebyggelse
- Kontor
- Hotell/overnatting
- Bevertning
- Industri
- Lager
- Bensinstasjon/vegserviceanlegg
- Annen næring
- Idrettsanlegg
- Skianlegg
- Skiløypetrasé
- Idrettsstadion
- Nærmiljøanlegg
- Golfbane
- Motorsportanlegg
- Skytebane
- Andre idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Godsterminal
- Godslager
- Energianlegg
- Fjernvarmeanlegg
- Vindkraftanlegg
- Vann- og avløpsanlegg
- Vannforsyningsanlegg
- Avløpsanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Telekommunikasjonsanlegg
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Uthus/naust/badehus
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Gårdsplass
- Parsellhage
- Annet uteoppholdsareal
- Grav- og urnelund
- Krematorium
- Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/forretning
- Bolig/forretning/kontor
- Bolig/tjenesteyting
- Bolig/kontor
- Forretning/kontor
- Forretning/kontor/Industri
- Forretning/industri
- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Forretning/tjenesteyting
- Næring/tjenesteyting
- Kontor/lager
- Industri/lager
- Kontor/industri
- Kontor/tjenesteyting
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 2

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRAST

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelanlegg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Bane (nærmere angitt baneformål)
- Trasé for jernbane
- Trase for sporveg/forstadsbane
- Trase for taubane
- Stasjons-/terminalbygg
- Holdeplass/plattform
- Leskur/plattformtak
- Tekniske bygg/konstruksjoner
- Annen banegrunn - tekniske anlegg
- Annen banegrunn - grøntareal
- Lufthavn
- Lufthavn - landings-/taxebane
- Lufthavn - terminalbygg
- Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg
- Landingsplass for helikopter o.a.
- Havn
- Kai
- Havneterminaler
- Havnelager
- Molo
- Navigasjonsinstallasjon
- Hovednett for sykkel
- Kollektivnett
- Trase for nærmere angitt kollektivtransport
- Kollektivknutepunkt
- Kollektivanlegg
- Kollektivterminal
- Kollektivholdeplass
- Pendler- /innfartsparkering
- Parkering
- Rasteplass
- Parkeringsplasser
- Parkeringshus/ -anlegg
- Teknisk infrastruktur
- Energinett
- Fjernvarmenett
- Vann- og avløpsnett
- Vannforsyningsnett
- Avløpsnett
- Overvannsnett
- Avfallssug
- Telekommunikasjonsnett
- Sikringsanlegg
- Andre teknisk infrastrukturtraseer
- Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser
- Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur

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

FORSVARET

4. Forsvaret

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

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 3

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

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

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

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

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 4

HENSYNSSONER
FLATER

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

PUNKTSYMBOL

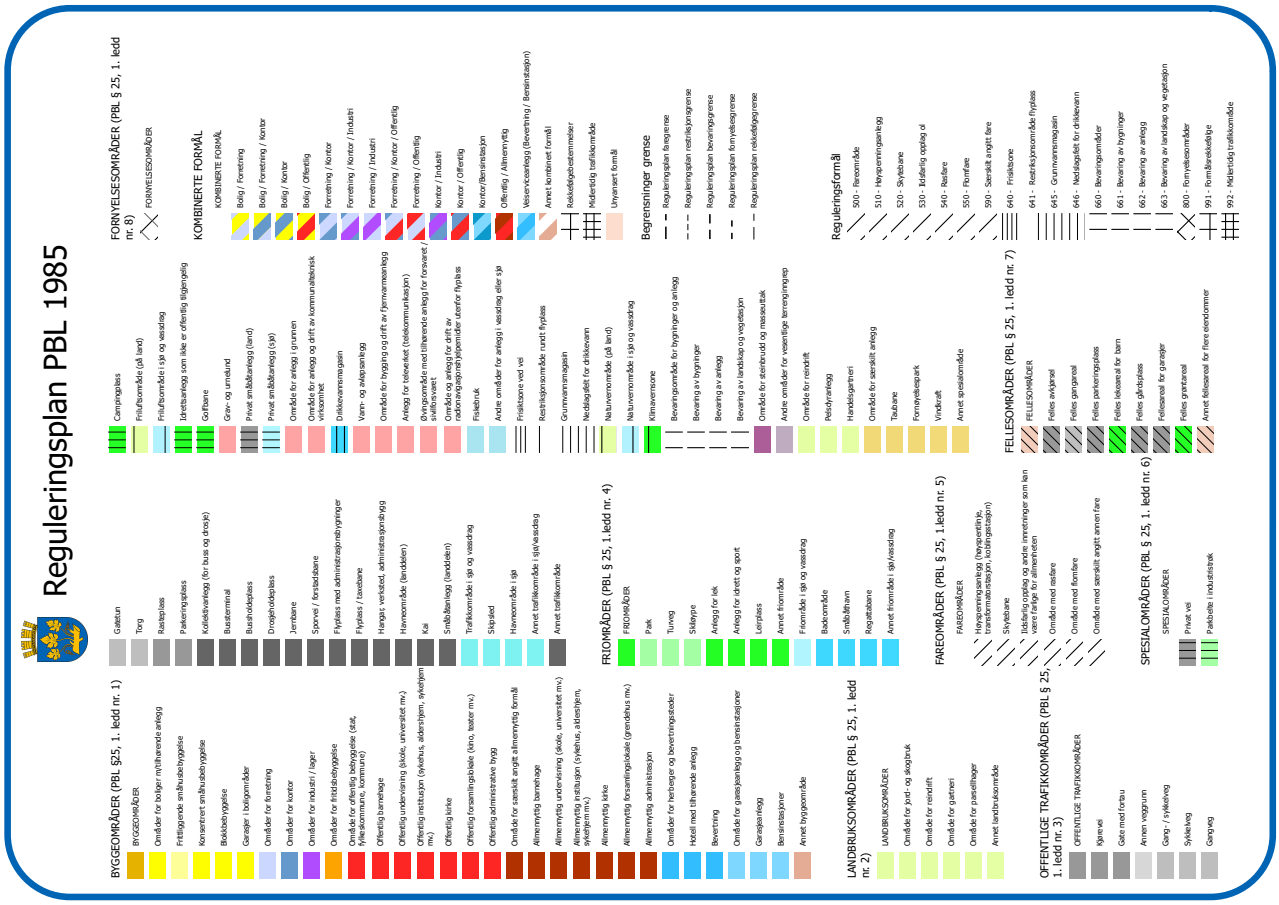
RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisk kjøresperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert møneretning	

ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater Objekttype/Egenskap	Flatesignatur, nåværende
PblMidlByggAnleggOmråde	

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



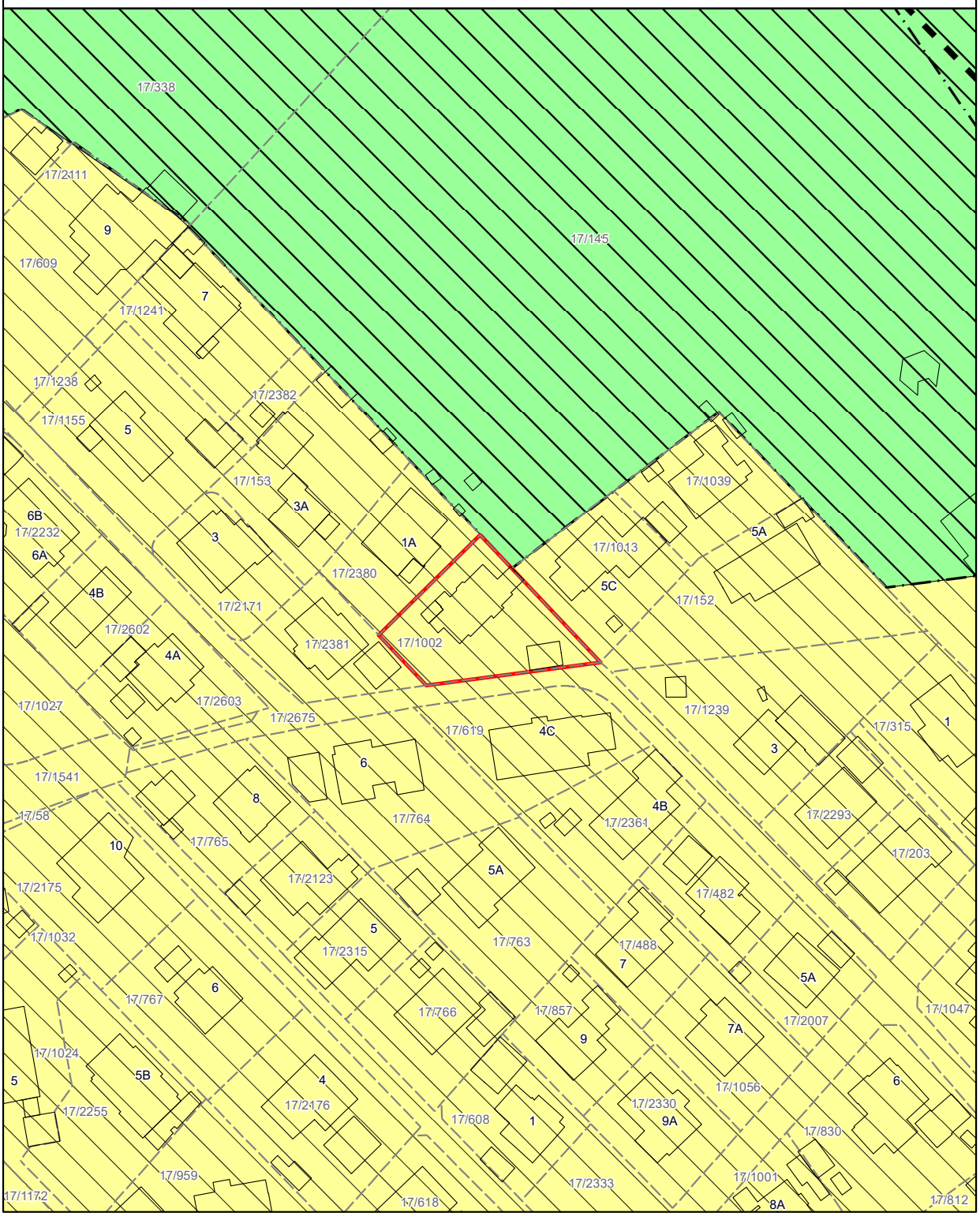
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kommuneplan

Adresse: Leiteveien 7, 4020 STAVANGER
Gnr/Bnr: 17/1002/0/0
Dato: 2026-10-07
Målestokk: 1:1,000
Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



Tegnforklaring
Kommuneplan side 1

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

1. Bebyggelse og anlegg	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Blågrønn struktur		
Naturområde		
Turdrag		
Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

FORSVARET

4. Forsvaret	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		

Tegnforklaring
Kommuneplan side 2

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

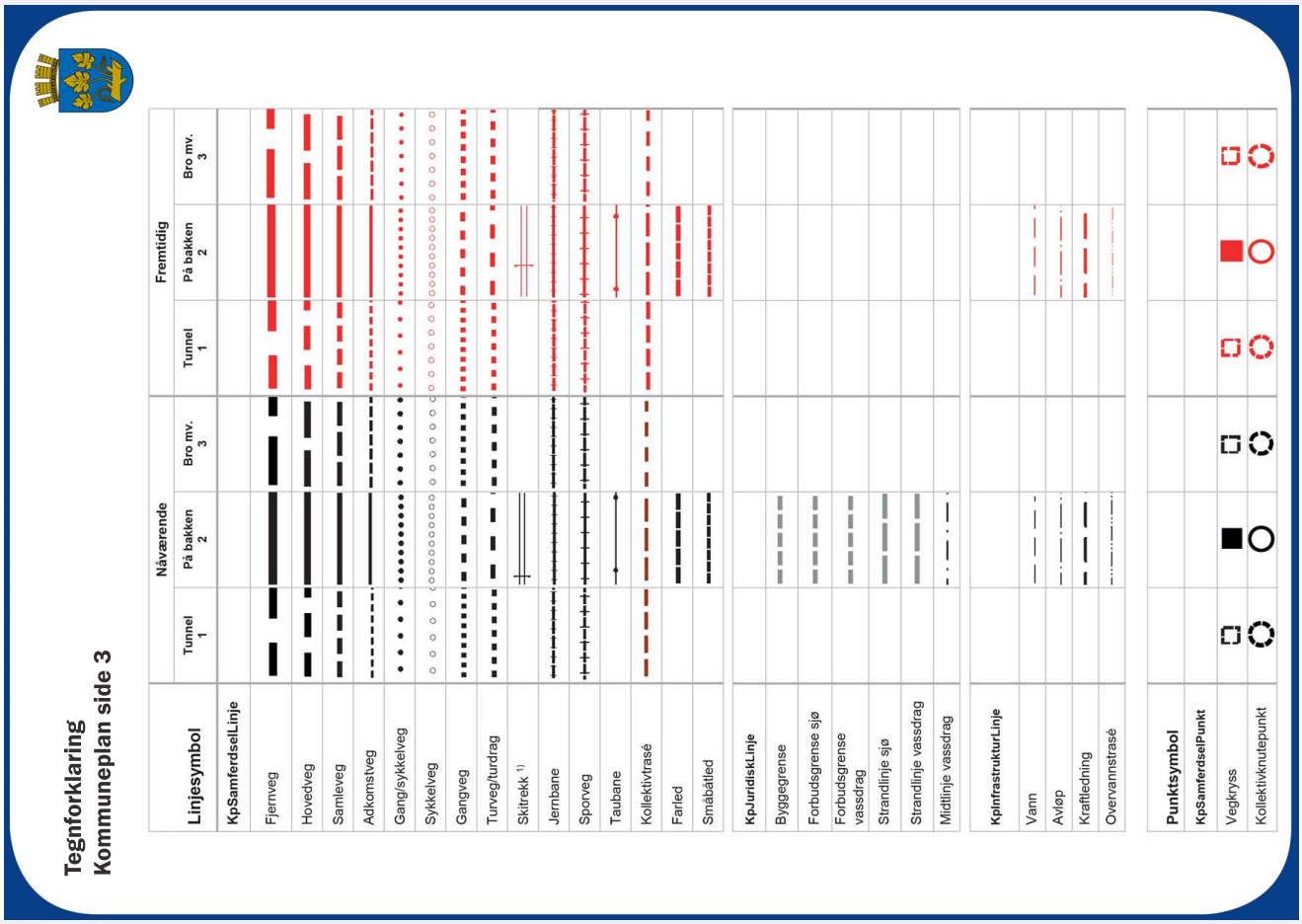
HENSYNSSONER OG JURIDISKE LINJER

FLATER

Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone	H330_4	
KpSikringSone		
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone	H290_1	
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone	H570_2	
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	H720_2	H720_2
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)	
Små flater, alle hensynssoner		

Linjesymbol Objekttype	Symbol
KpGrense	
KpArealGrense	
KpFareGrense KpSikringGrense KpStøyGrense KpAngittHensynGrense KpGjennomføringGrense KpInfrastrukturGrense KpBåndleggingGrense KpDetaljeringGrense	
KpBestemmelseGrense	
KpRegulertHøyde	

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	17	**Bruksnr**	1002	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	0
Adresse	Leiteveien 7, 4020 STAVANGER								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

Kommuneplaner under arbeid
Kommuneplaner
Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Reguleringsplaner under bakken
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
Midlertidige forbud
Bebyggelsesplaner over bakken
Kommunedelplaner under arbeid
Kommunedelplaner
Reguleringsplaner på bunnen
Reguleringsplaner i vannsøylen
Reguleringsplaner under arbeid
Reguleringsplaner over bakken
Bebyggelsesplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2023-2040
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/28/2024 00:00:00
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf
Vedtatt plankart	Kommuneplanens arealdel vedtatt 19.06.2023.pdf
Delarealer	
Areal	663.09 kvm
Omrnavn	B222
Kparealformal	Boligbebyggelse
Areal	0.08 kvm
Omrnavn	FRI361
Kparealformal	Friområde

Areal	663.16 kvm
Hensynsonenavn	H190_1
Kpsikring	190 - Andre sikringssoner

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2027-2042
Navn	
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	
Vedtatt plankart	
Areal	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2388
Navn	Reguleringsplan for del av Hinna, mellom Solliveien, Bernhard Hinnas gate, Gamleveien, Grannesveien og Sørmarka.
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12/14/2015 00:00:00
Bestemmelser	2388 bestemmelser revidert 29.06.2023.pdf
Vedtatt plankart	2388 plankart.pdf
Delarealer	
Areal	0.63 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2011 - Kjøreveg
Areal	2.32 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2011 - Kjøreveg
Areal	660.23 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	1111 - Boligbeb. - frittliggende småhus

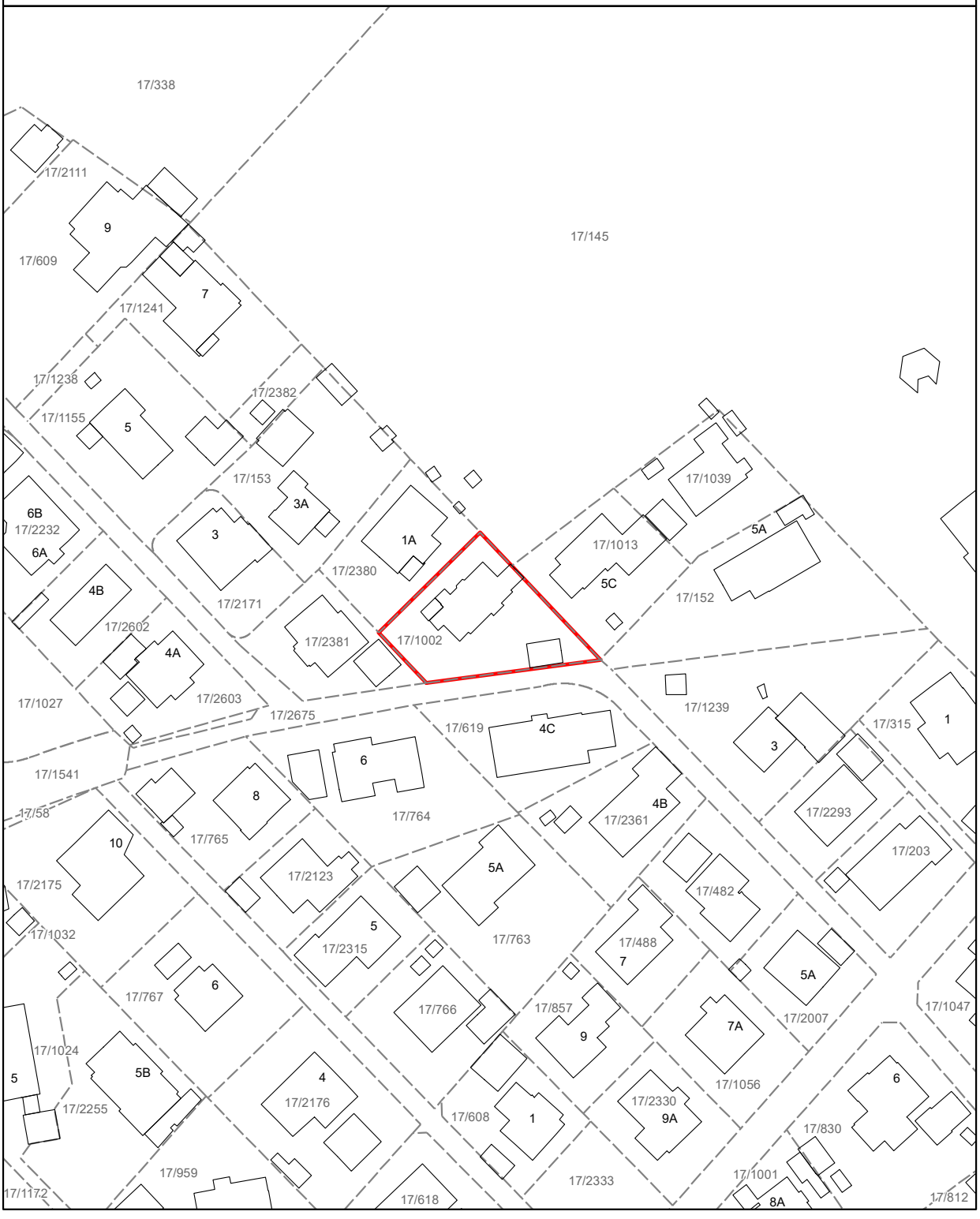
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kommuneplan under behandling

Adresse: Leiteveien 7, 4020 STAVANGER
Gnr/Bnr: 17/1002/0/0
Dato: 2026-10-07
Målestokk: 1:1,000
Planident: KP 2027-2042
Ikrafttredelsesdato:

Stavanger kommune

N



STAVANGER KOMMUNE

Bestemmelser for plan 2388, reguleringsplan for del av Hinna, mellom Solliveien og Bernhard Hinnas gate, Gamleveien, Grannesveien og Sørmarka - Hinna bydel

Vedtatt av Stavanger bystyre 14.12.2015 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
27.10.2022	Rettet skrivefeil § 4. Endret § 6.4 til § 6.6.	
Delegert 29.06.2023	Tilføyelse i § 6.1.1	pbl § 12-14

§ 1. Formål
Formålet med planen er å ivareta villaområdets kvaliteter og legge føringer for videre utbygging. Det legges til rette for en høyere tetthet langs Gamleveien dersom flere tomter ses i sammenheng. Vegnettet oppgraderes mht. trafikksikkerhet og gode interne gangforbindelser sikres. Det etableres nye lekeplasser innenfor planområdet, og Hinna sentral reguleres til hensynssone bevaring av kulturmiljø.

§ 2. Betingelser for deling av tomter
For at deling av tomt til eneboliger skal kunne godkjennes, skal størrelsen på gjenværende og nye tomter normalt ikke være mindre enn 500 m^2. Dersom det skal tillates en tomannsbolig, skal tomtestørrelsen normalt ikke være mindre enn 700 m^2.

Samtidig med søknad om deling må disponering av tomten til bolig, garasje/carport, oppkjørsel, parkering, terrasse og beplantet hageareal vises på situasjonskart. Det skal vises en biloppstillingsplass for hver boenhet i tillegg til garasje/carport. Se bestemmelse § 5.6 for krav til uteareal.

Det kan tillates en underordnet leilighet på maksimalt 60 m^2 BRA dersom krav til utnytting er ivaretatt og det samtidig for denne boenheten kan dokumenteres tilstrekkelig areal på tomten for en biloppstillingsplass og minimum 50 m^2 egnet uteareal for opphold på bakkeplan på solrikt areal (mot vest/syd).

§ 3. Krav til søknad om byggetillatelse
Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 som skal legges ved når rammetillatelse søkes.
Planen skal vise parkering, gangareal, utendørs boder, steingjerder, eksisterende og ny vegetasjon og eventuelle gjerder mot vei. Terrengbehandling og inngjerding i samsvar med godkjent utomhusplan må være fullført før ferdigattest gis.

Med søknaden skal det følge snittegninger (tverr- og lengdesnitt) av ny bebyggelse med omkringliggende bebyggelse inntegnet, og kotert situasjonskart som viser eksisterende terreng og hvordan tomten tenkes planert.

Ved søknad om byggetillatelse skal plassering av garasje vises sammen med bolighuset selv om garasjen ikke skal bygges samtidig.

I søknaden skal det også redegjøres hvordan universell utforming er ivaretatt. I tillegg til hvordan overvannshåndteringen skal håndteres på egen tomt.

Ved nye tiltak på tomter langs Gamleveien, skal det sammen med byggesøknad følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak (støyskjerm/fasadetiltak).

§ 4. Rekkefølgekrav
Brukstillatelse for bebyggelse innenfor felt TB1-TB5 kan ved utbygging etter § 6.6 ikke gis før tilliggende del av gangvei er opparbeidet. For felt TB1, TB2 og TB3 gjelder det tilliggende del av o_G5. For felt TB4 og TB5 gjelder det tilliggende del av o_G6.

§ 5. Fellesbestemmelser

5.1 Utnytting
For tomter der tillatt bebygd areal (BYA) allerede er overskredet anses eiendommen i grunnflaten som ferdig utbygd.

Alle bygninger, konstruksjoner over bakken og åpent overbygget areal, samt nødvendig parkeringsareal (uavhengig om parkeringsbehovet dekkes ved oppføring av garasjeanlegg, carport eller parkering skjer på terreng uten overbygging) inngår i beregningen av bebygd areal (BYA) på tomta.

5.2 Arkitektonisk utforming
Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet, og tilpasses eksisterende bebyggelse. Det skal ved utforming, utbygging og bruk av områdene, legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.

5.3 Energiløsninger
Energiløsningene skal være enkle, robuste og langlivede, med vekt på passive løsninger knyttet til utforming og detaljering av bygningskroppen.

5.4 Universell utforming
Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp, og uterom, trafikkarealer og bygninger skal være tilpasset bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede.

5.5 Avkjørsler
Det tillates en avkjørsel per eiendom i maksimalt 4 m bredde. For hjørneeiendommer/eiendommer med veier på to sider, skal tilkomst alltid legges til sekundærveien.

5.6 Krav til uteareal
For hver boenhet skal det opparbeides minimum 100 m^2 egnet uteareal for opphold på bakkeplan med minimum 8 meters dybde på solrikt areal (mot vest/syd). 50 % av uteareal skal ha sol store deler av dagen fra mars til september.

Tomten skal opparbeides med minst mulig harde flater, fortrinnsvis kun på avkjørsel, biloppstillingsplass og gangveier. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad beholdes og vedlikeholdes.

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

Innhegning mot gate skal utføres mest mulig ensartet i samme gateflukt, fortrinnsvis med hekk eller buskplanting og kantstein, eller natursteinsmur. Gjerder kan maksimalt ha 1,5 m høyde over ferdig gate, inkl. støpt sokkel eller kantstein.

5.8 Parkering og garasjer
Parkering for bil og sykkel skal skje i samsvar med gjeldende kommuneplan bestemmelser. Parkering skal som hovedregel skje på egen grunn. Størrelse på garasje skal være maksimalt 35 m^2. Maksimal mønehøyde for enkelgarasje er 3,5 m og for dobbelgarasje 4,0 m.
Garasje/carport skal plasseres i forhold til bolighuset og nabohus slik at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Garasje/carport tillates oppført i nabogrense mot andre boligtomter (ikke mot vei), også der den er sammenbygd med bolig. Ved plassering av garasje/carport i nabogrense må det dokumenteres vedlikeholdsrett for fasader i nabogrense fra berørte eiendommer.

Mot regulert vei må avstanden være minst 5 meter dersom frittstående garasje er plassert vinkelrett på veien. Dersom det er trafikksikkerhetsmessig tilrådelig og plasseringen er parallell med veien, kan frittstående garasje plasseres 1 meter fra vei. Langs nordsiden av Gamleveien og langs sørsiden av Bergliveien skal all bebyggelse inkl. garasje/carport plasseres innenfor regulerte byggegrenser.

Det skal avsettes parkeringsareal for minimum 4 sykler per boenhet.

5.9 Forurenset grunn
Ved gjennomføring av tiltak på områder med forurenset grunn, skal tiltakshaver utarbeide tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen, ved fagavdeling renovasjon.

5.10 Støy
Støytiltakene skal sikre innendørs støynivå iht. byggeforskriftene og uteoppholdsarealer med støynivå under 55 Lden, jf. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

§ 6. Byggeområder

6.1. Boliger - frittliggende småhusbebyggelse

6.1.1 Boligens utforming
De enkelte tomtene kan bebygges med en boenhet. Dersom tomten er større eller lik 700 m^2 kan det tillates maksimalt to boenheter. Vertikaldelte boliger kan bare tillates på tomter som naturlig lar seg dele i to regulære parseller, og hvor dette medfører at byggene får en høy arkitektonisk standard med helhetlig uttrykk.

Bebyggelsen unntatt garasje skal plasseres innenfor de regulerte byggegrensene. Der det ikke er vist byggegrense gjelder plan og bygningslovens krav om 4 meters avstand til naboeiendom. Dette gjelder også mot friområdene. Langs nordsiden av Gamleveien og langs sørsiden av Bergliveien skal all bebyggelse inkl. garasje/carport plasseres innenfor regulerte byggegrenser. Bygning tillates plassert inn til 1 m fra nabogrense mellom eiendommene gnr/bnr 17/424, 17/2857 og 17/2856.

Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås.

Det tillates saltak, pulttak og flatt tak. Hovedretning på saltak skal primært være i terrengets lengderetning og med samme orientering som nabobebyggelsen.

6.1.2 Utnyttelse
Der byggegrensene tillater det og kravene til uteoppholdsareal gitt i § 5.6 kan oppfylles på egen tomt, kan tomtene bebygges med inntil %-BYA =30 % inkludert garasje og en biloppstillingsplass på 18 m^2 for hver boenhet. Ved underordnede leiligheter (maks. 60 m^2 BRA) skal en biloppstillingsplass regnes med i utnyttelsesgraden.

6.1.3 Byggehøyder
Ved saltak tillates maks gesimshøyde = 5,5 m og maks mønehøyde = 8 m, målt over gjennomsnittlig planert terreng. Ved flatt tak og pulttak tillates maks gesimshøyde = 6,5 m (inkl. alle bygningsdeler) målt over gjennomsnittlig planert terreng.

6.2 Offentlig eller privat tjenesteyting – institusjon
Innenfor området tillates eldresenter, bofellesskap og omsorgsboliger for eldre.

Maks tillatte utnyttelse %-BRA= 100 % inklusiv parkering på bakkeplan. Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i % BRA.
Det tillates bebyggelse i maks 4 etasjer med maks kotehøyde +34.
Bygningsvolumene skal trappes ned mot tilliggende bebyggelse. Utsikt og solforhold på nabotomtene skal ivaretas. Nybygg/tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse når det gjelder volumer, materialbruk og farger. Uterommene skal spesielt tilrettelegges for bevegelseshemmede.

Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp, og uterom og bygninger skal være tilpasset bevegelses- orienterings- og miljøhemmede.

6.3 Offentlig eller privat tjenesteyting – forsamlingslokale
Arealet skal brukes til forsamlingslokale for speidergrupper.

6.4 Telekommunikasjonsanlegg
Bebyggelsens eksteriør skal bevares og originale bygningsdeler skal beholdes så lenge det er teknisk mulig å få dem reparert. Ved utskifting av tak skal det i samarbeid med byantikvaren tilbakeføres til et utseende som minner om den opprinnelige (grønnmalt papp). For beskrivelser av bygningen ref. Telemuseet/jubileumsboken *Stavanger-Telefonen 1881-1931*.
Tiltak som går utover istandsetting, skal til uttalelse hos byantikvaren før tillatelse kan gis.

6.5 Lekeplasser
o_lek1: Et areal på 0,7 daa avsettes til offentlig kvartalslekeplass.
o_lek2: Et areal på 4 daa avsettes til offentlig kvartalslekeplass og ballfelt. I forbindelse med vedlikehold og/eller utvidelse av lekeplass/ballfelt skal det vurderes om eksisterende trær skal felles for å gi bedre solforhold, men felling skal begrenset til det minimale. Det skal ta spesielt hensyn til naturmiljø og terreng ved opparbeidelse av lekeplassen.

Lekeplassene er offentlige og skal opparbeides i henhold til kommuneplanens lekeplassnorm. Plan for opparbeidelsen skal godkjennes av Stavanger kommune ved Park og vei. Områdene skal opparbeides og tilrettelegges for opphold og varierte aktiviteter tilpasset brukere med ulike funksjonsnivå, jf. T-5/99 Tilgjengelighet for alle. Lekeplassene skal utformes slik at barn eller foreldre med funksjonsnedsettelser kan komme rundt og inntil lekeapparatene. Minst ett av lekeapparatene skal kunne brukes av alle. Det skal vurderes å etablere aktivitetsmuligheter også for eldre.

6.6 Bolig/offentlig eller privat tjenesteyting
For utbygging av enkelttomter innenfor felt TB1, TB2, TB3, TB4 og TB5 gjelder § 6.1 boliger – frittliggende småhusbebyggelse. Det kan i tillegg tillates tjenesteyting i første etasje mot Gamleveien.

Dersom alle tomter innenfor et delfelt planlegges og bygges ut samlet gjelder følgende:

- For hvert delfelt skal det utarbeides detaljert reguleringsplan.
- Det tillates konsentrert småhusbebyggelse/blokkbebyggelse og i tillegg tjenesteyting i første etasje mot Gamleveien.
- Feltene kan bebygges med inntil %-BRA=80% inklusiv parkeringsareal over bakken. Parkering under bakken skal ikke regnes med i %-BRA.
- Det tillates maks. 1 parkeringsplass per 100 m² BRA for offentlig eller privat tjenesteyting.
- Parkering skal løses samlet og være i henhold til Stavanger kommunes parkeringsnorm.
- Det tillates bebyggelse i 3 etasjer, med maksimal høyde = 12 m (inkl. alle bygningsdeler) over gjennomsnittlig planert terreng.
- Gode utsikts og solforhold for tilstøtende villabebyggelse skal ivaretas.
- Felles uteoppholdsareal/lek for boligene skal dimensjoneres og utformes etter kommuneplanens normer.
- Nybygg/tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse når det gjelder volumer, materialbruk og farger.

Ved bygging langs Gamleveien skal støyforholdene dokumenteres og det skal gjøres avbøtende tiltak som sikrer et akseptabelt støynivå både innendørs og for uteoppholdsarealer.

Eksisterende avkjørsler mot Gamleveien tillates som i dag. Avgjørelser må vurderes på nytt ved detaljregulering ved feltene TB1-5, de bør plasseres i underordnede veier.

§ 7. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

7.1 Kjørevei
Alle offentlige og private veier skal utformes i henhold til *Vegnorm for Sør-Rogaland* og opparbeides etter detaljplaner godkjent av vegmyndigheten (Stavanger kommune).

7.2 Offentlige gangveier og gang-/sykkelveier
o_G1-G6 er offentlige gangveier.
o_GS2 og o_GS3 er offentlige gang- og sykkelveier.
Kjøretøy til Hinna sentral har kjørerett på gangvei o_G4.
Boligtomter med atkomst over o_G5 har kjørerett over veien.

Ved opparbeidelsen av o_G1 langs Frue Gamlehjem skal det tas spesiell hensyn til tujaen og røttene.
Bredden på o_G1 langs Frue gamlehjem skal være maks 2 meter.

Veiene skal ha en opparbeidelsesstandard som tåler intensiv bruk, være i tråd med *Vegnorm for Sør-Rogaland* og utformes etter prinsippet om universell utforming så langt det er mulig. Der terrengets helningsgrad tilsier det, kan gangveiene opparbeides med trapper eller gruset dekke.

7.3 Parkering
o_P1, o_P2 og o_P3 er offentlige parkeringsplasser knyttet til friområdet Sørmarka.

o_P1 og o_P2 skal opparbeides med en handicap-parkeringsplass hver.
P4 er parkeringsplass for tilliggende speiderhytte.

§ 8. Grønnstruktur

8.1. Turvei
Turvei fra Markveien er offentlig atkomstvei for biler til parkeringsplass o_P2 og o_P3.
Turveier skal tilfredsstille krav til universell utforming så langt terrengmessige forhold gjør dette mulig.

8.2 Park
Parken foran Hinna sentral skal være offentlig og tillates ikke bebygd. Området skal ha gresskledde, åpne flater og eksisterende trær skal tas vare på. Ved nyplanting skal det benyttes vegetasjonstyper som ikke fremkaller allergiske reaksjoner.

§ 9. Hensynssoner

9.1 Frisiktsoner
I frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 m over vegbanen iht. gjeldende trafikknorm.
For alle veier skal det være sikt og rom til manøvrering for større kjøretøy langs et 0,5 m bredt belte langs begge sider av vegen inn på hver eiendom.

9.2 Hovedvannledning
Hovedvannledningen VL700 er vist på plankartet med en sikringssone (H190_1 og H190_2) som er fastsatt til 7 m på vestsiden og 5 m på østsiden målt fra senter rør.
Uten tillatelse fra vannverkseier og kommunen, kan det ikke oppføres bygninger eller andre anlegg i sikringssonen. Det kan ikke foretas opparbeidelse av terreng eller etableres innretninger som vanskeliggjør vedlikehold og atkomst til vannforsyningsanlegget. Alminnelig hagebruk med tilplantning av pryd- og bærbusker, hekker, frukttrær, mindre trær og lignende er tillatt i byggeforbudsfeltene. I tvilstilfelle må IVAR varsles skriftlig før det settes i gang arbeider.

9.3 Bevaring av kulturmiljø
Området ved Hinna sentral vises som hensynssone (H570_1) for bevaring av kulturmiljø.
Bestemmelser i tilknytning til hensynssonen er gitt under § 6.4.

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	08.10.2026	Produsert av:	Siv Egeli

Eiendomsinfo

Gnr:	17	Bnr:	1002	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Leiteveien 7						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Gnr/bnr:
Offentlig vei	☒	
Privat vei	☐	
Felles privat vei	☐	
Ingen veiadkomst	☐	
Uavklart eierforhold	☐	

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Kommunale avgifter

Informasjon

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

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

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

Fakturahyppighet:	2 terminer ☒	12 terminer ☐

Betalt:	Ja ☒	Nei * ☐

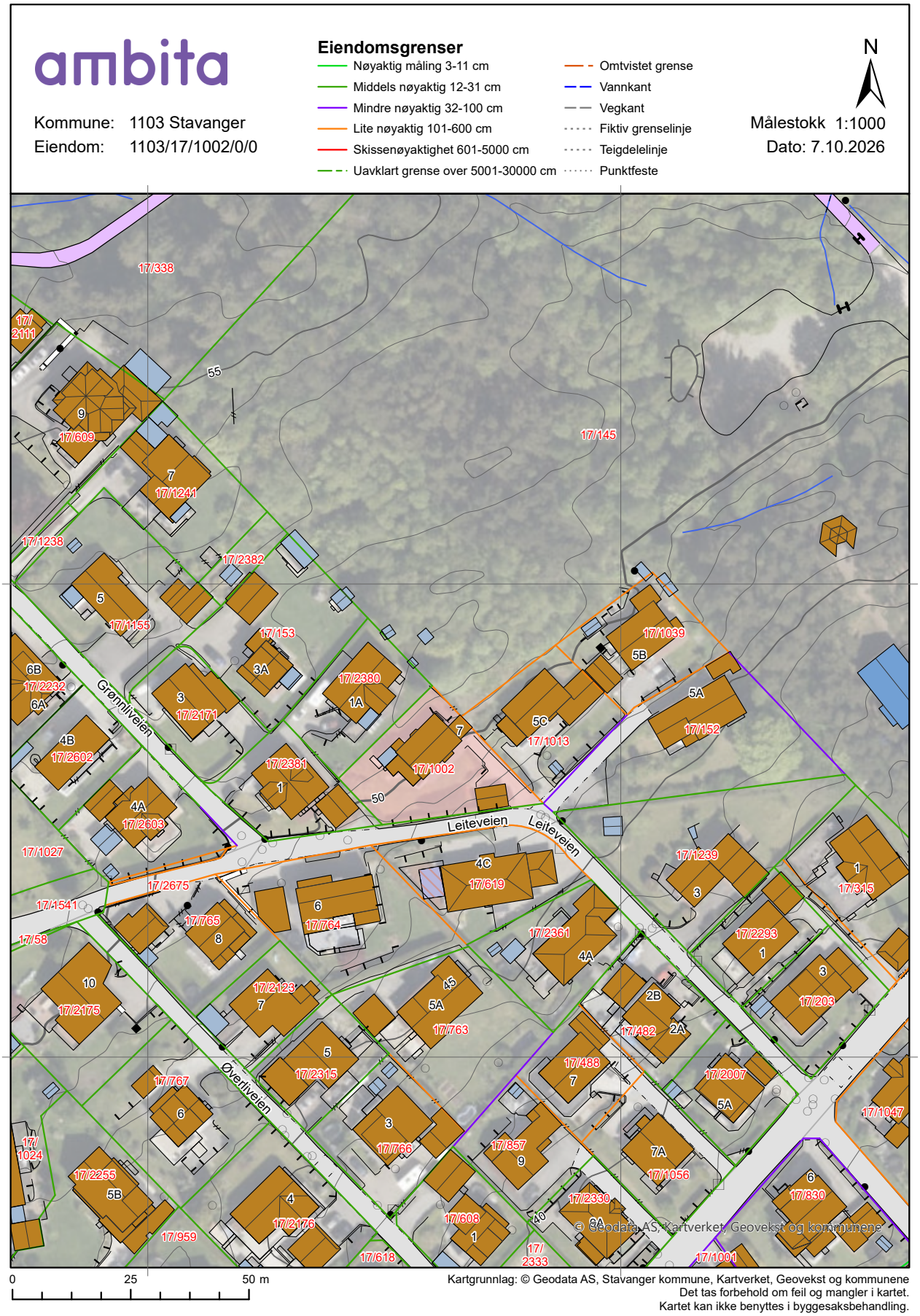
Forfallsdato:	Utestående beløp (kr):

* Forfall og beløp oppgis kun ved manglende betaling. Vær oppmerksom på at det kan være noe forsinkelse på visningen av om faktura er betalt.

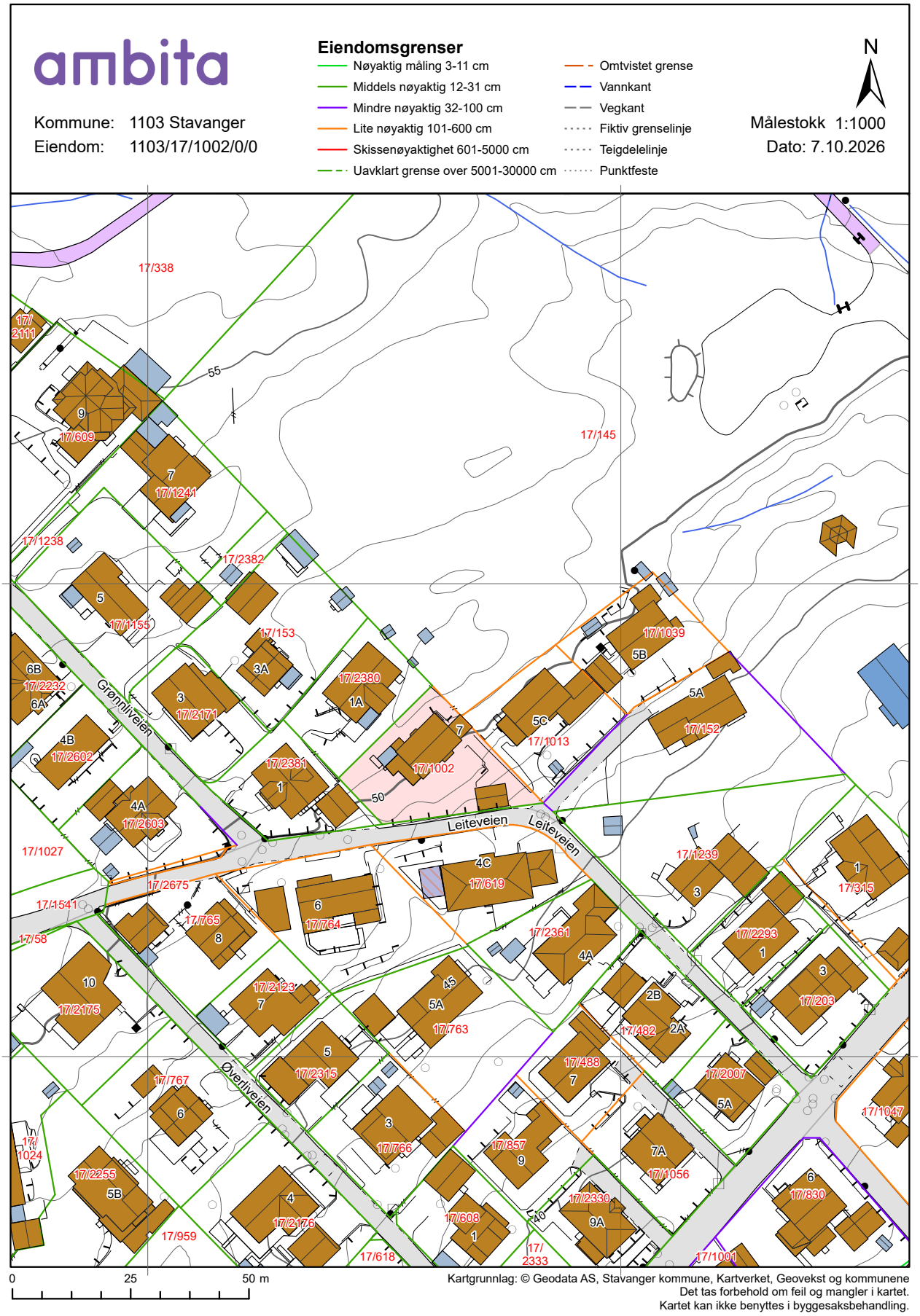
Siste gjeldende faktura(er)

Den/de siste gjeldende fakturaen(e) som til sammen dekker feiing og tilsyn, vann/avløp/renovasjon og eiendomsskatt ligger vedlagt som egen fil.

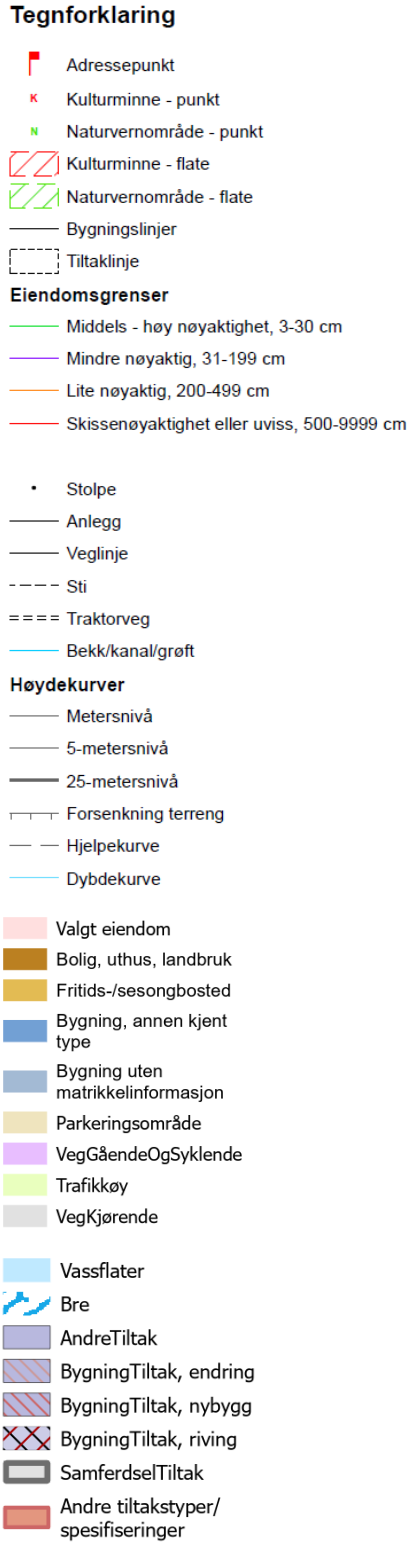
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 17, Bruksnr 1002	**Kommune:**	1103	Stavanger
Adresse:				
Veiadresse:	Leiteveien 7, gatenr 1586 4020 Stavanger	**Grunnkrets:**	1701	Hinnalia
		Valgkrets:	11	Hinna
		Kirkesogn:	6090401	Hinna
		Tettsted:	4522	Stavanger/Sandnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	02.06.1958	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	663,2 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / vemeklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kart- og delingsforretning	Forretning:	12.01.1993	Avgiver	1103/17/1002	-71,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1103/17/2381	71,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	12.01.1993	Avgiver	1103/17/1002	-86,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1103/17/2380	86,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	02.06.1958	Avgiver	1103/17/153	-810,7
	Matrikkelført:		Mottaker	1103/17/1002	810,7

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Leiteveien 7	Bolig	175,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	11.05.1960
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	175,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	175,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.12.1961
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	4269810			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		79,0		79,0			
H01	1	74,0		74,0			
L01		22,0		22,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.01.1995
Energikilde:		BRA annet:	19,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	19,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	18.01.1995
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	4776593			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			19,0	19,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart

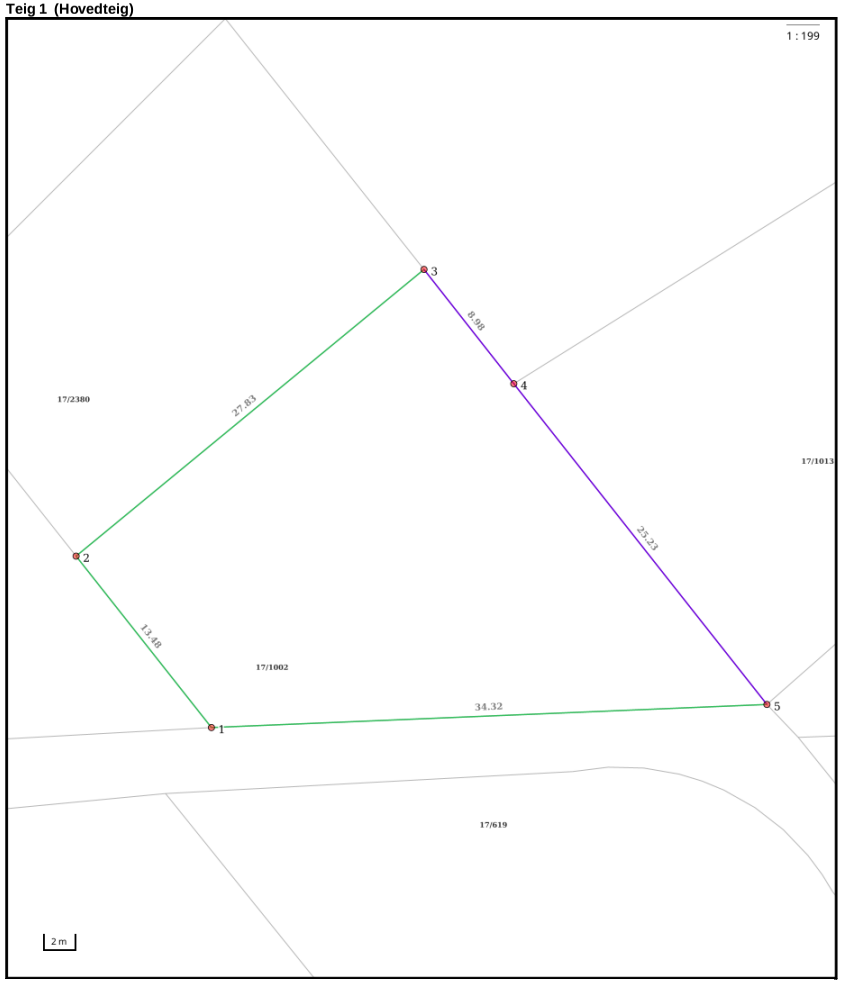


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 663,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 536 449,12	311 149,60	13,48m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 536 458,91	311 140,33	27,83m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 536 478,48	311 160,12	8,98m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 536 471,95	311 166,28	25,23m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 536 453,62	311 183,62	34,32m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

STAVANGER KOMMUNE

Reguleringsinformasjon

Informasjon om utnyttelsesgrad

I noen tilfeller for eldre reguleringsplaner mangler det angivelse av grad av utnytting (U-grad, TU, %-BRA, % BYA eller omriss av eksisterende eller planlagt bebyggelse). Planen har da ikke rettslig virkning som grunnlag for utbygging i henhold til plan- og bygningsloven. Fortsatt vil planens øvrige virkninger stå ved lag (arealformål, byggegrenser, frisikt m.m.). Før utbygging kan skje innenfor et slikt område må planen endres eller justeres med tilføyelser av grad av utnytting, og da gjennom en prosess tilsvarende full regulering. Der tiltakene ikke er omfattende kan det vurderes om det er aktuelt å søke om dispensasjon fra dette kravet. Der planen mangler angivelse av utnyttelsesgrad må det ved søknad om tiltak angis (krysses av for) at det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse 1.01 om krav til regulering.
Dispensasjon krever grunngitt søknad.

Planer under behandling

For mer informasjon om planer under behandling kan man sjekke disse linkene:

Oppstart reguleringsplan:
https://www.stavanger.kommune.no/samfunnsutvikling/planer/reguleringsplaner/varsel-om-oppstart-av-planarbeid/
Høring reguleringsplan:
https://www.stavanger.kommune.no/samfunnsutvikling/planer/reguleringsplaner/horing-reguleringsplan/

STAVANGER KOMMUNE

Informasjon attester

Manglende midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Mange eldre bygninger har ikke ferdigattest. Dersom boligen din ble søkt oppført før **1. januar 1998**, utsteder ikke kommunen ferdigattest for dette bygget lenger.

For byggverk hvor byggesøknaden ble sendt inn mellom **1. januar 1998 og 30. juni 2010**, og det finnes en **midlertidig brukstillatelse**, kan kommunen utstede ferdigattest dersom visse vilkår er oppfylt.

Reglene gjelder alle typer byggverk, men er særlig relevante ved **kjøp og salg av bolig**.

For spørsmål om hva bygget – eller deler av bygget – er godkjent for, kan eiendomsmeglere og andre sende en forespørsel til Byggesaksavdelingen, som kan bistå med informasjon om registrert bruk og eventuelle godkjente tiltak. Forespørsel kan sendes inn ved å bruke følgende lenke: Forespørsel til byggesak - stavanger.

STAVANGER KOMMUNE

Informasjon bygningstegninger

Manglende tegninger for eldre bygg

Vi gjør oppmerksom på at vi har veldig begrenset bygnings- eller eiendomsrelaterte tegninger, dokumenter eller annet arkivmateriale fra før 1929. Dette skyldes at arkivene gikk tapt i en brann samme år. For eiendommer oppført før 1929 kan det derfor mangle historisk dokumentasjon.

For spørsmål om hva bygget – eller deler av bygget – er godkjent for, kan eiendomsmeglere og andre sende en forespørsel til Byggesaksavdelingen, som kan bistå med informasjon om registrert bruk og eventuelle godkjente tiltak. Forespørsel kan sendes inn ved å bruke følgende lenke: Forespørsel til byggesak - stavanger.

STAVANGER KOMMUNE

Seksjoneringsdokumenter

Eiendommen er ikke seksjonert.

STAVANGER KOMMUNE

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Det er ingen midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester på eiendommen i våre arkiver.

Utskrift

av

Hetland bygningsråds protokoll.

År 1958 den 25. juni holdtes møte i bygningsrådet.

Tilstede: Thorsen, Thomsen, Sand, Mæle, Reed og Forfang.

Man behandlet

Sak. nr. 151/58 Herr Georg Dahle,
Leitevegen,
Hinna.

Byggemelding, enebolig på g.nr. 17, br.nr. 153, Leitevegen, Hinna.
Vedtak:
Følgende byggelöyve er ikke gyldig för fylkesforsynings-nemnda har innvilget söknaden.
Byggelöyve gis i samsvar med innsendt söknad. Alt arbeid skal utföres etter bygningsloven og forskriftene til denne.
Avlöpet fra huset skal kobles til offentlig kloakk som blir lagt i ströket. Det må betales tilknytningsavgift til kommunen. Det må stöpes forskriftsmessig klarekum.
Det skal være godkjent ansvarshavende som står for grunnarbeidet, murings- og trearbeidet. Tilkobling til offentlig vann- og kloakkledning skal utföres av godkjent rörlegger.
En må få påvist husets plasering på tomten.
Byggelöyvet gjelder i ett år.

Hillevåg, den 11. juli 1958

G. Forfang

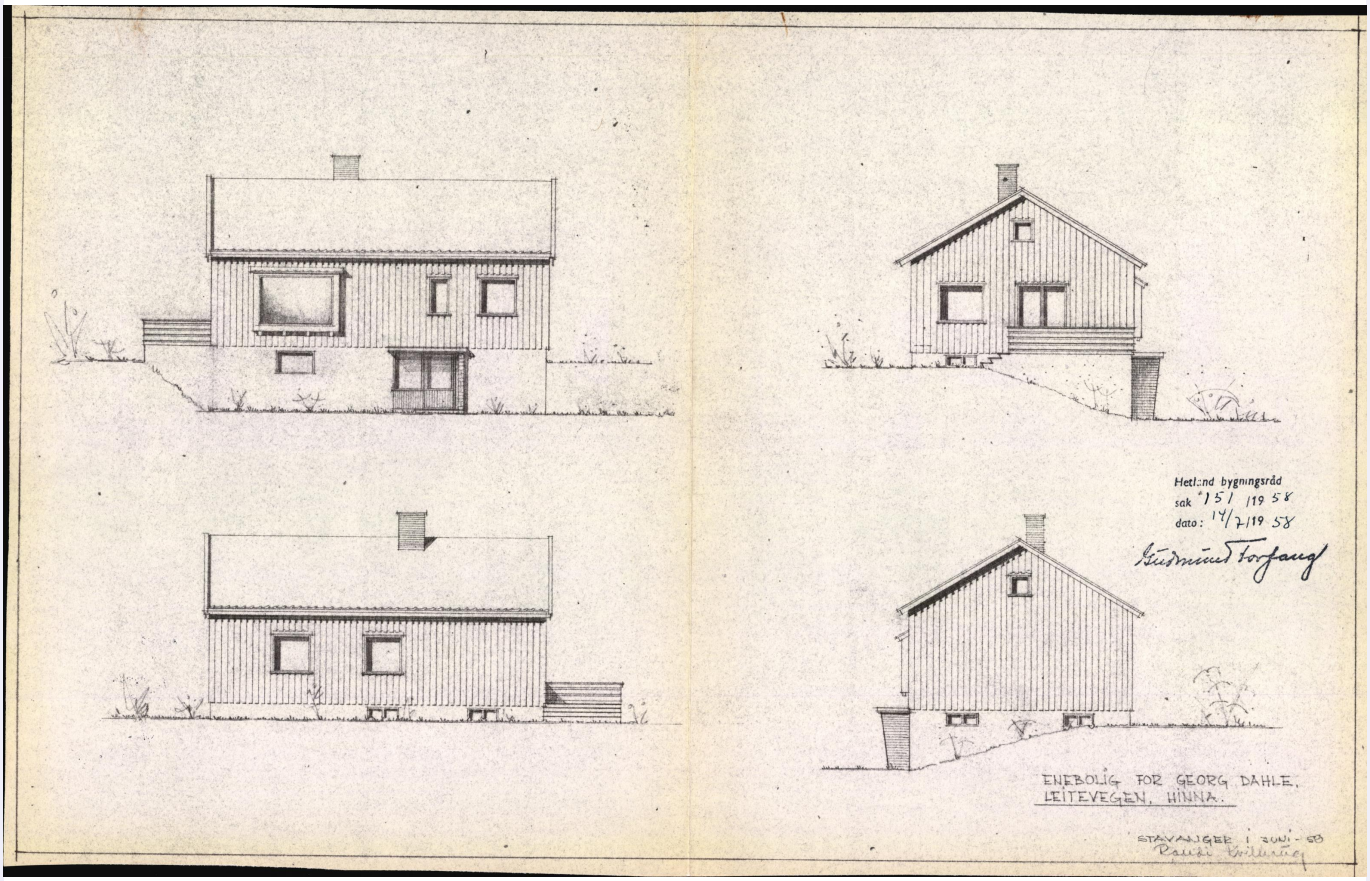
Riktig utskrift
R. Höiland

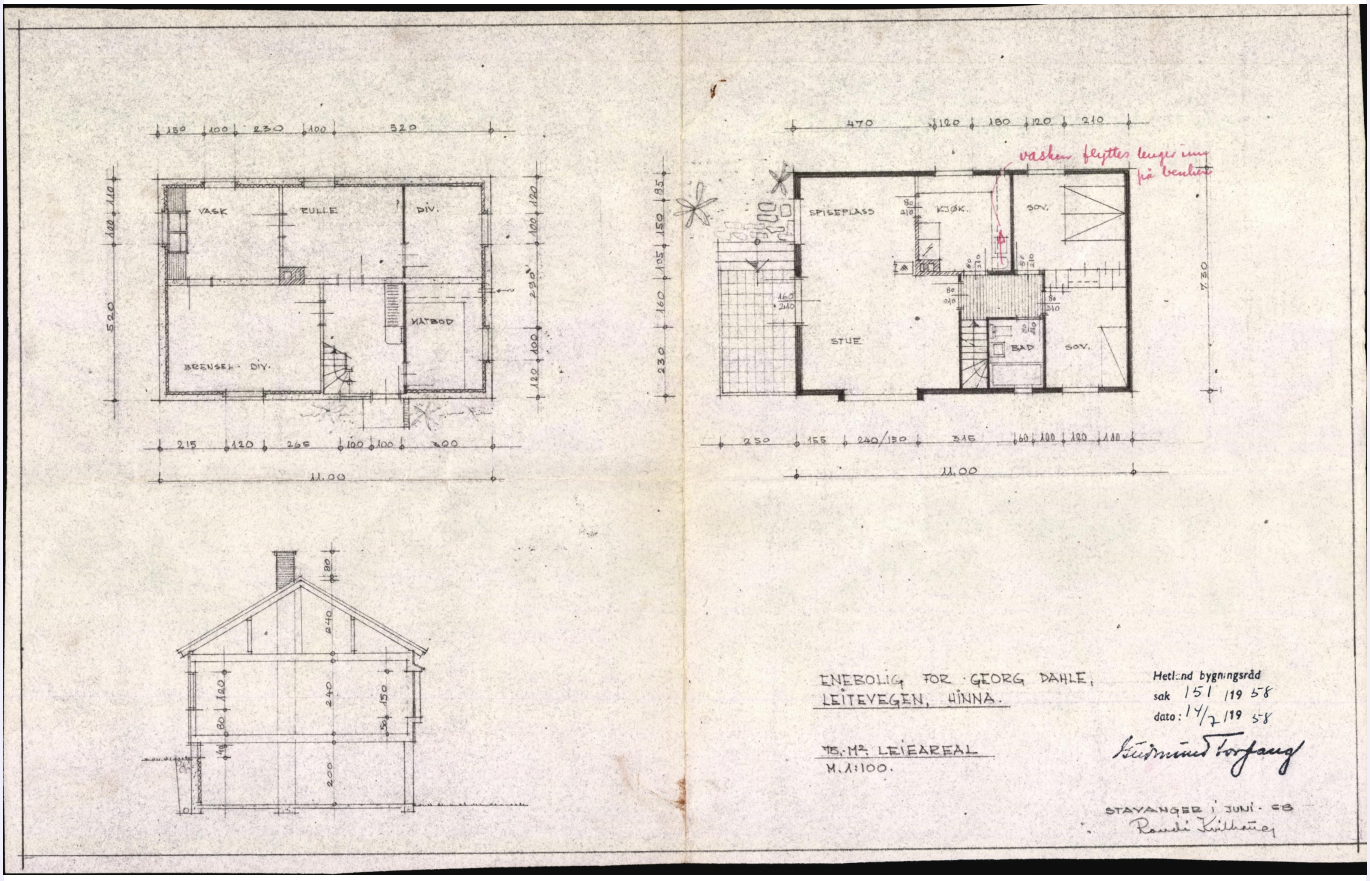
Eksp. den .....

Gebyr kr. .....

PAULSEN 1611

Vedlegg: Kommunalinformasjon





Vedlegg: Kommunalinformasjon

STAVANGER KOMMUNE
Kommunalavdeling byutvikling
Byggesakssjefen

Olav Kyrres gate 23
4005 Stavanger
Tlf.: (04) 50 70 90
Fax.: (04) 50 70 26

Georg Dahle
Leiteveien 3a

4030 HINNA

Stavanger, 30.10.92
Ref.: TK/ako
Ark.: A. 511
Jnr.: 4129 B ref.

GNR. 17, BNR. 1002. LEITEVEIEN 3A. MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID. PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 86A. BYGGHERRE:GEORG DAHLE.

Arbeidets art: Fasadeendring.

Det vises til melding mottatt den 06.10.92.

Meldingen tas til etterretning.

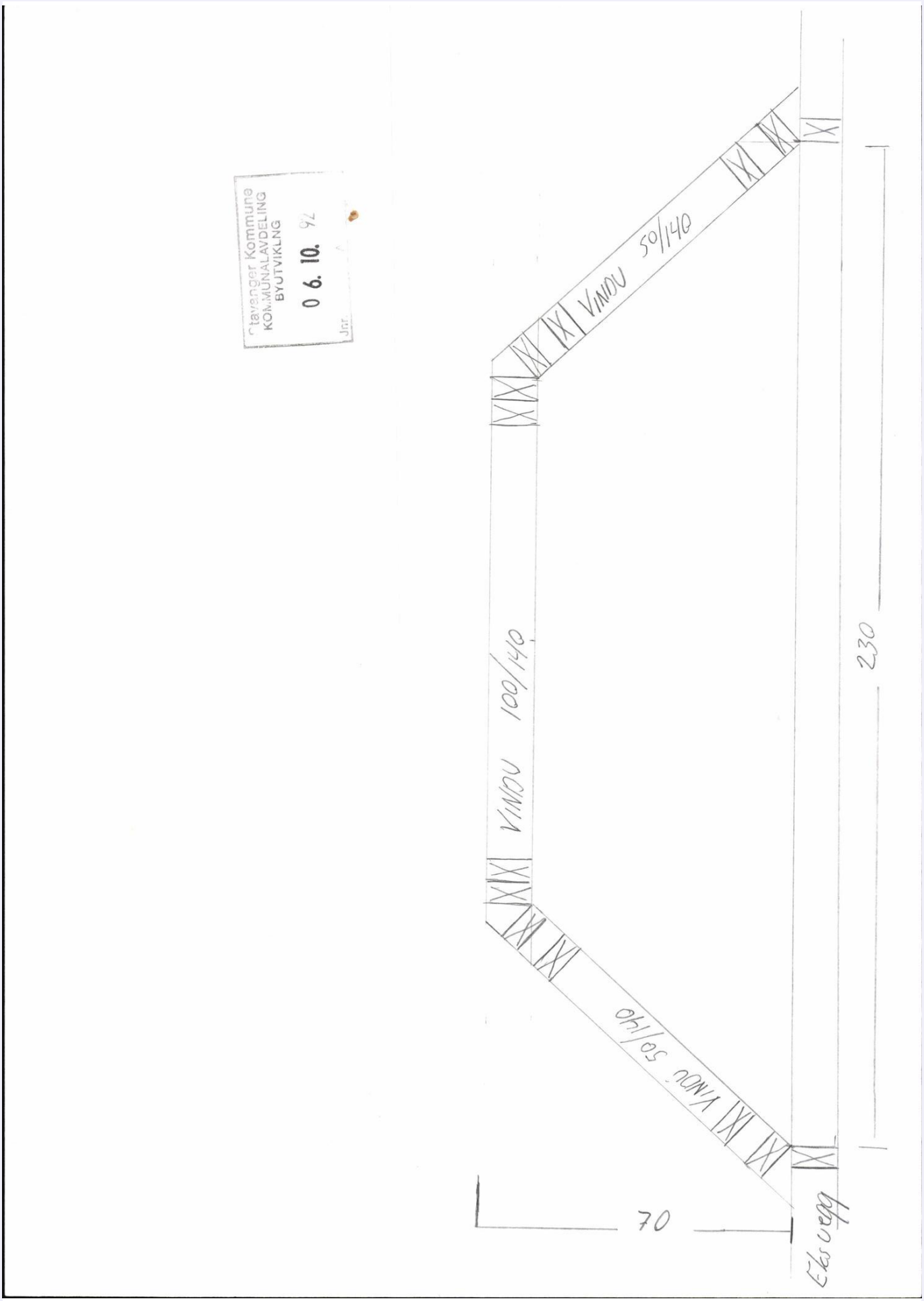
Av hensyn til våre registreringsrutiner må De melde fra når arbeidet er ferdig.

Dersom vi ikke mottar noen ferdigmelding innen 1 år blir arbeidet registrert som utført.

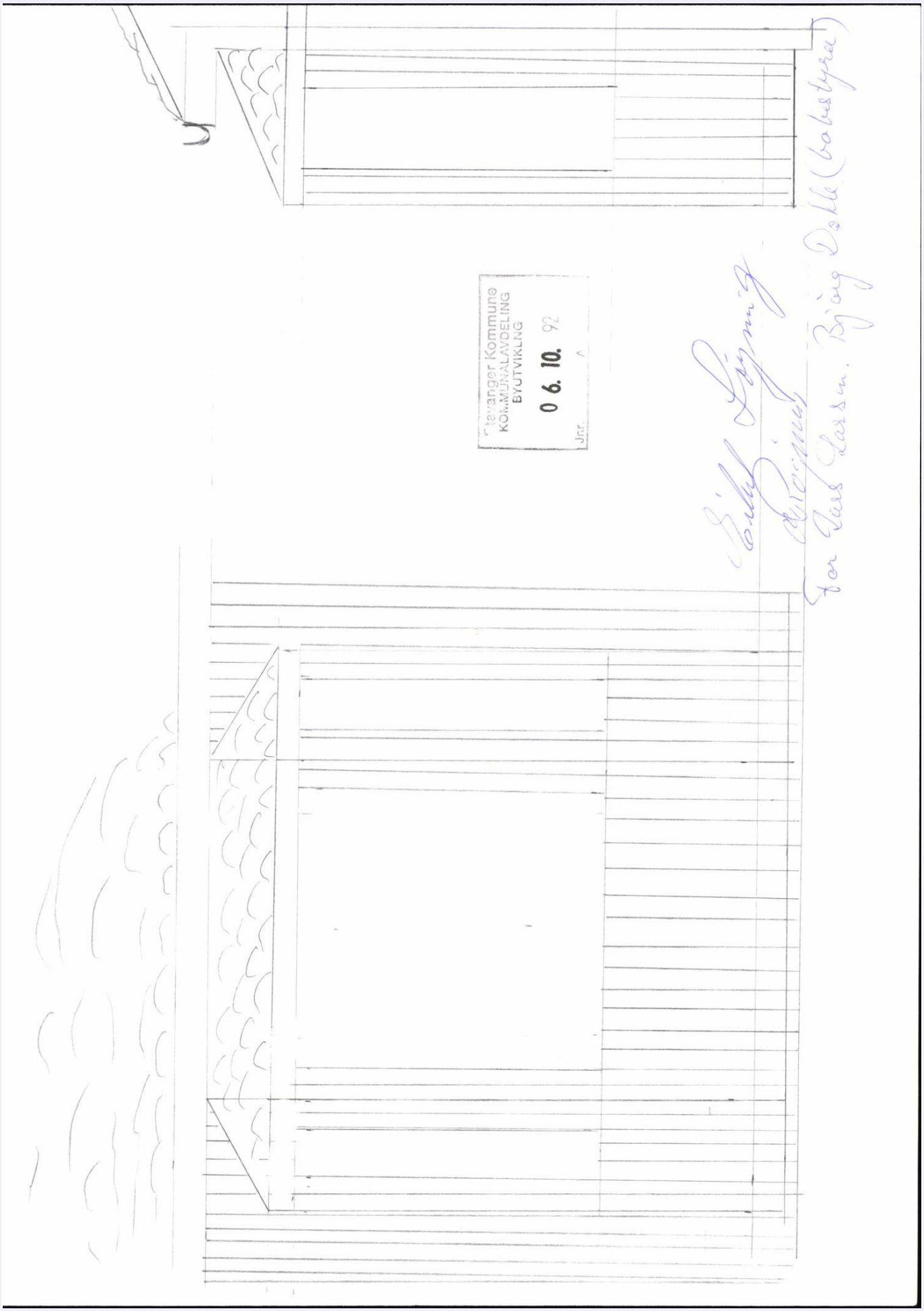
BYGGESAKSSJEFEN

Roger T.Hansen
konst.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

STAVANGER KOMMUNE
Kommunalavdeling byutvikling
Byggesaksavdelingen

Olav Kyrres gate 23
4005 Stavanger
Tlf.: 51 50 70 90
Fax.: 51 50 70 26

Georg Dahle,
Leiteveien 3 A
4030 Hinna

Stavanger, 22.04.94
Ref.: TSK/SOK
Ark.: 511
S.id.:
REFERATSAK 3967 B
MØTEDATO 05.05.94
GODKJENT

GNR.17, BNR.1002. LEITEVEIEN 3 A. MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID. PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 86A. BYGGHERRE:GEORG DAHLE.

Arbeidets art: Garasje.

Det vises til melding mottatt den 03.03.94.

Meldingen tas til etterretning.

Garasjen må plasseres min. 1,0 m fra regulert veiside.

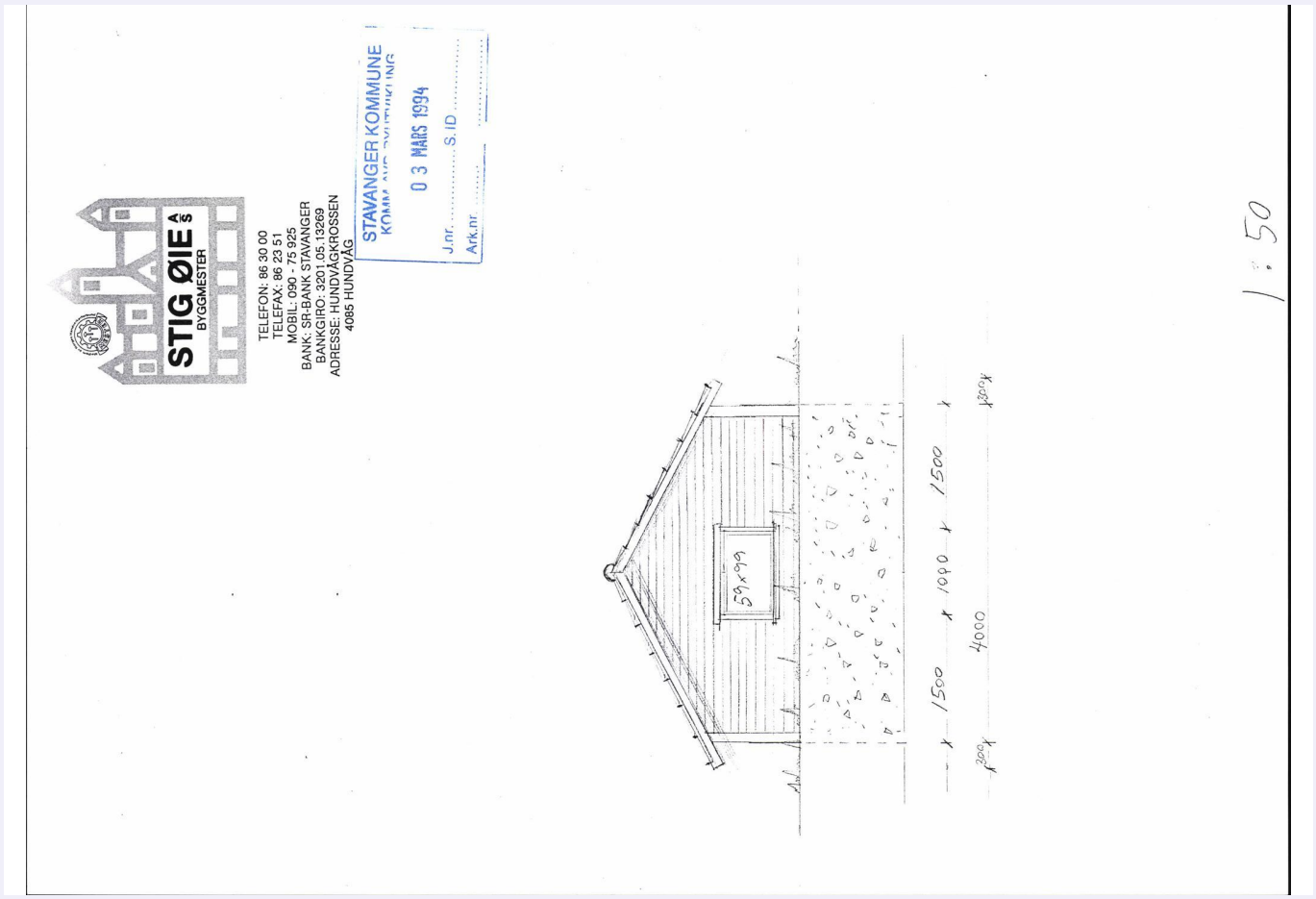
Av hensyn til våre registreringsrutiner må De melde fra når arbeidet er ferdig.

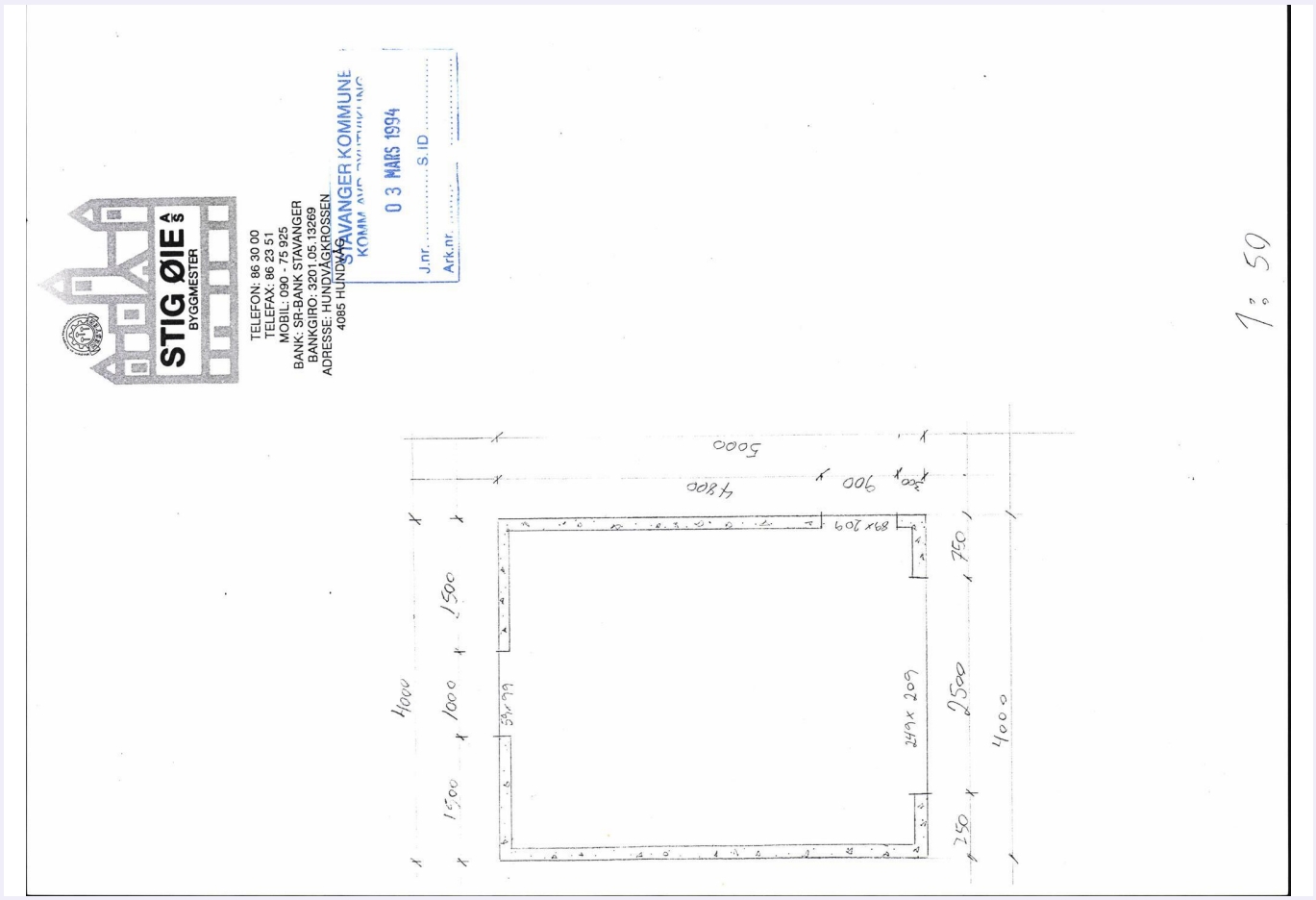
Dersom vi ikke mottar noen ferdigmelding innen 1 år blir arbeidet registrert som utført.

Behandlingen refereres for kommunalstyret for byutvikling den 05.05.94 (bygningsrådet).

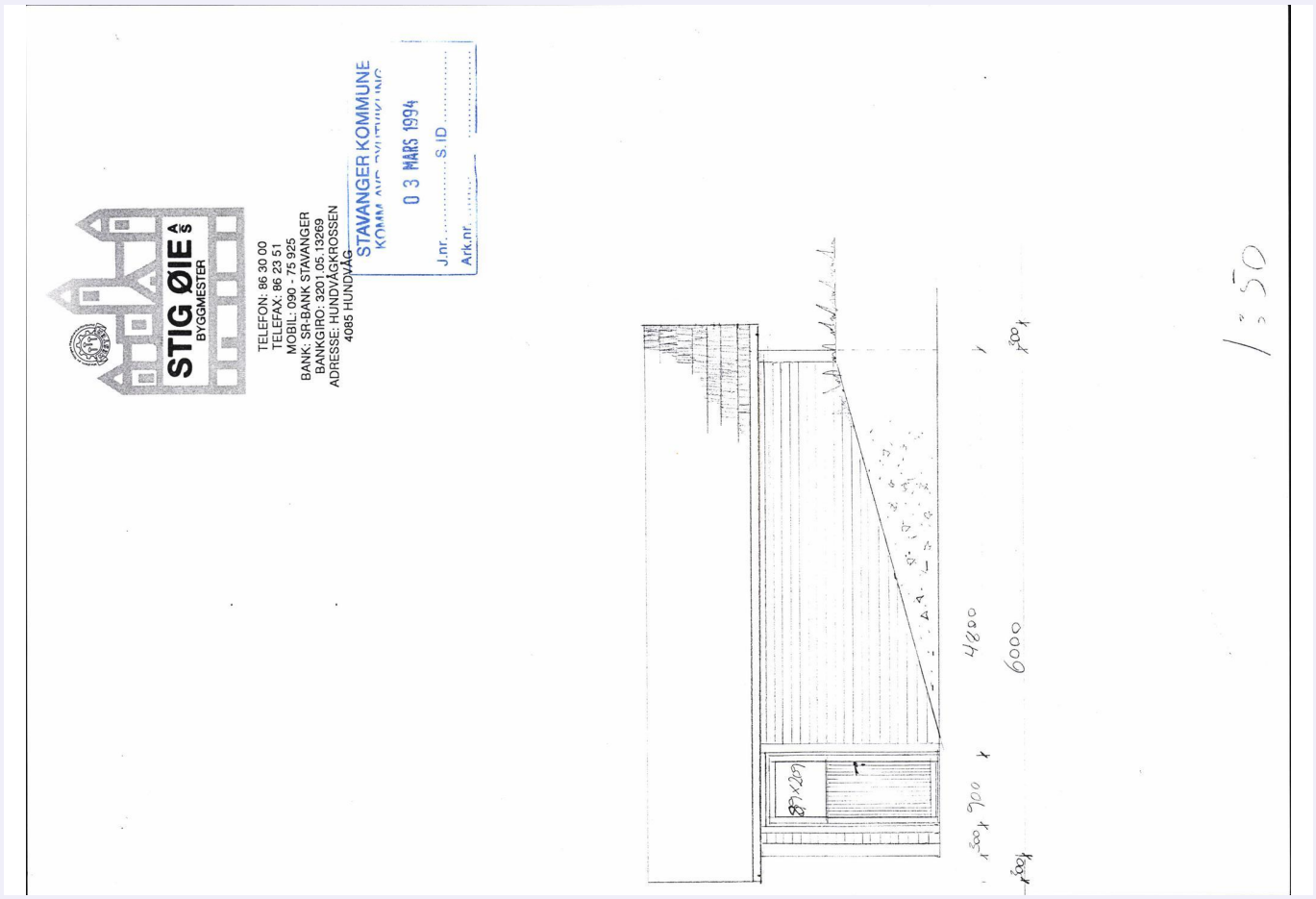
Roger T.Hansen
Byggesakssjef

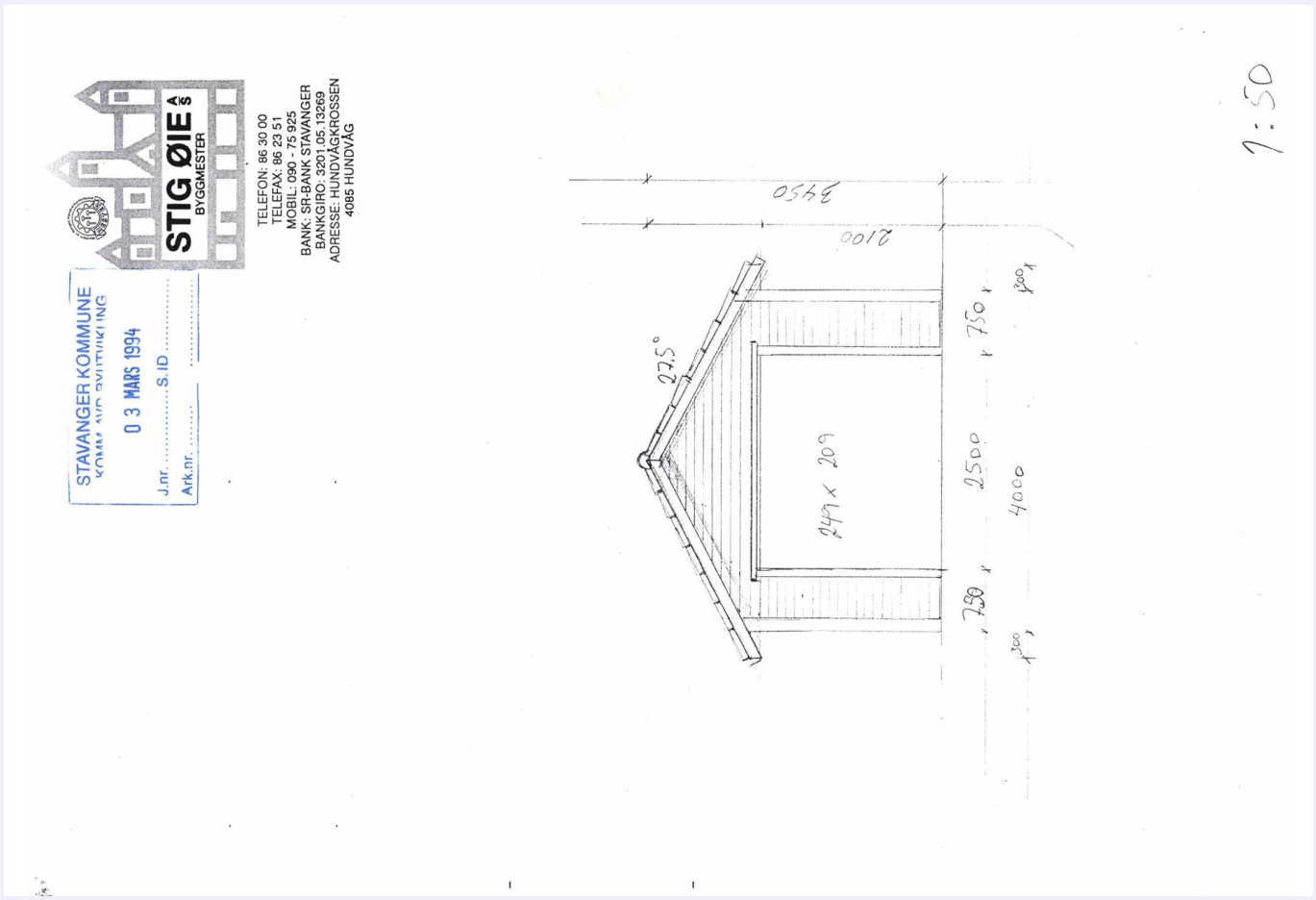
Vedlegg: Kommunalinformasjon





Vedlegg: Kommunalinformasjon





REGISTRERT
16 FEB. 1993
STAVANGER
DAGBOKNR. 1930

STAVANGER KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET

MÅLEBREV

MED GRENSEJUSTERING
over
matr.nr. gnr.17 bnr.2381

J.nr. 362A/92

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978 ble det den 12. januar 1993 holdt kart- og delingsforretning over en parsell av gnr. 17 bnr. 153 med grensejustering mot gnr. 17 bnr. 1002.

Forretningen var rekvirert av Bjørg Dahle, Ragnvald Wathne og Leif Wathne.
Tilstede ved forretningen var Bjørg Dahle, Ragnvald Wathne og Leif Wathne.

Bestyrer ved forretningen var Tor Arne Østbø

Ved justeringen tilføres 71 m^2 fra gnr.17 bnr. 1002, hefte- og skjøtefritt.

Parsellens areal, Beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer fremgår av målebrevskartet.

Stavanger, den 4. februar 1993

G.T. Solgaard
Overing

Saksbehandler

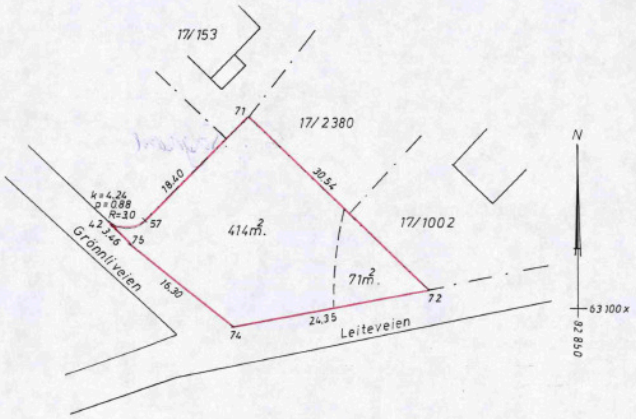
Tinglysing og påtegninger

Dokm: 1930 Tinglyst 16.02.1993 Embl. 102
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kart over gnr. 17 bnr. 2381
Grønnliveien 1
M. 1:500, kartref.: 024
Prosj.: T17a
Areal: 414 m^2 fra gnr. 17 bnr. 153
71 m^2 - - 17 - 1002 ved grense-
justering.
Tils.: 485 m^2

Koordinater:

	x	y
72	63102.40	80831.42
74	63097.81	80807.50
75	63108.06	80794.83
42	63110.46	80792.34
57	63110.50	80796.58
71	63123.64	80809.46



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

REGISTRERT
16 FEB. 1993
STAVANGER
DAGBOKNR. 1929

STAVANGER KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET

MÅLEBREV

MED GRENSEJUSTERING
over
matr.nr. gnr. 17 bnr.2380

J.nr. 363A/92

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978 ble det den 12. januar 1993 holdt kart- og delingsforretning over en parsell av gnr. 17 bnr. 153 med grensejustering mot gnr. 17 bnr. 1002.

Forretningen var rekvirert av Bjørg Dahle, Ragnvald Wathne og Leif Wathne.

Tilstede ved forretningen var Bjørg Dahle, Ragnvald Wathne og Leif Wathne.

Ved justeringen tilføres 86 m^2 fra gnr. 17 bnr. 1002.

Bestyrer ved forretningen var Tor Arne Østbø.

Parsellens areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer fremgår av målebrevskartet.

Stavanger, den 4. februar 1993

E.J. Sølgaard
Overing.

Tor A. Østbø
Saksbehandler

Tinglysing og påtegninger

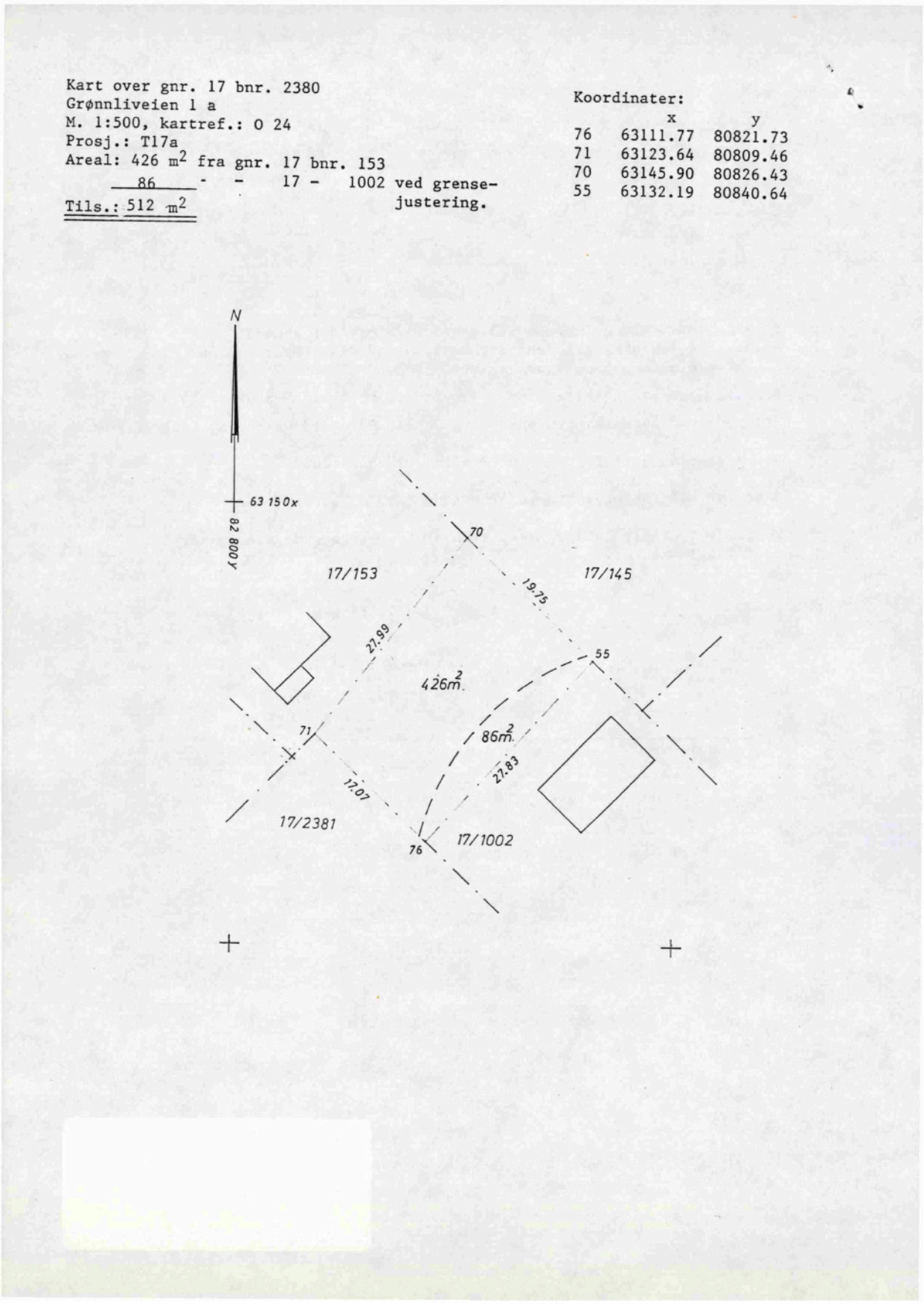
Doknr: 1929 Tinglyst: 16.02.1993 Emb. 102
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Kart over gnr. 17 bnr. 2380
Grønnliveien 1 a
M. 1:500, kartref.: O 24
Prosj.: T17a
Areal: 426 m^2 fra gnr. 17 bnr. 153
86 - - 17 - 1002 ved grense-
Tils.: 512 m^2 justering.

Koordinater:

	x	y
76	63111.77	80821.73
71	63123.64	80809.46
70	63145.90	80826.43
55	63132.19	80840.64



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2206260187 / Fredrik Simonsen, tlf. 92282200
Leiteveien 7, 4020 Stavanger
Gnr. 17, bnr. 1002 i Stavanger kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

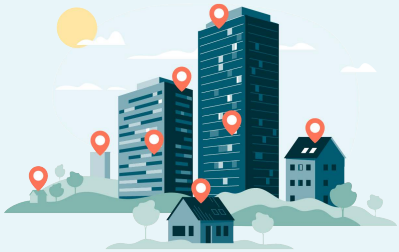
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2206260187
Salgsoppgaven er sist oppdatert 19.10.2026

Fredrik Simonsen
Eiendomsmegler

922 82 200
fredrik.simonsen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Mariero
Postboks 250 Forus, 4068 STAVANGER

eiendomsmegler1.no