



Velkommen til

Ragbakken 78
4042 Hafrsfjord

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Ragbakken 78
4042 Hafrsfjord

Innholdsrik enebolig med stor terrasse og hage | Frittliggende garasje | Familievennlig og sentralt

Dette er en innholdsrik enebolig med fleksibel planløsning over tre plan, beliggende i et etablert og familievennlig nabolag.

Boligen har stor terrasse med utgang fra stuen, og en lun, takoverbygd uteplass med peis. Eiendommen har en pent opparbeidet hage og en dobbel garasje. Med nærhet til servicetilbud og turområder, er dette en praktisk familiebolig med potensial.

Verdt å merke seg:

Innholdsrik familiebolig over tre plan

Stor terrasse og takoverbygd uteplass med peis

Pent opparbeidet hage

Dobbel garasje på 35 m² Gode lagringsmuligheter

Bad i 2. etasje oppgradert med fliser og badekar

Tre soverom og loftstue i andre etasje

Innredet kjeller. Ikke omsøkt.

Etablert og rolig nabolag med kort vei til det aller meste

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 850 000
Omkostninger*	kr	172 340
Totalpris inkl. omk.	kr	7 022 340
BRA/BRA-I		265/230 m ²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 414 m ²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1981

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, Jfr. energimerkeforskriften for bygninger §5.

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!



Kjetil Helland
Eiendomsmegler

993 55 219
kjetil.helland@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	6 850 000
Omkostninger*	kr	172 340
Totalpris inkl. omk.	kr	7 022 340

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 171 250

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 172 340

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 23 574 pr. år for 2026

Kommunale avgifter for eiendommen omfatter eiendomsskatt, renovasjon, vann- og avløpsavgifter og feie- og tilsynsgebyr. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Velforening

Eiendommen har pliktig medlemskap i en huseierforening/velforening. Medlemskapet er tinglyst som en erklæring/avtale fra 1980..

Registerbetegnelse

Gnr. 39, bnr. 574 i Stavanger kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal

Enebolig:

BRA-i: 230 m2

BRA total: 230 m2

Kjeller

BRA-i: 76 m2.

1. etasje

BRA-i: 82 m2.

TBA: 53 m2.

2. etasje

BRA-i: 72 m2.

TBA: 4 m2.

Garasje:

BRA-e: 35 m2

BRA total: 35 m2

1. etasje

BRA-e: 35 m².

Ikke målbare arealer

Loftet er uinnredet med lav himlingshøyde og utgjør 35 m² ikke måleverdig areal (ALH). 2. etasje har 6 m² ikke måleverdig areal (ALH).

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Enebolig med kjeller og 2 etasjer og uinnredet loft med adkomst via loftsluke. Loftet er areal med lav himlingshøyde. Det er bygget tak over deler av terrassen på ca 9 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

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

3

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

Eierform

Eiet

Boligtype

Enebolig

Parkering

Eiendommen har garasje og gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

Tomt

Tomteareal er 414 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, treterrasser, støpt platting og trapp. Takutstikk på boligen krysser grensen til naboeiendommen.

Byggeår

Ca. 1981

Innhold

Frittliggende enebolig over tre etasjer som består av følgende rom:

Kjeller BRA-i: Bad, kjøkken/stue, bod, vaskerom, hall m/trapp, bod 2 og peisstue.

1. etasje BRA-i: Entré, stue, hall m/trapp, toalettrom og kjøkken.

2. etasje BRA-i: Tre soverom, stue m/trapp, bad og kontor.

Loft: Uinnredet.

Garasje:

Grunnplan BRA-e: Garasje.

Eiendommen har en terrasse ut fra stuen i 1. etasje på totalt 53 m², hvorav deler (ca. 9 m²) er overbygd. I tillegg er det en balkong i 2. etasje på 4 m².

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 08.01.1980. Det er avvik mellom tegningene og dagens planløsning. I kjelleren er rom godkjent som hobbyrom og trimrom i dag innredet og tatt i bruk som henholdsvis peisstue og kjøkken/stue. Slik bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er normalt søknadspliktig.

Kjelleren er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtreddelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet i kjelleren er målbart selv om det ikke er godkjent til varig opphold.

Standard

En frittliggende enebolig fra 1981 fordelt over tre etasjer: kjeller, 1. etasje og 2. etasje, med uinnredet loft og frittstående garasje på tomten. Boligen har en romslig planløsning med gode oppholdsarealer på alle plan, vedovn i stuen og en stor terrasse med utepeis tilknyttet 1. etasje. Kjelleren er innredet med stue, peisstue og kjøkken, men dagens bruk avviker fra godkjente tegninger og krever søknad om bruksendring. Standarden varierer mellom etasjene: 1. etasje og 2. etasje er i brukbar stand med løpende vedlikehold, mens kjellerbad og vaskerom har et oppgraderingsbehov. Boligen er jevnlig vedlikeholdt utvendig, med maling, kledningsutskifting og vindusskifter gjennomført de siste årene.

Entré (1. etasje):

Hovedinngang via malt ytterdør skiftet i 2012. Entréen er flislagt og gir direkte adgang til gangen, som leder videre til stue, kjøkken og trapp.

Stue (1. etasje):

Stuen er boligens største oppholdsrom på inngangsplanet og strekker seg over et vinkelformet areal mot øst. Vedovnen, en Rais Mino tilkoblet elementpipe forblendet med teglstein, er plassert langs pipen og gir rommet god varmekapasitet. Fra stuen er det utgang via malt balkongdør i tre til verandaen i betong. Brystningspanel langs veggene og parkett på gulvet gir rommet et klassisk preg. Vindusflatene mot verandaen slipper inn godt dagslys.

Kjøkken (1. etasje):

Kjøkkenet har profilerte fronter med laminatbenkeplate og innredning oppgradert i 2011, da det ble gjort rørleggerarbeid og montert ny benkeplate. Hvitevarene omfatter kjøl/frysenskap,

oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Gulvet er laminat. Det er god skap- og benkeplass langs to vegger, med vindu over benken.

Toalettrom (1. etasje):

Toalettrom ved entréen med toalett og nedfelt servant, oppgradert i 2012 med nye sanitærinstallasjoner og MDF-plater på veggene. Villavent.

Veranda (1. etasje):

Fra stuen er det utgang til en stor veranda i betong på østsiden av boligen, med tak over deler av arealet på ca. 9 m² godkjent i 2015. Verandaen har plass til både spisebord og sittegruppe. Rekkverket er malt og ble malt i 2026. Det er registrert noe skjevhet i betonggulvet og rekkverket er lavere enn dagens krav. På vestsiden av boligen er det i tillegg en terrasse i trekonstruksjon med utepeis og halvtak av limdragere og laminert glass, som gir ly for vær.

Loftstue (2. etasje):

Trappen fra 1. etasje leder opp til loftstuen, som er det sentrale rommet i 2. etasje med adkomst til soverommene og badet. Rommet har skråhimling og parkett på gulvet, og fungerer som en naturlig overgang mellom soverommene. Fra loftstuen er det utgang til en liten balkong med utsikt over nabolaget.

Soverom (2. etasje):

To store soverom + ett mindre soverom. Soverom har skråtak med panel.

Kontor (2. etasje):

Et rom innredet som kontor ligger i tilknytning til loftstuen. Rommet har skråtak og vindu mot hagen. Glasset i dette vinduet ble skiftet i 2001.

Bad (2. etasje):

Badet i 2. etasje ble oppgradert i 2008 med flislegging på gulv og alle vegger, påstrykningsmembran på vegg og gulv, samt ny sanitærinneledning. Rommet har nedfelt servant med underskap, dusjkabinett, badekar og toalett. Gulvvarme under flisene. Naturlig ventilasjon + villavent. Paneltak med skråhimling over badekaret. Det er benyttet materialer som ikke er fuktsikre i skråtaket over badekaret.

Kjeller:

Kjelleren nås via innvendig trapp fra 1. etasje. Etasjen er innredet med to oppholdsrom, kjøkken og bad, men dagens bruk avviker fra godkjente tegninger: det som på tegningene er godkjent som trimrom og hobbyrom, er innredet som henholdsvis et rom med kjøkken og en peisstue. Bruksendringen er ikke omsøkt.

Kjøkken/stue (kjeller):

Det ene rommet i kjelleren er innredet med kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat, samt komfyr og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er flislagt gang i tilknytning til rommet. Kjøkkeninnredningen viser tegn til slitasje. Rommet har laminat på gulvet og panel i taket.

Peisstue (kjeller):

Det andre oppholdsrommet i kjelleren er innredet som peisstue med åpen peis. Rommet har parkett på gulvet og panel i taket. Det er påvist høyt fuktnivå i innforet vegg i dette rommet, og kjelleren har et utbedringsbehov knyttet til fukt.

Bad (kjeller):

Badet i kjelleren har vinylbelegg på gulvet med gulvvarme, malte plater på veggene og panel i taket. Rommet har dusjkabinett, toalett og servant. Badet har et oppgraderingsbehov.

Vaskerom (kjeller):

Vaskerommet i kjelleren har plastsluk og rommer varmtvannsbereder på 200 liter (produksjonsår 2009) samt plass til vaskemaskin og tørketrommel. Villavent. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Garasje:

Frittstående garasje oppført i 1989 med betonggulv, grunnmur av betongblokker og yttervegger i trekonstruksjon. Saltak tekket med takstein. Garasjen har metallport med portåpner, vinduer og dør i trekonstruksjon. God lagringsplass langs veggene.

Overflater:

Parkett: stue 1 etasje og peisestue kjeller. Laminat 2 etasje: store og lille soverom, loftstue og kontor. Laminat gang 1. etasje. Tarkett kjøkken 1. etasje og toalett 1. etasje. Laminat stue/hybel kjeller

Vegger: Innvendig innført på grunnmur i kjeller. Malte plater på bad i kjeller. Flis på vegger i bad (2. etasje). MDF-plater på toalettrom (1. etasje). Panel og malte flater ellers.

Himling: Panel på innvendig tak i kjeller og enkelte rom. Skråhimling under takkonstruksjon i 2. etasje.

Lagring:

To boder i kjeller. Uinnredet loft med adkomst via loftsluke, registrert med lavt gulvareal og lav himlingshøyde. Frittstående garasje på ca. 35 m² med betonggulv og god lagringsplass.

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.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft | Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Deler av gulvet på loftet har synlig nedbøying.

- Kjeller - Rom under terreng | Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg i kjellerstuen. Det er påvist fuktskjolder på veggen rett ved der hullet er tatt. Ved fuktmåling er det registrert fuktinnhold i treverk over råtegrensen.

- Kjeller Bad - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Kjeller Bad - Overflater, vegger og himling | Vegger i våtsone er ikke med fuktsikre materialer.

- Kjeller Bad - Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon | Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Våtrommet har en eldre våtromsløsning for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Kjeller Vaskerom - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Takteking | Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Pipebeslaget er fra bygningens opprinnelige byggeår og viser normal aldring og værrelatert slitasje. Beslaget i plast mellom kledningen på arken og taksteinen viser tegn til slitasje. Det er ikke montert snøfangere på taket.
- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Kledningen er stedvis avsluttet direkte mot terreng og balkonggulvet i betong.
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Enkelte vinduer har isolerglassruter eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | På verandaen av betong ut fra stuen i 1. etasje er det påvist skjevheter på betonggulvet. Det er påvist begrenset fall på avrenning på tettesjiktet. Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Innfesting på enkelte rekkverksstolper har rustskader. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.
- Kjeller - Overflater - gulv | Det er påvist områder (gang i kjelleren) med bom flis i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger.
- Innvendige vannledninger | Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Innvendige avløpsrør | ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Varmesentral | Det er påvist symptomer på skade eller korrosjon på komponenter og utstyr utvendig.
- Fuktsikring og drenering | Fuktsikring utført i henhold til standarden frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er symptom på skader eller manglende funksjon ved fuktsikringssystemet. Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg. Det er ikke montert topplister på grunnmursplasten som er synlig over terreng.
- Grunnmur og fundamenter | Grunnmuren under treterrassen/trappen i trekonstruksjon har slitasje.
- Forstøtningsmurer | Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Terrengforhold | På enkelte steder er det ikke tilstrekkelig fall på terrenget rundt boligen ut fra grunnmuren. Betongplaten på terrenget foran kjellertrappen har fall mot grunnmuren og har riss i overflaten.
- Kjeller Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldende forskrift og standard. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone.
- Kjeller Bad - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift.
- Kjeller Bad - Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger | Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
- Kjeller Bad - Sanitærutstyr og innredning | Sanitærutstyr viser tegn til slitasje.
- Kjeller Bad - Ventilasjon | Våtrommet mangler tilluftsventilering.

- Kjeller Kjøkken/Stue - Overflater og innredning | Kjøkkeninnredning viser tegn til slitasje.
- 1. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning | Det er overflater, laminatgulv som ikke tåler fuktpåkjenning over perioder.
- 2. Etasje Bad - Generell | Dokumentasjon på utførelse er begrenset.
- 2. Etasje Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldende forskrift og standard. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Eier har selv utført arbeider på badet, noe som medfører usikkerhet rundt utførelsens kvalitet.
- 2. Etasje Bad - Overflater, vegger og himling | Det er benyttet materialer som ikke er fuktsikre i skråtaket over badekaret.
- 2. Etasje Bad - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift.
- 2. Etasje Bad - Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon | Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktene har derfor usikker fremtidig funksjon.
- 2. Etasje Bad - Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger | Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
- 2. Etasje Bad - Sanitærutstyr og innredning | Det er påvist riss på servant eller lignende utstyr.
- 2. Etasje Bad - Ventilasjon | Våtrommet mangler tilluftsventilering.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

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

Helse, miljø og sikkerhet

- Radon: Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier (200 Bq/m³).
- Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk på trapp til veranda.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

Eneboligen ligger i boligområdet Slåtthaug på Madla i Stavanger, i en rolig gate med eneboliger og grøntarealer rundt. Området er etablert og barnefamilievennlig, og støynivået er lavt. Nærmeste bussholdeplass, Ragbakken, er et par minutters gange unna og betjenes av flere linjer inn mot sentrum.

Til daglig er det meste godt dekket. Coop Extra Madla ligger nærmest naboen til eiendommen, bokstavelig talt et par skritt unna, med Post i butikk og PostNord på samme sted. Coop Mega Madla, som også har søndagsåpent, nås med bil på under ti minutter. Slåtthaug barnehage er i gangavstand, og det er flere skoler i området. Madlamark skole dekker både barne- og ungdomstrinn.

Friluftsmuligheter er det godt av i nærområdet. Madla idrettspark med aktivitetshall, fotball og friidrett er et par minutters kjøretur unna, og Byggstien balløkke er innen gangavstand. Hafrsfjord med sine turstier langs vannet ligger i nærheten, og området rundt fjorden er tilrettelagt for turgåing og sykling året rundt. Ved Møllebukta i Hafrsfjord finner man også Sverd i fjell, monumentet som markerer stedet for slaget i Hafrsfjord i 872.

Bil er det primære transportmiddelet i området, og Stavanger sentrum nås på rundt tjue minutter. For dem med barn i internasjonal skole er International School of Stavanger i Hafrsfjord en kort kjøretur unna.

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. Boligen er en frittliggende enebolig oppført i 1981. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning. Etasjeskillere er utført med trebjelkelag. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og sutakplater, og er tekket med betongtakstein. Boligen har malte vinduer med 2-lags glass, hvor enkelte er skiftet etter byggeår. Det er en malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og en enkel kjellerdør i tre med 2-lags glass. Garasje: Garasjen er oppført i 1989 og er konstruert med betonggulv, grunnmur av betongblokker og yttervegger i trekonstruksjon. Taket er et saltak med takstoler, tekket med takstein. Garasjen har vinduer og dør i trekonstruksjon.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for enebolig datert 07.04.1981. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. 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.

For tilbygg bolig, garasje og levegg foreligger det byggetillatelse datert 01.11.1988, med fornyelse av byggetillatelse datert 08.04.1992. Byggeår for garasjen er 1989. 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 tillatelse til mindre tiltak for tak over terrasse datert 07.04.2015. Tillatelsen stiller

vilkår om at tiltaket utføres i henhold til innsendt søknad og i samsvar med bestemmelser gitt i plan- og bygningsloven med forskrifter. Det presiseres at det skal søkes om ferdigattest, og at tiltaket ikke må tas i bruk før ferdigattest er gitt. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket.

Det foreligger godkjente byggetegninger for eneboligen datert 08.01.1980 (godkjent 05.03.1980), samt godkjente byggetegninger for garasjen datert 14.10.1988.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtreddesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Det er installert en luft-til-luft varmepumpe, og det er vedovn i stuen i første etasje. Videre er det gulvvarme på badet i andre etasje og på badet i kjelleren + peisestue, kjellerstue og flislagt gang

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 strømvikten 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

Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

TV/Internett/Bredbånd

Konf. megler. 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

Eier har foretatt radonmåling ifølge vedlagt egenerklæring, og opplyser at verdien på målingstidspunktet overstiger maks grenseverdi 200 Bq/m³. Tiltaksgrense for radontiltak er 100 Bq/m³.

Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål i henhold til reguleringsplan 820, Reguleringplan for Slåtthaug, vedtatt 06.12.1977. Av eiendommens areal er 413,55 m² regulert til boliger og 0,33 m² til gangvei. I reguleringsbestemmelsene fremgår det at boligbebyggelsen skal bestå av frittliggende og sammenkjedede eneboliger og rekkehus i 1 - 1 1/2 etasje.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023-2040 (plan-ID KP 2023-2040), vedtatt 28.06.2024. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse (413,88 m²) innenfor felt B347. Kommuneplanen gjelder foran eldre reguleringsplaner ved eventuell motstrid.

Manglende utnyttelsesgrad - Stavanger. 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 grunnlagt søknad.

Pågående plansaker i nærområdet:

- Detaljregulering for Bussveien Madlaforen - Kverntorget (plan-ID 2874) - status: under behandling
- Detaljregulering for Madla-Revheim felt S1 (plan-ID 2664) - status: planforslag

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 2 048 684 for 2025.
Sekundærverdi: Kr 8 194 735 for 2025.

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 10 000 000, 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 avviking 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

Steinar Berg

Heftelser

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1103/39/574:

29.04.1980 - Dokumentnr: 5997 - Erklæring/avtale

PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING/VELFORENING M.V.

Stavanger kommune forbeholder seg rett til vederlagsfritt å legge gate- eller veiskråning inn over tomten, samt rett til vederlagsfritt å føre offentlige eller private ledninger for vann og kloakk samt elektriske ledninger over tomten og til å føre vedlikehold med disse. Til eiendommen tilhører en ideell part på 1/80 av de interne fellesareal gnr. 39 bnr. 647 til og med bnr. 667, og eier er forpliktet til medlemskap i velforeningen for fellesarealene. Naboer har rett til å utføre vedlikehold på vegg i nabogrense fra eiendommen, samt rett til takutlegging på opptil 0,80 m innpå eiendommens grunn. Naboer som har vegg mot eiendommens grense har tillatelse til å legge drensledning, samt foreta det nødvendige vedlikehold av denne utført over eiendommen.

29.04.1980 - Dokumentnr: 5997 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

23.10.1979 - Dokumentnr: 14271 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1103 GNR: 39 BNR: 471

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 legalpant for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

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

Meglers vederlag og utlegg

Provisjon* 1,00% (forutsatt salgssum kr 7 000 000,-), kr 70 000,-

Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-

Markedspakke Komplet (Oppr. kr 27 900,-), kr 21 900,-

Oppgjørshonorar*, kr 9 900,-

Salgsoppgave (Oppr. kr 2500,-), kr 0,-

Tilretteleggingshonorar, kr 12 900,-

Visningshonorar per visning (Alle visninger inkl. Oppr. kr 3500,-), kr 0,-

Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545,-

Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 4 750,-

Utlegg innhenting av kommunal informasjon, kr 3 200,-

Totalt, kr 123 555,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10 000,- 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
- Fotografitjenester 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

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Helge Revheim den 18.06.2026.

Boligselgerforsikring

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.

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 bygningssakkyndig 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 siste arbeidsdag før overtakelse. 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

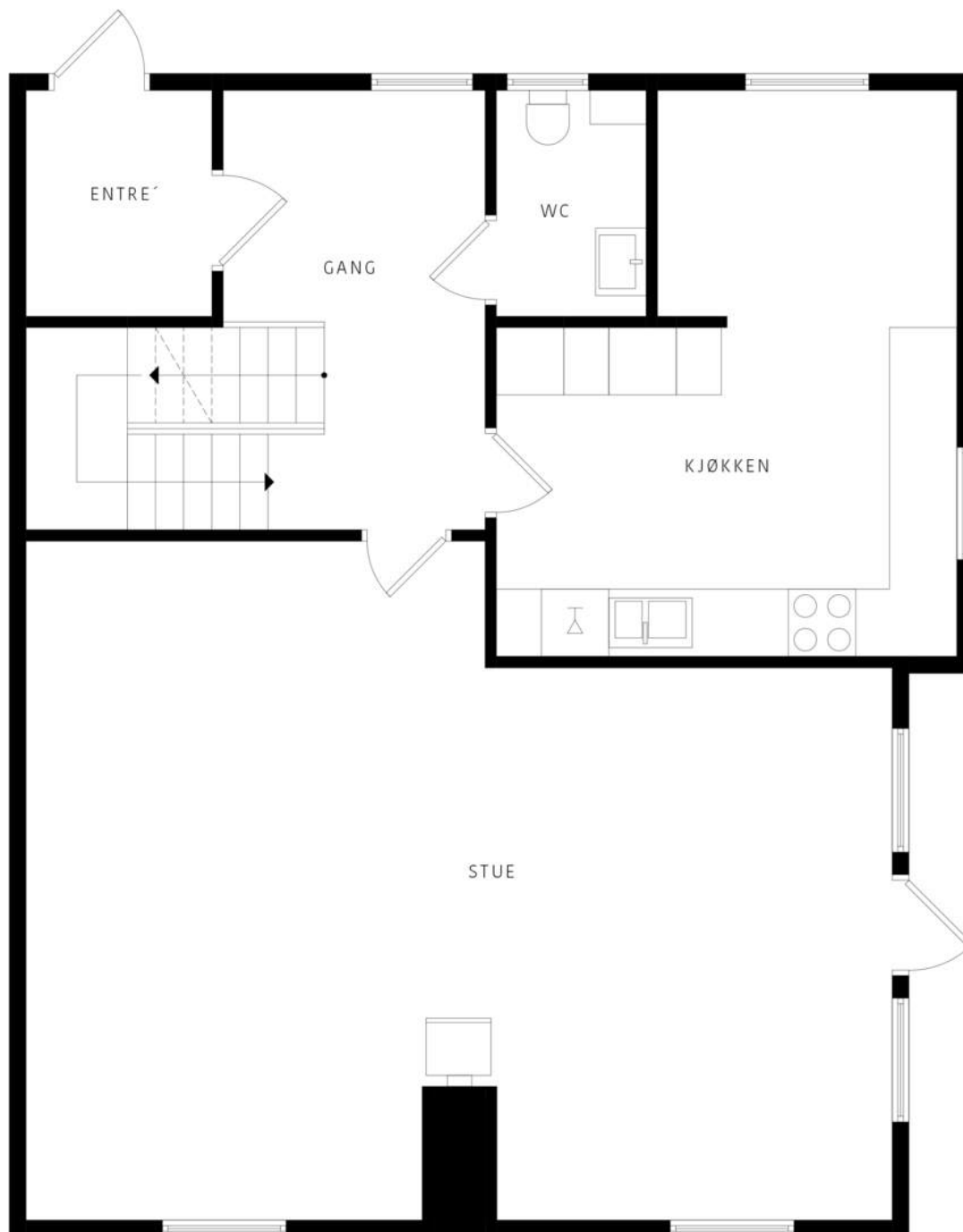
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Kjetil Helland
Eiendomsmegler
Telefon: 993 55 219
E-post: kjetil.helland@em1sr.no

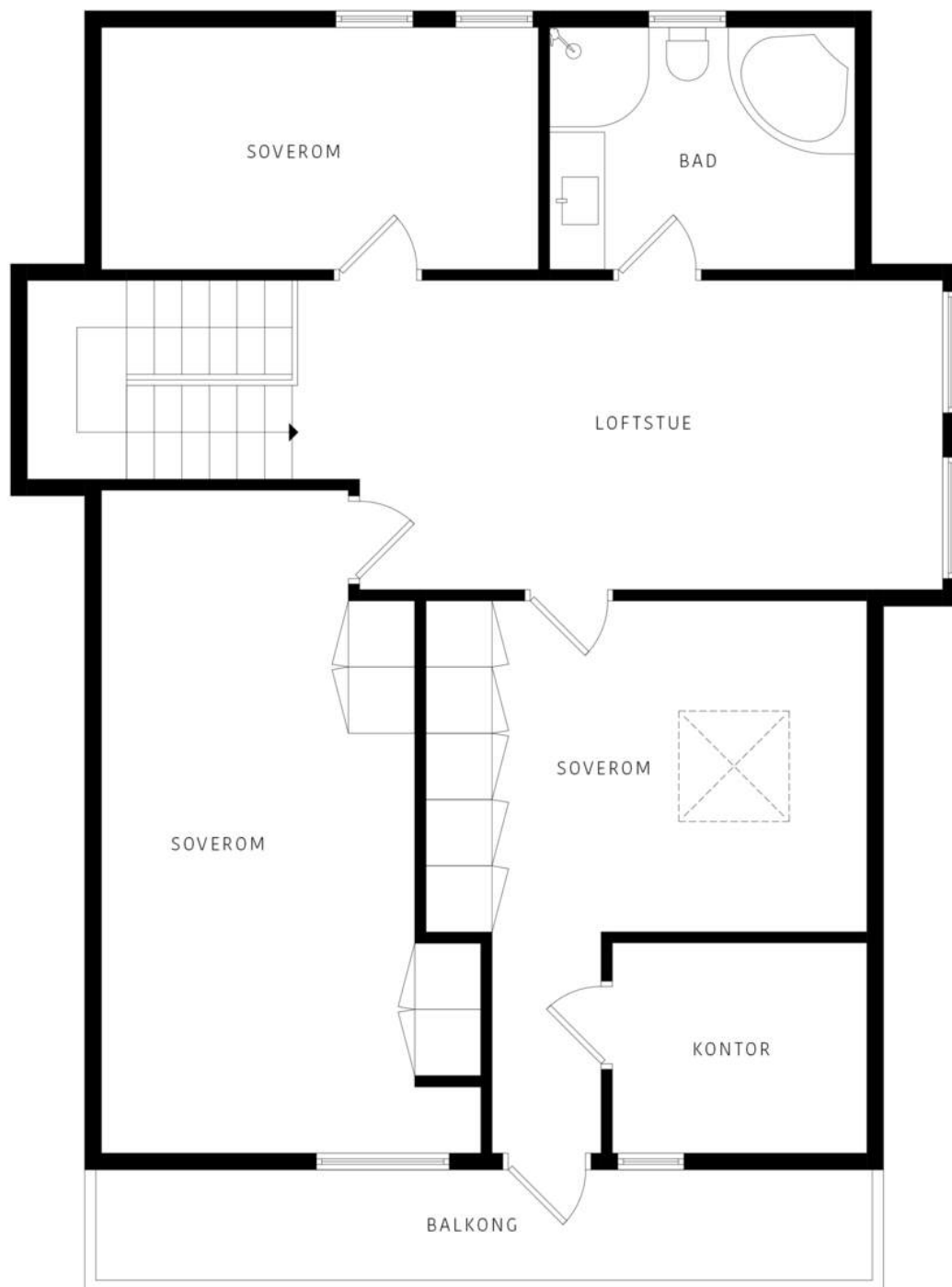
EiendomsMegler 1 Madla
Madlakrossen 7
4042 HAFRSFJORD
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



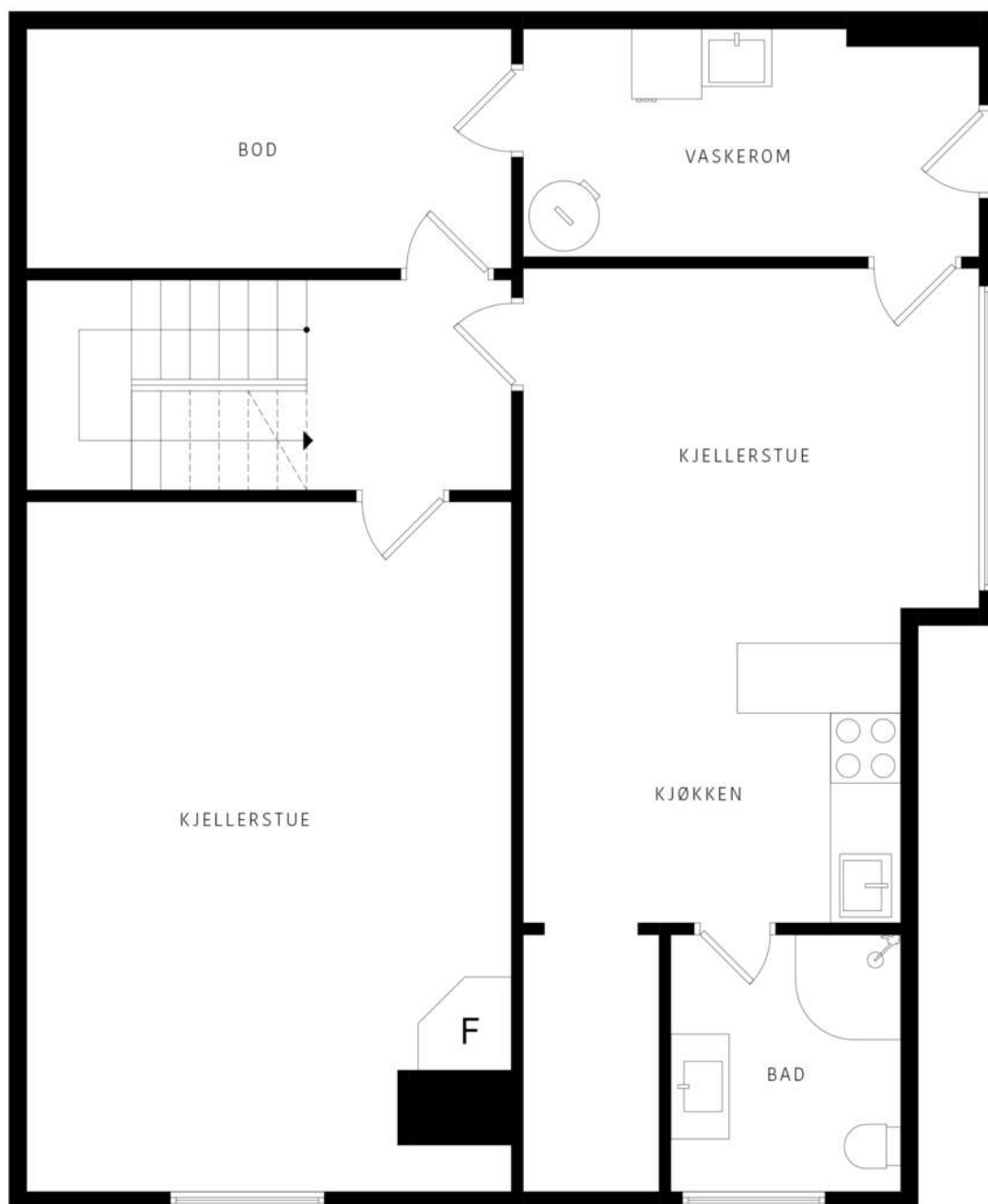
illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og 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.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og 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.









































RAGBAKKEN 78

Nabolaget Rag/Slåtthaug - vurdert av 76 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Ragbakken	3 min
Linje 2, 3, 37, X76, N84	0.3 km
Stavanger stasjon	10 min
Linje F5, L5	4.9 km
Stavanger Sola	19 min

SKOLER

International School Of Stavanger (1-10 ...	8 min
337 elever, 26 klasser	0.7 km
Hafrsfjord skole (1-7 kl.)	16 min
324 elever, 20 klasser	1.4 km
Madlamark skole (1-10 kl.)	21 min
369 elever, 20 klasser	1.8 km
Lassa skole (1-7 kl.)	6 min
327 elever, 17 klasser	2.6 km
Revheim skole (8-10 kl.)	13 min
287 elever, 23 klasser	1.1 km
The International School of Stavanger	6 min
255 elever	0.5 km
Wang Toppidrett Stavanger	6 min
175 elever, 6 klasser	3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Boreal Travel Revheim	9 min
------------------------------	--------------

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

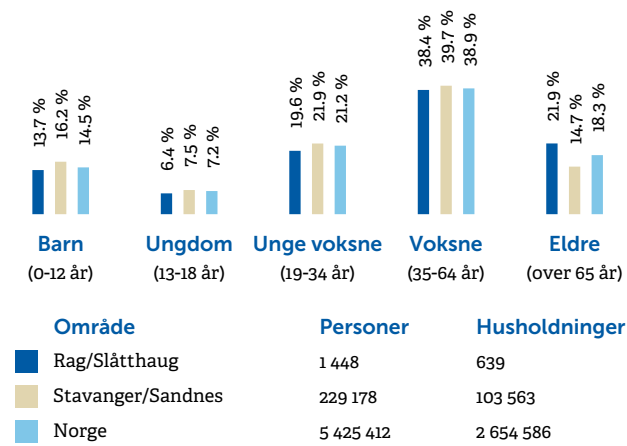
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Slåtthaug barnehage (1-5 år)	3 min
59 barn	0.2 km
International School Of Stavanger avd b...	6 min
38 barn	0.5 km
Ørnestein gårdsbarnehage (1-5 år)	13 min
71 barn	1.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Madla	1 min
Post i butikk, PostNord	0.1 km
Coop Mega Madla	17 min
Søndagsåpent	1.5 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 91/100

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 90/100

 **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**
Veldig bra 87/100

SPORT

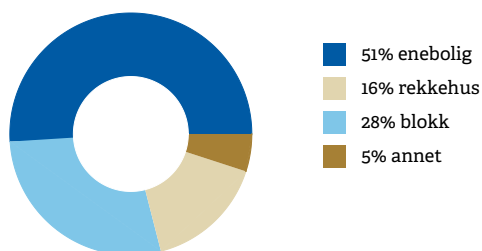
 **Byggstien balløkke** **6 min** 
Ballspill 0.4 km

 **Madla idrettspark** **7 min** 
Aktivitetshall, fotball, friidrett 0.6 km

 **SATS Madla** **18 min** 

 **MOVA Tjensvoll** **5 min** 

BOLIGMASSE



«Velholdte fellesområder. Hyggelige mennesker.»

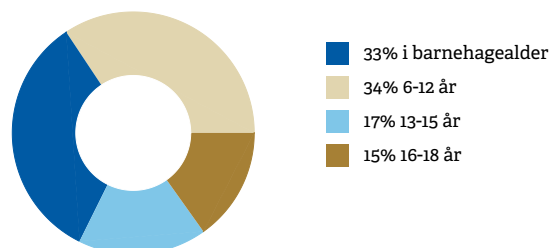
Sitat fra en lokalkjent

VARER/TJENESTER

 **AMFI Madla** **18 min** 

 **Apotek 1 Madla** **18 min** 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

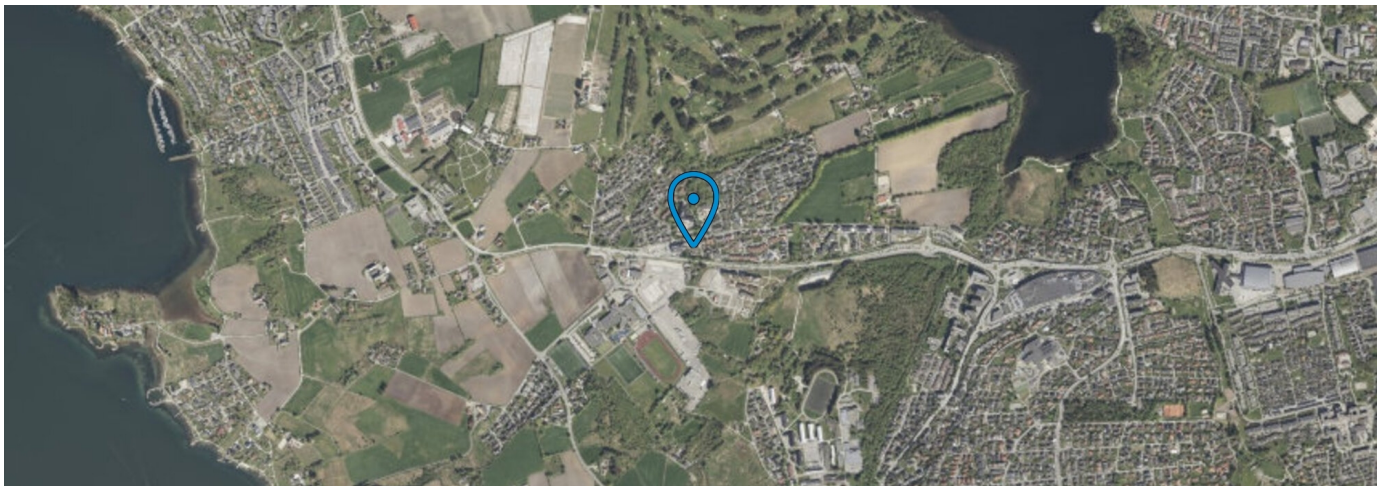


0% 43%

 Rag/Slåtthaug
 Stavanger/Sandnes
 Norge

SIVILSTAND

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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.



Berg, Steinar

01.07.2026

Signed

bankID

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

Steinar Berg

Boligen

Ragbakken 78

4042 Hafrsfjord

1103-39/574/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 1986
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2205260255 1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Vesflis

Beskrivelse av arbeidet: Bad 2. etage. La fliser på gulv og alle vegger. Vestflis støpte badegulv etter at varmekabler var lagt. Vestflis utførte jobben med all fliselegging og la membran i sluk og på vegger der det var påkrevd.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Elektriker Theis Ueland

Beskrivelse av arbeidet: Bad 2. etage. La varmekabler på gulv før støp.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Sig. Halvorsen Egersund

Beskrivelse av arbeidet: Bad 2. etage. Rørlegger monterte alt baderomsutstyr: dusj, badekar, baderomsmøbler med vask osv.

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Tømmermann Jan Aurdal

Beskrivelse av arbeidet: Bad 2. etage. Flyttet ett vindu ca en meter på badet.

5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: Rørlegger Sunde AS

Beskrivelse av arbeidet: Vaskerom kjeller: varmtvannsbereder skiftet.

6. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Rørlegger Sunde AS

Beskrivelse av arbeidet: WC 1 etage. Skiftet toalett og monterte vask

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Beskrivelse av arbeidet: Bad 2. etage. Jeg selv la gips på alle veggene før fliselegging

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: WC 1 etage. Alle vegger ble kledd med MDF plater og tarkett ble lagt på gulv. Utført av meg selv.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Bad 2. etage. Vestflis som utførte jobben med all fliselegging la membran på vegger der det var påkrevd.

Sluk under dusj og badekar ble følgende utført:

Primer, slukmansjett, membran, fiberduk og 2 strøk membran.

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?

♦ Ja

Vindu nest største soverom 2. etage lekket vann som rant ned på vinduskarm.

Det ble lagt håndkle i vinduskarmen slik at vannet ikke rant på gulvet. Vindusrammen ble først midlertidig byttet rundt med en vindusramme fra motsatt side av huset (som ikke hadde vært like værutsatt) og hele vinduet ble skiftet til nytt i 2024. Den midlertidige vindusrammen fra motsatt side av huset ble flyttet tilbake igjen.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Eiendomservice Torstein Viste AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vindu

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1993

Firmanavn: M.T.Tre

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vindu peisestue kjeller til større høyde

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1993

Firmanavn: Glassmester fra If skadeforsikring

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet glass vindu i hybelleilighet kjeller mot inngang etter innbrudd

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2001

Firmanavn: Pilkington Elvigs Glass

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet glass i vindu på kontor som er avdelt fra store soverom 2.etasje. Glasset er isolerglass og lydisolerende.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2004

Firmanavn: Knuts Montasje

Beskrivelse av arbeidet: Installert nytt takvindu store soverom 2. etage

5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: Tømmermann Jostein Osaland

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet kjellerdør

6. Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Knuts Montasje

Beskrivelse av arbeidet: Installert ny ventil i forbindelse med oppgradering av Villa Vent kjøkken 1. etasje

7. Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Knuts Montasje

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet balkongdør 1. etage

8. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Knuts Montasje

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet dør hovedinngang 1. etage og skiftet dør lufteveranda 2. etage

9. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Knuts Montasje

Beskrivelse av arbeidet: Utskiftet del av vindskier vestsiden hus

10. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Luck Nordbygg

Beskrivelse av arbeidet: Høytrykkvask av tak og maling 2 strøk

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Beskrivelse av arbeidet: Jeg installerte fugleband under alle nedre ytterkanter på takstein.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Beskrivelse av arbeidet: Jeg installerte museband under alle horisontale nedre bord. Det er museband fra når huset ble bygd, men disse er sannsynligvis ikke galvanisert og begynte å gå i oppløsning. Brukte galvanisert museband. Brukte også finmasket netting galvanisert/aluminium rullet som en lang pølse. Disse må følges opp i og med at det kan skje at de sklir ned.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Jeg fikk delvis ufaglært tømmermann til å skifte vindu bad hybelleilighet kjeller til større høyde.

4.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Jeg har skiftet kledning og vindskier jevnlig over flere år når det er oppdaget begynnende råteskade. Ca 25 bord a 4,8m kledning og 3 bord a 4,8 m vindskie

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



5.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Huset har blitt malt ett strøk ca hver 5-6 år. Sist var 2021. Hele huset med levegg, terrasse og rekkvek ble i år vasket med husvask/kraftvask avhengig av de flater som trengte maling. I år er østside, vestsida og sørsida malt ett strøk. Rekkverk har samme historikk som huset og hele rekkverket ble malt i år. Terrasse brukes å beises hvert andre år og i år ble den beiset.

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 i hybelleilighet kjeller mot kjøkkenavdeling ble det oppdaget punktering på

Vindu loftstue 2 etasje mot bad ble det oppdaget punktering på.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Farstad Glass

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet glass i begge vindu

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Firmanavn: Luck Nordbygg

Beskrivelse av arbeidet: Høytrykkvask av tak garasje og maling 2 strøk

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

Beskrivelse av arbeidet: Port til garasje ble skiftet ut til metallport med portåpner..

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Beskrivelse av arbeidet: Jeg skiftet kledning på garasje i og med oppdaget begynnende råteskade. Ca 10 bord a 4,8m.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Jeg skiftet stubord på garasje vestsida og justerte fester for takrenne, i og med at takrenne hadde litt dårlig fall og det lakk fra skjøt som lagde begynnende råteskade på stubord.

4.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Garasjen har blitt malt ett strøk ca hver 5-6 år. Sist var 2022. Hele garasjen ble i år vasket med husvask/kraftvask avhengig av de flater som trengte maling. Garasjetaket ble vasket i år.



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?

♦ Ja

Hybelleilighet kjeller hjørnet mellom ene vindu og kjøkkenbenk.

Det opplevdes fukt på veggen for 4-5 år siden rett over gulvlisten.

Fukt kan være på grunn av at kjellervindu, når vi leide ut, kunne stå oppe noen ganger i flere timer.

Har fulgt dette opp med å kjenne etter jevnlig uten at det er merket noe mere.

Veggen ble nylig tapesert uten at det kunne merkes noe.

Det har aldri vært lukt av fukt i kjeller.

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

♦ 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?

♦ Ja

År 2000 oppdaget vi en mus på loftet.

År 2000 oppdaget vi at det luktet i trappenedgangen mellom 1. etage og kjeller.

År 2016 kom det inn en masse flyvemaure på badet til hybelleilighet kjeller.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Beskrivelse av arbeidet: Loftet: La musefelle på loftet og musen ble fanget. Trappenedgangen: Det var sannsynligvis en mus eller en liten rotte som hadde kommet seg inn og lå død i veggen. Snakket med Anticimex, tettet et mulig hull ved siden av trapp og kledning med en ball av hønsenetting. Lukten forsvant gradvis og var helt vekke etter 1 - 2 uker. Etter dette har det aldri vært problemer med mus (eller rotter)

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Flyvemaure: La finmasket aluminiumsnetting i alle ventiler i kjeller. Etter dette har det aldri vært flyvemaure inne

Tekniske installasjoner

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Ja

År 2000. Vaskerom kjeller. Kobberrør som går opp fra gulvet ved siden av varmtvannsbereder lakk.

År 2012. Bad til hybelleilighet kjeller. Kobberrør som ligger i veggen mellom bad og sovealkove, hadde fått en spiker fra gulvlist mot røret. Etter mange år begynte dette å lekk.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Rørlegger fra If skadeforsikring

Beskrivelse av arbeidet: Røret ble skiftet ut. Det måtte meisles et stykke ned i betonggulvet og støpes på ny.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Rørlegger Sunde AS fra If skadeforsikring

Beskrivelse av arbeidet: Røret ble skiftet

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?

♦ Ja

Varmepumpe type Panasonic installert 2005, begynte å lage lyd i 2012.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Satt Energi AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut innerdel med ny Panasonis

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Satt Energi AS

Beskrivelse av arbeidet: Beskrevet i punkt 17

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?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2002

Firmanavn: Varme & Miljø AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut ovn i stue til miljøriktig ovn type Rais Mino

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?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2003

Firmanavn: Elektro cofort as

Beskrivelse av arbeidet: Store soverom 2. etasje: Flyttet rør i tak på grunn av nytt takvindu.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: Madla Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Vaskerom kjeller: Opplegg stikkontakt for varmtvannsbereder

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Madla Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Kjøkken 1. etage ble oppgradert. Oppgradert kurs til 16A. Flyttet og montert nye stikk. Koblet lamper og bryter for Villavent

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Madla Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: WC 1. etage: Lys og stikk

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Harestad Elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Bad hybelleilighet kjeller: Skiftet termostat til gulvvarme.

6. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Harestad Elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Bad 2. etage: Skiftet termostat med gulvføler til gulvvarme

7.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Harestad Elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Peisestue kjeller: Korrigert avvik fra tilsynsrapport - Det var montert jordet og ujordet stikkontakt i samme rom. Hybelleilighet kjeller: Korrigert avvik fra tilsynsrapport - Installasjonskabel var ikke betryggende festet. Utendørs: Korrigert avvik fra tilsynsrapport - Anleggsdeksel til utelys over kjellerdør var ikke betryggende festet. Utendørs: Korrigert avvik fra tilsynsrapport - Tilførselskabel til lekehytte ved garasje var utsatt for mekanisk påkjenning. Kabelen ble fjernet helt i 2026

8.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Harestad Elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Bad 2 etage: Skiftet spotter under speilmøbel. Hybelleilighet kjeller: La ledning mellom 2 stikkontakter rundt dørkarm. Garasje: La ledning fra stikkontakt frem til garasjeportåpner.

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?

♦ Ja

Nabovarsel 07.08.2000 Gnr 39 Bnr 575 Nybygg enebolig med hybel og carportløsning.

Nabovarsel 07.01.2010: Ragbakken 70 Bruksendring av bygget til å virke som heldøgnsinstitusjon for 6 enslige mindreårige flyktninger.

Nabovarsel 01.07.2011: Ragbakken 84 Ønske om ombygging av 3 og 4 etasje fra næring til 8 stk leiligheter.

Nabovarsel 20.03.2019: Ragbakken 84 Ønske om dispensasjon for å bygge nytt heisetårn nærmere Ragbakken en fire meter.

Nabovarsel 28.10.2020: Ragbakken 84 Ønske om 2 lagerbygninger på tomtens sør østlige hjørne.

Nabovarsel 21.12.2022: Ragbakken 84 Ønske om smarthotell i 2. etasje.

Åpen kontordag oppstart reguleringsarbeid bussveien Madlaforen - Kverntorget 10.02.2025.

Person fra Rogaland Fylkeskommune orienterte om mulige fremtidige løsninger og hvordan bebyggelse rundt kan bli påvirket.

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?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ Ja

1988 Faglært firmanavn M.T.Tre: Graving og støping av betongplate for garasje.
Bygging av garasje

1992 Faglært firmanavn M.T.Tre: Bygging av terrasse på sørside og vestside av hus.

1992 Faglært firmanavn M.T.Tre: Støping av fundament og muring av utepeis.
Befaring ble utført av 2 personer fra Stavanger Brannvesen. Råd ble gitt om avstand fra bygninger, høyde i forhold til garasjetak, unngå speilbilde av flamme i vindu osv.

1992 Faglært firmanavn M.T.Tre: På sørsiden av hus er del av terrassen laget som betongplate.
Betongen går inn mot kledning på huset. Det ble ikke laget blekkbeslag mellom betongdekke og kledning, i og med at det kanskje i fremtiden skulle installeres en hagstue oppå betongfundamentet. Noe vann har trengt inn mot kledningen og begynnende råteskade er oppstått.

1992 Faglært firmanavn Elektriker Erling Erland: La varmekabler i betong terrasse, slik at det er klart for eventuell hagstue

1992 Faglært firmanavn Harveland Asfaltering A.S: La asfalt forran garasje.

1994 Faglært firmanavn Marton Tegle tidligere M.T.Tre: Inngangsparti forran hoveddør.

2003 Faglært firmanavn Harveland Belegningsstein: Jeg tok opp all belegningsstein og firmaet "Harveland Belegningsstein" la dette ned igjen med skikkelig underlag og kantsteiner

2016 Ufaglært: Jeg bygget halvtak av limdragere og laminert glass i tak på vestside av hus.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Garasje, terrasse, inngangsparti og halvtak er godkjent av Stavanger kommune. Søknad om ferdigattester ble ikke gjort.

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

♦ Ja

Alt dette som er beskrevet nedenfor var slik da vi kjøpte huset i 1986.

Bod kjeller på eksisterende tegning nærmest kjellerdør, er vaskerom med vaskemasking og tørketrommel.

Trimrom kjeller på eksisterende tegning, er innredet som en hybelleilighet med vask.

Hobbyrom kjeller på eksisterende tegning, er innredet som en peisestue.

Bod kjeller på eksisterende tegning i sørvestlige hjørne er innredet som et bad til hybelleiligheten med vask, toalett og dusj.

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?

♦ Ja

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Det er innredet hybelleilighet i kjeller.

Denne har ikke vært utleid siden tidlig i år 2020 på grunn av at det ble strengere krav fra kommunen.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **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?

♦ **Ja**

Radonmåling ble foretatt i perioden 23.11.2016 til 24.03.2017

Trimrom / hybelleilighet kjeller viste verdi Bq/m³ 700 ± 90 Middel Merk 520

Hobbyrom / peisestue kjeller viste verdi Bq/m³ 450 ± 60 Middel Merk 340

Jeg gjorde tiltak med å montere netting i alle ventiler i kjeller slik at insekter ikke skulle komme inn og foretok ny radonmåling som ble foretatt i perioden 28.11.2017 til 09.04.2018

Trimrom / hybelleilighetkjeller viste verdi Bq/m³ 340 ± 40 Middel Merk 260

Hobbyrom / peisestue kjeller viste verdi Bq/m³ 270 ± 40 Middel Merk 210

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

♦ **Ja**

Se svar i punkt 32

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**

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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Sig. Halvorsen Egersund

Beskrivelse av arbeidet: Kjøkken 1. etasje ble oppgradert. Rørlegger gjorde nødvendig rørarbeid og monterte benkeplate

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Beskrivelse av arbeidet: Kjøkken 1. etasje ble oppgradert. Jeg utførte arbeid med MDF plater på vegger og tarkett på gulv. Kjøkkeninnredning fra Ikea ble montert av meg.

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

♦ Ja

Garasjeportåpner har en fjernkontroll.

I tillegg er det en kodetastatur av type Domino på ytterveggen ved siden av sidedøren til garasjen.

Denne har vært utsatt for vær og vind og virker dårlig.

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

♦ 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. kilowatttime (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



Bolig 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



Ragbakken 78 , 4042 HAFRSFJORD



STAVANGER kommune



gnr. 39, bnr. 574

Sum areal alle bygg: BRA: 265 m² BRA-i: 230 m²



Befaringsdato: 18.06.2026

Rapportdato: 28.07.2026

Oppdragsnr.: 11386-1463

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: XK1229

Autorisert foretak: Rygja Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Helge Revheim



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.

Vedlegg: Takstrapport



Rapportansvarlig



Helge Revheim
Uavhengig Takstingeniør
helge@rygja.no
944 50 553

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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.



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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.



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



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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en frittliggende enebolig oppført i 1981, med to etasjer, kjeller og kaldt loft. Bygningen er fundamentert med grunnmur av betong. Over grunnmuren er ytterveggene oppført i trekonstruksjon og utvendig kledd med trepanel. Vinduer og ytterdører er utført med isolerglass. Etasjeskillere er utført med trebjelkelag, og yttertaket er oppført i trekonstruksjon tekket med betongtakstein. Boligen fremstår i normal teknisk stand ut fra alder og har forventet alders- og bruksslitasje på bygningsdelene. Registrerte tilstandsmerknader vurderes i hovedsak å være relatert til bygningens alder, normal slitasje, vedlikehold og valgte konstruksjonsløsninger. Nærmere beskrivelser og vurderinger fremgår under de enkelte bygningsdelene i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein. Undertaktekking er oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.). Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og sutakplater. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning. Det er malte vinduer med 2-lags glass. Enkelte vinduer er skiftet i perioden etter byggeår og har ulik alder. Det er malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre med 2-lags glass. Det er balkonger i betong og trekonstruksjon. Utvendige trapper er i betong og trekonstruksjon

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvet er utført med parkett, laminat, flis, betong og belegg. Boligen er ikke oppført med radonsperre. Det er elementpipe og vedovn. Popen er forblendet med teglstein. Gulvet i kjeller er utført med parkett på betong og med oppforet gulv. Veggene er innvendig innført på grunnmur i betong/mur. Det er malt tretrapp.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Bad

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Boligen er oppført i 1981. Våtrommet har vegger med malte plater og himling med panel på innvendig tak. Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler. Våtrommet har våtromstapet og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulvet. Det er montert dusjkabinett har plastsluk. Våtrommet har toalett og dusjkabinett og naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk)

Våtrom > Kjeller > Vaskerom

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997.

Våtrom > 2. Etasje > Bad

Våtrommet er oppført i henhold til tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, handelsvare siden medio 1980. Det er plastsluk. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar. Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken > Kjeller > Kjøkken/stue

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er komfyr. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er innvendige vannledninger av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Det er innvendige avløpsrør av ABS-plast, brukt på 1970- og 1980-tallet. Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) og ventiler i vinduene. Det er mekanisk avtrekk over kokesonen på kjøkkenet i hovedetasjen og i kjelleren. Det er luft-til-luft varmepumpe. Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Det elektriske anlegget ble installert i 1981.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent. Grunnmuren er fuksikret med grunnmursbeskyttelse fra 1981. Grunnmur av betong. Terrenget rundt boligen er opparbeidet med belegningsstein og betongplate. Terrenget mot naboeiendom er gruslagt.

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.

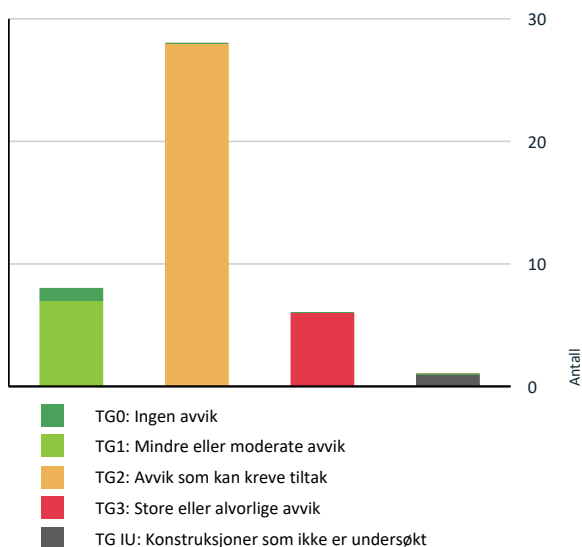
I kjeller så er kjellerstuen godkjent som hobbyrom på bygge godkjente tegninger, kjøkken/stue er godkjent som trimrom. Omdisponering er søknads pliktig bruksendring som ikke er omsøkt. Å endre arealet i fra tilleggsdel (oppbevaring) til hoveddel (varig opphold) er søknadspliktig. For at rommet skal være godkjent med dagens bruk må det søkes om bruksendring. Det anbefales ytterlig undersøkelse med kommunen vedrørende dette.

Garasje

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

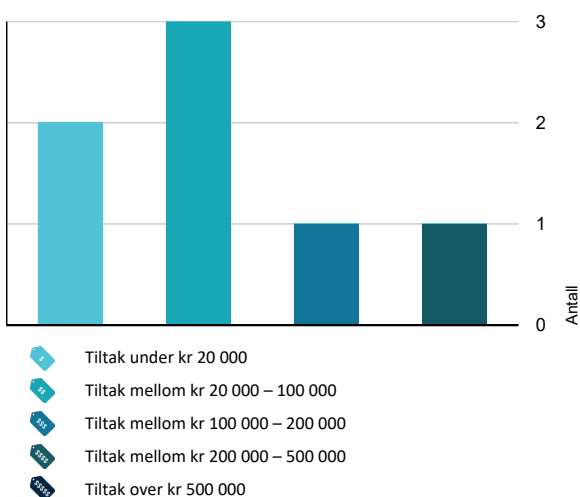
Sammendrag av boligens tilstand

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

I dette oppdraget er det gjennomført enkelte undersøkelser utover minstekravene for tilstandsrapporter etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Undersøkelser utover minstenivået kan gi et bedre informasjonsgrunnlag. Tilleggsundersøkelsene gjelder kun de forholdene som er særskilt angitt, og innebærer ikke at rapporten generelt har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav. Med mindre annet er uttrykkelig opplyst, er eiendommen og boligen, samt byggverks rom og bygningsdeler, undersøkt på ordinært minstenivå. Der det er utført undersøkelser utover minstenivået, skal dette leses i sammenheng med rapportens øvrige forutsetninger, avgrensninger, informasjon og beskrivelser av hva som faktisk er undersøkt. For de rom og bygningsdeler som er listet opp nedenfor, er undersøkelsene utført utover forskriftens minstenivå. For disse er – krav til omfang av undersøkelser og kriteriene for tilstandsgrader – i standarden NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3) benyttet: Følgende forhold er undersøkt utover minstenivået – Forstøtningsmur

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Deler av gulvet på loftet har synlig nedbøyning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

[Gå til side](#)

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg i kjellerstuen. Det er påvist fuktskjolder på veggen rett ved der hullet er tatt. Ved fuktmåling er det registrert fukttinnhold i treverk over råtegrensen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > Kjeller > Bad > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling

[Gå til side](#)

Vegger i våtsone er ikke med fuktsikre materialer

Kostnadsestimat: Under 20 000



Våtrom > Kjeller > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

[Gå til side](#)

Det er symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon. Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrommet har en eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.



Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

[Gå til side](#)

Pipebeslaget er fra bygningens opprinnelige byggeår.

På grunn av alderen er det normal aldring og værrelatert slitasje på beslagene.

Beslaget i plast mellom kledningen på arken og taksteinen viser tegn til slitasje.

Besiktigelsen er utført fra vinduet i arken.

Avvik: Det er ikke montert snøfangere på taket.



Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

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

Kledningen er stedvis avsluttet direkte mot terreng, og balkonggulvet i betong



Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

[Gå til side](#)

Enkelte vinduer har usikker fremtidig funksjon:

Isolerglassruter eldre enn 35 år.



Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

[Gå til side](#)

På verandaen av betong ut fra stuen i 1. etasje er det påvist skjevheter på betonggulvet.

Det er påvist begrenset fall på avrenning på tettesjikt. Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Innfesting på enkelte rekkverksstolper har rustskader. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.



Innvendig > Overflater - gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist områder (gang i kjelleren) med bom flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger.



Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør

[Gå til side](#)

ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.



Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

[Gå til side](#)

Det er påvist symptomer på skade eller korrosjon på komponenter og utstyr utvendig.



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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 er symptom på skader eller manglende funksjon ved fuktsikringssystemet. Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv. Det er ikke montert topplust på grunnmursplaten som er synlig over terrenget.

! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
Grunnmuren under treterrassen/trappen i trekonstruksjon har slitasje

! **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)
Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

! **Tomteforhold > Terrengeforhold** [Gå til side](#)
På enkelte steder er det ikke tilstrekkelig fall på terrenget rundt boligen ut fra grunnmuren, noe som gir mulighet for vannansamlinger ved muren. Betongplaten på terrenget foran kjellertrappen har fall mot grunnmuren og har riss i overflaten.

! **Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom** [Gå til side](#)
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt. Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ 1, 2, 3 og 4). Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

! **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger** [Gå til side](#)
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

! **Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

Sanitærutstyr viser tegn til slitasje

! **Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

! **Kjøkken > Kjeller > Kjøkken/stue > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
Kjøkkeninnredning viser tegn til slitasje

! **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
Det er overflater, laminatgulv som ikke tåler fuktpåkjenning over perioder

! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)
Dokumentasjon på utførelse er begrenset

! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** [Gå til side](#)
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt. Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ 1, 2, 3 og 4). Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader. Eier har selv utført arbeider på badet, noe som medfører usikkerhet rundt utførelsens kvalitet og om arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter og krav til våtrom.

! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er benyttet materialer som ikke er fuktsikre i skråtaket over badekaret.

! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

[Gå til side](#)

Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

[Gå til side](#)

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist riss på servant eller lignende utstyr.



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Avvik: Det er ikke montert snøfangere på taket.

[Gå til side](#)



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



Avvik: Det er ikke montert rekkverk på trapp til veranda



Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier (200Bq).



Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1981

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Enebolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Skiftet vindu i kjelleren og på soverom i 2. etasje
2026	Modernisering	Skiftet punktert glass på vinduer i kjeller og i loftstuen
2024	Modernisering	Skiftet enkelte kledningbord på boligen- normalt vedlikehold.
2026	Modernisering	Malt enkelte sider på boligen- normalt vedlikehold
2026	Modernisering	Utført diverse elektrikerarbeid- se egenerklæring
2025	Modernisering	Utskifting av enkelte bord på garasje- normalt vedlikehold
2026	Modernisering	Vasket garasjetak

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Pipebeslaget er fra bygningens opprinnelige byggeår. På grunn av alderen er det normal aldring og værrelatert slitasje på beslagene.

Ragbakken 78 , 4042 HAFRSFJORD
Gnr 39 - Bnr 574
1103 STAVANGER

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

Tilstandsrapport

- Beslaget i plast mellom kledningen på arken og taksteinen viser tegn til slitasje.

Besiktigelsen er utført fra vinduet i arken.

- Avvik: Det er ikke montert snøfangere på taket.

Konsekvens/tiltak

- Pipebeslaget bør kontrolleres nærmere og eventuelt vedlikeholdes eller skiftes ut av fagperson, da normal aldring og værrelatert slitasje kan føre til redusert beskyttelse mot fuktinntrengning og påfølgende skader på takkonstruksjonen.

Videre undersøkelse av taket anbefales under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.

- Beslaget i plast mellom kledningen på arken og taksteinen bør kontrolleres nærmere og eventuelt utbedres for å hindre vanninntrengning og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Det anbefales at en fagperson foretar en grundigere inspeksjon av taket under sikre forhold, da besiktigelsen er begrenset til observasjon fra vinduet i arken. Begrenset inspeksjon øker risikoen for at skader ikke oppdages, noe som kan føre til uforutsette utbedringskostnader.

- Det anbefales at snøfangere monteres på taket for å hindre snø- og isras, som kan utgjøre en fare for personer, dyr og eiendom i området rundt bygningen.

Manglende snøfangere medfører økt risiko for personskade og skader på bygningsdeler ved snø- og isras.

Eldre beslag har generelt økt risiko for korrosjon og redusert funksjon over tid, og det må forventes behov for fremtidig vedlikehold eller utskifting som følge av naturlig elde.



Pipen over tak inkludert beslag er vurdert å være fra byggeår.



Beslag i plast mellom vegg og takstein viser tegn til slitasje.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og sutakplater. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Deler av gulvet på loftet har synlig nedbøyning.

Konsekvens/tiltak

- Avvik rundt gjennomføringer kan føre til lekkasjer og fuktinntrengning, med risiko for skader på underliggende konstruksjon.
 - Det bør utføres utbedringer rundt gjennomføringene i takflaten for å hindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.
- Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasjer, råte og skader på bygningens bærekonstruksjon.
- Nedbøyning i gulvet på loftet bør undersøkes nærmere av fagperson for å avklare årsak og omfang.
- Dersom det ikke utbedres, kan det medføre redusert bæreevne og økt risiko for fremtidige skader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Ragbakken 78 , 4042 HAFRSFJORD
Gnr 39 - Bnr 574
1103 STAVANGER

Rygja Takst AS
Gjesdalsbakken 11
4306 SANDNES

Tilstandsrapport



Gulvet på loftet har synlig nedbøying



Deler av gulvet som strekker over loftstuen har synlig nedbøying



Kanalgjennomføring i taket må utbedres

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

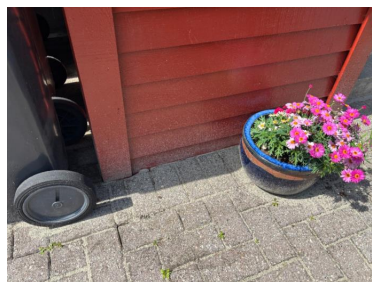
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Kledningen er stedvis avsluttet direkte mot terreng, og balkonggulvet i betong

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut for å hindre videre skade på veggkonstruksjonen.
- Dersom råteskadene ikke utbedres, øker risikoen for fuktskader og ytterligere forringelse av konstruksjonen.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen enkelte steder på boligen.
- Det bør utføres lokal utbedring for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning. Dette vil redusere risikoen for fuktoptak og råteskader i områdene hvor kledningen er avsluttet direkte mot terreng.



Kledning er avsluttet nær terreng

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er malte vinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Enkelte vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isoler glassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
- Vinduer med isolerglassruter eldre enn 35 år har usikker funksjon og redusert gjenværende levetid. Det bør påregnes at enkelte vinduer må skiftes ut på sikt, da det er økt risiko for punktering, redusert isolasjonsevne og eventuelle fuktskader i tilknytning til vinduene.
- Vinduene vurderes å være fra byggeåret. Med bakgrunn i alder må det forventes normal aldring og slitasje på vinduenes komponenter, herunder overflatebehandling, tetningslister, beslag og isolerglass.

Det må påregnes økt vedlikeholdsbehov, og utskifting av vinduene må forventes på sikt som følge av oppnådd alder og naturlig elde.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre nødvendige tiltak kan være redusert isolasjonsevne, økt varmetap, kondensproblemer og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



Det er vinduer i boligen er fra byggeår.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass. Enkelte vinduer er skiftet i perioden etter byggeår og har ulik alder.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre med 2-lags glass.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkonger i betong og trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- På verandaen av betong ut fra stuen i 1. etasje er det påvist skjevheter på betonggulvet.
- Det er påvist begrenset fall på avrenning på tettesjikt.
- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Innfesting på enkelte rekkverksstolper har rustskader
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Nedbøyning og skjevheter bør undersøkes nærmere av fagperson for å avdekke årsak og omfang.
- Tiltak for utbedring må gjennomføres for å hindre ytterligere svekkelse.

Tilstandsrapport

- Begrenset fall kan gi redusert avrenning og risiko for vannansamlinger, som over tid kan føre til fuktskader.
- Det anbefales å forbedre fallforholdene for å sikre bedre avrenning og redusere fuktbelastning.
- Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
- Rustskader på innfestingene til rekkverksstolpene bør utbedres for å hindre videre korrosjon og svekkelse av konstruksjonen. Dersom dette ikke utbedres, kan det medføre redusert sikkerhet og fare for at rekkverket mister sin funksjon.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



Innfesting av rekkverkstolpe har rust



Det er registrert skjevhet på gulvet på veranda i betong



Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper er i betong og trekonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Avvik: Det er ikke montert rekkverk på trapp til veranda

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk bør monteres på trapp til veranda for å redusere risikoen for fall og personskader.

INNENDIG



Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er utført med parkett, laminat, flis, betong og belegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder (gang i kjelleren) med bom flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre løse fliser og tette fuger, samt kontrollere om det foreligger underliggende fuktproblemer.



Radon

Beskrivelse

Boligen er ikke oppført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier (200Bq).

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å iverksette radonreduserende tiltak, som forbedret ventilasjon eller tetting mot grunnen, og gjennomføre nye målinger etter utbedring.
 - Det må iverksettes tiltak for å redusere radonnivået til under anbefalt grenseverdi.
- Forhøyede radonverdier medfører økt helserisiko for beboere, og det anbefales å kontakte fagkyndig for vurdering og gjennomføring av nødvendige tiltak.

Ragbakken 78 , 4042 HAFRSFJORD
Gnr 39 - Bnr 574
1103 STAVANGER

Rygja Takst AS
Gjesdalsbakken 11
4306 SANDNES

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe og vedovn. Pipen er forblendet med teglstein.



Det er vedovn i stuen i 1. etasje

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er utført med parkett på betong, med oppforet gulv. Veggene er innvendig innført på grunnmur i betong/mur. Hulltaking er foretatt.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innført vegg i kjellerstuen.
- Det er påvist fuktskjolder på veggene rett ved der hullet er tatt.
- Ved fuktmåling er det registrert fuktinnhold i treverk over råtegrensen.

Konsekvens/tiltak

- Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.
- Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.
- Det må iverksettes tiltak for å utbedre årsaken til fuktproblemet og skifte ut skadet treverk.

Konsekvensen av forhøyet fuktinnhold over råtegrensen er økt risiko for råteskader, soppvekst og forringelse av konstruksjonen, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og redusert innneklima.

Videre undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget av skadene.

Kostnadsestimat er beregnet for ytterligere undersøkelse, eventuelle tiltak etter kontroll er ikke tatt med.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i ytterveggen i kjellerstuen.



Innvendige trapper

Ragbakken 78 , 4042 HAFRSFJORD
Gnr 39 - Bnr 574
1103 STAVANGER

Rygja Takst AS
Gjesdalsbakken 11
4306 SANDNES

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.



Det er ikke montert håndbrekket i trappeløp

VÅTROM

KJELLER > BAD

🔴 TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

I henhold til NS 3600 vurderes våtrom oppført før 1997 normalt til tilstandsgrad 3 (TG3) som følge av alder. Bad fra denne perioden har nådd eller overskredet forventet brukstid, og det foreligger derfor en vesentlig forhøyet risiko for aldersrelaterte svikt og skader, selv om det ikke er påvist konkrete symptomer ved befarung.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Badet har vinylbelegg på gulvet og tapet på veggene



Badet har vinylbelegg på gulvet og tapet på veggene

KJELLER > BAD

🔴 TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Boligen er oppført i 1981

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
- Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ 1, 2, 3 og 4).

Tilstandsrapport

- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

Våtrommet er etablert før år 2000, og det foreligger ikke dokumentasjon som tilfredsstiller kravene i gjeldende forskrift og NS 3600 vedrørende vanntett sjikt.

KJELLER > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malte plater og himling med panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Vegger i våtsone er ikke med fuktsikre materialer

Konsekvens/tiltak

- Vegger i våtsone bør utbedres med fuktbestandige materialer for å oppfylle krav til våtrom.
- Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for fuktskader og mugg, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert inneløst klima.

Det er gitt TG3 på bygningsdelen. Kostnadsestimatet gjelder det aktuelle forholdet, men tiltaket inngår i en totalrehabilitering av våtrommet og kostnaden skal ikke summeres med kostnadsestimatet oppgitt under «Våtrom».

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 45 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJELLER > BAD

Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har våtromstapet og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulvet. Det er montert dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon.
- Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Våtrommet har en eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere tilstanden på det vanntette sjiktet nærmere og gjennomføre nødvendige utbedringer. Ved mangelfull funksjon bør våtrommet oppgraderes eller rehabiliteres med nytt, godkjent tettesjikt i henhold til gjeldende våtromsnorm.
- Ved dusjing på rommet benyttes det dusjkabinett. Det må fortsatt benyttes dusjkabinett i påvente av oppgradering av rommet
- Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Tilstandsrapport

- Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Vanntett sjikt på våtrommet er fra før år 2000. I henhold til NS 3600:2025, Tillegg C, tabell C.2, skal vanntette sjikt fra før år 2000 gis TG3 på grunn av usikker fremtidig funksjon. Tilstandsgraden er aldersbetinget etter standardens kriterier og er ikke basert på påvist skade eller lekkasje ved befaringen. For å redusere risiko for følgeskader anbefales fornyelse av det vanntette sjiktet ved rehabilitering av våtrommet. Det er gitt TG3 på bygningsdelen. Kostnadsestimatet gjelder det aktuelle forholdet, men tiltaket inngår i en totalrehabilitering av våtrommet og kostnaden skal ikke summeres med kostnadsestimatet oppgitt under «Våtrom».

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



Plastsluk med vinylbelegg tilsluttet med klemring

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Sanitærutstyr viser tegn til slitasje

Konsekvens/tiltak

- Sanitærutstyret bør vurderes for utskifting eller reparasjon for å sikre funksjonalitet og hindre lekkasjer eller driftsproblemer. Videre slitasje kan føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for vannskader.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Ragbakken 78 , 4042 HAFRSFJORD
Gnr 39 - Bnr 574
1103 STAVANGER

Rygja Takst AS
Gjesdalsbakken 11
4306 SANDNES

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i veggen mellom våtrommet og boden, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8,5 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).



Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i veggen mellom våtrommet og boden, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8,5 vektprosent.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

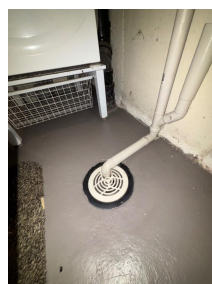
Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Plastsluk

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

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).

2. ETASJE > BAD

① TG 2 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon, kun faktura.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på utførelse er begrenset

Konsekvens/tiltak

- Det bør innhentes ytterligere dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidets kvalitet og øker risikoen for skjulte feil eller fremtidige skader.

2. ETASJE > BAD

① TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjonen på vanntett sjikt tilfredsstiller ikke kravene i NS 3600 A.2.1.9.1, da foreliggende dokumentasjon (faktura) ikke dokumenterer system, utførelse eller samsvar med gjeldende krav.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ 1, 2, 3 og 4).
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.
- Eier har selv utført arbeidet på badet, noe som medfører usikkerhet rundt utførelsens kvalitet og om arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter og krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

2. ETASJE > BAD

① TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er benyttet materialer som ikke er fuktsikre i skråtaket over badekaret.

Konsekvens/tiltak

- Det bør benyttes fuktsikre materialer i skråtaket over badekaret for å redusere risikoen for fuktskader og forringelse av konstruksjonen. Manglende fuktsikring i våtsone kan føre til skjulte skader, sopp- og råteutvikling, samt redusert levetid på bygningsdelen.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, handelsvare siden medio 1980.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at veggmembranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at gulvmembranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Det er plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss på servant eller lignende utstyr.

Konsekvens/tiltak

- Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Ragbakken 78 , 4042 HAFRSFJORD
Gnr 39 - Bnr 574
1103 STAVANGER

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mellom våtrommet og soverommet, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0%



Det ble ikke registrert unormale verdier ved fuktmåling

KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN/STUE

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er komfyr.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredning viser tegn til slitasje

Konsekvens/tiltak

- Kjøkkeninnredningen bør vurderes for utskifting eller oppgradering for å unngå ytterligere forringelse og sikre funksjonalitet. Videre slitasje kan føre til redusert brukskvalitet og behov for mer omfattende tiltak på sikt.



KJELLER > KJØKKEN/STUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er overflater, laminatgulv som ikke tåler fuktpåkjenning over perioder

Konsekvens/tiltak

- Overflater som laminatgulv bør beskyttes mot fukt, og eventuelle skader bør utbedres for å unngå oppsvelling, misfarging eller redusert levetid på gulvet. Vedvarende fuktpåkjenning kan føre til skjulte skader og behov for utskifting.



Kjøkkeninnredning er med en malt overflate med profilerte fronter

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er innvendige vannledninger av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

1 TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendige avløpsrør av ABS-plast, brukt på 1970- og 1980-tallet.

Vurdering av avvik:

- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) og ventiler i vinduene. Det er mekanisk avtrekk over kokesonen på kjøkkenet i hovedetasjen og i kjelleren.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist symptomer på skade eller korrosjon på komponenter og utstyr utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere omfanget og utbedre eller skifte ut skadede komponenter for å sikre tilfredsstillende drift.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

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

Beskrivelse

Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Det elektriske anlegget ble installert i 1981. Det ble i følge eier utført tilsyn av det elektriske anlegget 17.11.2021. Påviste avvik ble rettet og avsluttet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ragbakken 78 , 4042 HAFRSFJORD
Gnr 39 - Bnr 574
1103 STAVANGER

Rygja Takst AS
Gjesdalsbakken 11
4306 SANDNES

Tilstandsrapport

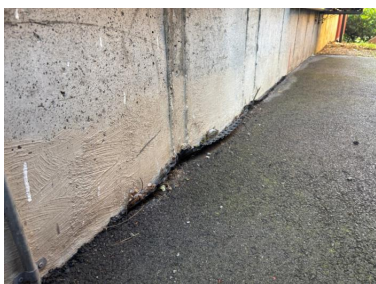
Grunnmuren er fuktsikret med grunnmursbeskyttelse fra 1981.

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 er symptom på skader eller manglende funksjon ved fuktsikringssystemet.
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
- Det er ikke montert topplst på grunnmursplasten som er synlig over terreng.

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 inneklime over tid.
- Det anbefales å undersøke fuktsikringssystemet nærmere for å avklare årsak og omfang, samt utbedre eventuelle avvik for å hindre videre skadeutvikling.
- Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklime over tid.
- Det bør monteres topplst på grunnmursplasten for å hindre at vann trenger inn mellom plasten og grunnmuren, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.



Det er ikke montert topplst på grunnmursplast over terreng.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren under treterrassen/trappen i trekonstruksjon har slitasje

Konsekvens/tiltak

- Slitasje på grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader eller svekket bæreevne.



Grunnmuren under terrassen har slitasje

TG 2 Forstøtningsmur

Beskrivelse

Forstøtningsmurene som fungerer som fundament for betongterrassen, er utført i betongkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

Ragbakken 78 , 4042 HAFRSFJORD
Gnr 39 - Bnr 574
1103 STAVANGER

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.



Muren har sprekker

1 TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er opparbeidet med belegningsstein og betongplate. Terrenget mot naboeiendom er gruslagt.

Vurdering av avvik:

- På enkelte steder er det ikke tilstrekkelig fall på terrenget rundt boligen ut fra grunnmuren, noe som gir mulighet for vannansamlinger ved muren.
- Betongplaten på terrenget foran kjellertrappen har fall mot grunnmuren og har riss i overflaten.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.
- Betongplaten bør utbedres ved å tette riss for å hindre vanninntrenging, frostsprengning og ytterligere forringelse av konstruksjonen.



Betongplate foran kjellertrapp har fall mot bolig. Betongplate har riss i overflaten.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Avvik: Det er ikke montert snøfangere på taket.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Ragbakken 78 , 4042 HAFRSFJORD
Gnr 39 - Bnr 574
1103 STAVANGER

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

Tilstandsrapport

- Avvik: Det er ikke montert rekkverk på trapp til veranda
- Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier (200Bq).
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at snøfangere monteres på taket for å hindre snø- og isras, som kan utgjøre en fare for personer, dyr og eiendom i området rundt bygningen.
 - Manglende snøfangere medfører økt risiko for personskade og skader på bygningsdeler ved snø- og isras.
 - Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
 - Rekkverk bør monteres på trapp til veranda for å redusere risikoen for fall og personskader.
 - Det anbefales å iverksette radonreduserende tiltak, som forbedret ventilasjon eller tetting mot grunnen, og gjennomføre nye målinger etter utbedring.
 - Det må iverksettes tiltak for å redusere radonnivået til under anbefalt grenseverdi.
- Forhøyede radonverdier medfører økt helserisiko for beboere, og det anbefales å kontakte fagkyndig for vurdering og gjennomføring av nødvendige tiltak.

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

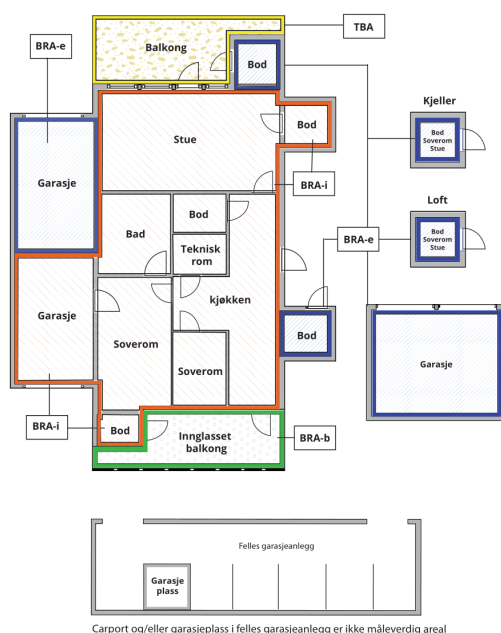
Hva er måleverdig areal?

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.



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 avviki 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk 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.

Vedlegg: Takstrappport

Ragbakken 78 , 4042 HAFRSFJORD
Gnr 39 - Bnr 574
1103 STAVANGER

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	76			76			76
1. Etasje	82			82	53		82
2. Etasje	72			72	4	6	78
Loft						35	35
SUM	230				57	41	271
SUM BRA	230						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bad, kjøkken/stue, bod, vaskerom, hall m/trapp, bod 2, peisstue		
1. Etasje	Stue, hall m/trapp, toalettrom, kjøkken, entré		
2. Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, stue m/trapp, bad, kontor		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

Enebolig med kjeller og 2 etasjer og uinnredet loft med adkomst via loftsluke. Loftet er areal med lav himlingshøyde. Det er bygget tak over deler av terrassen på ca 9 m2

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I kjeller så er kjellerstuen godkjent som hobbyrom på bygge godkjente tegninger, kjøkken/stue er godkjent som trimrom. Omdisponering er søknads pliktig bruksendring som ikke er omsøkt. Å endre arealet i fra tilleggsdel (oppbevaring) til hoveddel (varig opphold) er søknadspliktig. For at rommet skal være godkjent med dagens bruk må det søkes om bruksendring. Det anbefales ytterlig undersøkelse med kommunen vedrørende dette.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se oversikt

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Grunnplan		35		35	
SUM		35			
SUM BRA	35				

Vedlegg: Takstrapport

Ragbakken 78 , 4042 HAFRSFJORD
Gnr 39 - Bnr 574
1103 STAVANGER

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Ragbakken 78 , 4042 HAFRSFJORD
Gnr 39 - Bnr 574
1103 STAVANGER

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.6.2026	Helge Revheim	Takstingeniør
	Steinar Berg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	39	574		0	414 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ragbakken 78

Hjemmelshaver

Berg Steinar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et boligområde på Slåtthaug på Madla i Stavanger kommune.

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

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet. Kjøper bør å sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, treterrasser, støpt platting og trapp. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Ragbakken 78 , 4042 HAFRSFJORD
Gnr 39 - Bnr 574
1103 STAVANGER

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

1989

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen er oppført med betonggulv, grunnmur av betongblokker og yttervegger i trekonstruksjon. Taket er utført som saltak med takstoler av tre og teknet med sutakplater, sløyfer, lekter og takstein. Garasjen har vinduer og dør i trekonstruksjon. Det er ikke utført en særskilt tilstandsvurdering av garasjen. Beskrivelsen er basert på en overordnet visuell befaring. Garasjen fremstår generelt i normal teknisk stand sett opp mot alder og konstruksjonstype. Det er registrert normal alder- og bruksslitasje på bygningsdelene, og ordinært vedlikehold må påregnes. Som følge av alder og naturlig slitasje må det forventes behov for vedlikeholdsarbeider på enkelte bygningsdeler i tiden som kommer.

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



Vedlegg: Takstrapport

Ragbakken 78 , 4042 HAFRSFJORD
Gnr 39 - Bnr 574
1103 STAVANGER

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	16.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	07.07.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	18.06.2026	Informasjon gitt på befaring	Gjennomgått		Nei
Tegninger	08.01.1980		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Ragbakken 78, 4042 HAFRSFJORD
Gnr 39 - Bnr 574
1103 STAVANGER

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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 slitasegrad: 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).

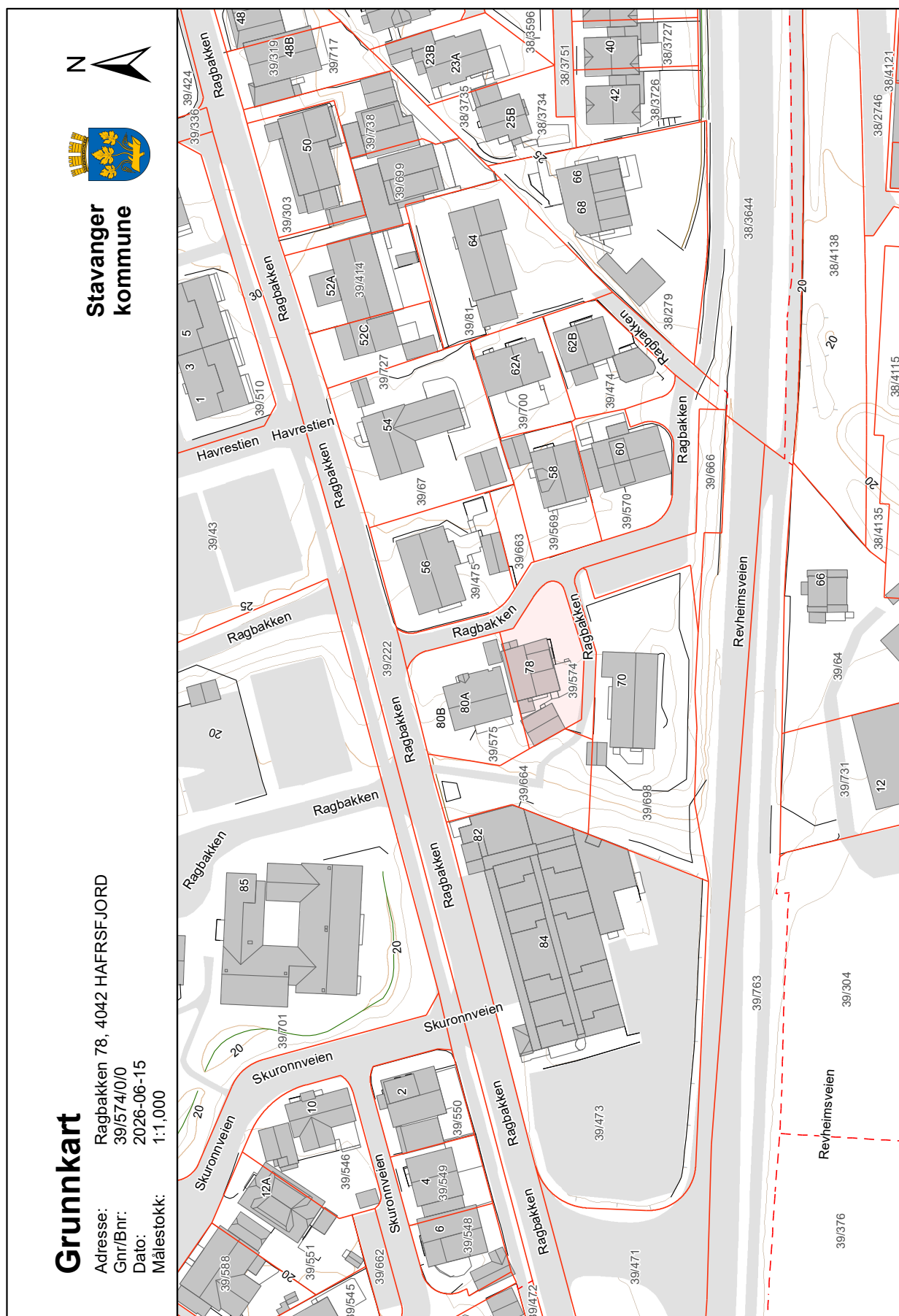
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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.



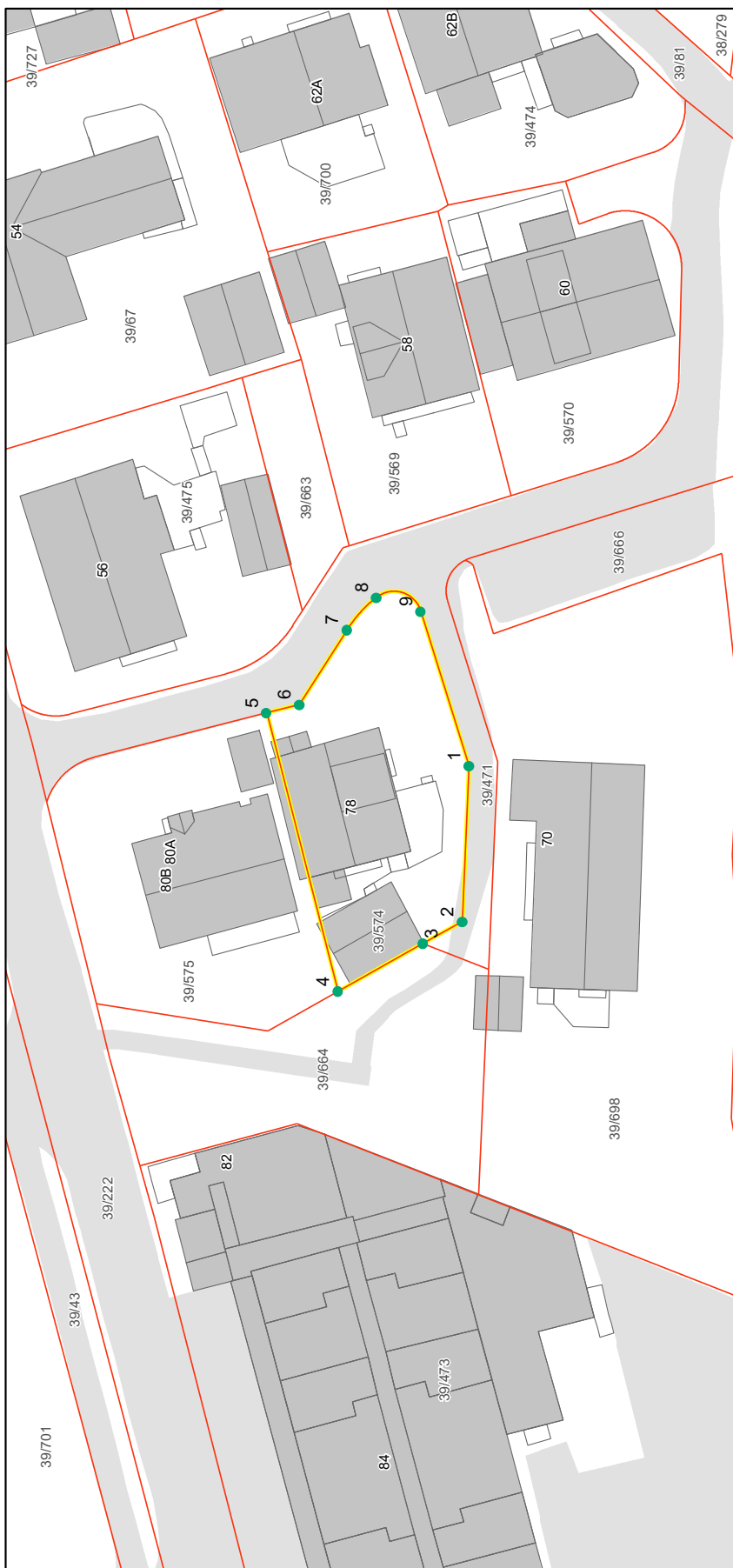
Eiendomskart med grenser

Adresse: Ragbakken 78, 4042 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 39/574/0/0
Dato: 2026-06-15
Målestokk: 1:500



**Stavanger
kommune**

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.





Grensepunkttrapport

Rapportdato : 15.6.2026

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmefkad:	Koordinatsystem:
414,0		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6539510.5509	307798.697386	Ikke spesifisert	13.83	Umerket		Terrengmålt	13	0
2	6539511.15975	307784.928872	Ikke spesifisert	4.01	Umerket		Terrengmålt	13	0
3	6539514.63082	307782.973351	Ikke spesifisert	8.65	Umerket		Terrengmålt	13	0
4	6539522.1625	307778.740446	Ikke spesifisert	25.54	Umerket		Terrengmålt	13	0
5	6539528.48227	307803.394842	Ikke spesifisert	2.99	Umerket		Terrengmålt	13	0
6	6539525.58721	307804.146682	Ikke spesifisert	7.85	Umerket		Terrengmålt	13	0
7	6539521.35719	307810.734888	Ikke spesifisert	3.9	Umerket		Terrengmålt	13	12.037
8	6539518.76497	307813.621327	Ikke spesifisert	4.89	Umerket		Terrengmålt	13	2.508
9	6539514.81151	307812.406679	Ikke spesifisert	14.4	Umerket		Terrengmålt	13	0



Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 39, Bruksnr 574	Kommune:	1103	Stavanger
Adresse:		Grunnkrets:	2302	Revheim-Golfbanen
Veiadresse:	Ragbakken 78, gatenr 1811 4042 Hafrsfjord	Valgkrets:	17	Hafrsfjord
		Kirkesogn:	6090201	Hafrsfjord
		Tettsted:	4522	Stavanger/Sandnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	22.08.1979	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	414,0 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 verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning 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.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 39, Bruksnummer 574 i 1103 STAVANGER kommune

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kart- og delingsforretning	Forretning: 22.08.1979	Avgiver	1103/39/471	-414,0
	Matrikkelført:	Mottaker	1103/39/574	414,0

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 39, Bruksnummer 574 i 1103 STAVANGER kommune

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 39, Bruksnummer 574 i 1103 STAVANGER kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ragbakken 78	H0101	Bolig	230,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	05.03.1980
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	230,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	230,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.12.1980
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	4435885			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			78,0		78,0				
H01	1		86,0		86,0				
H02			66,0		66,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus annekst til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ragbakken 78	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	19.12.1988
Energikilde:		BRA annet:	32,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	32,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	29.03.1989
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	4723481			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				32,0	32,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER
OLAV KYRRES GT. 23 — 4000 STAVANGER

Hentes 7/4-81

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen . *gnr. 39, bnr. 574, Ragbakken 78*

tilhørende *Kåre Ekroll* og utført etter

bygningsrådets vedtak av *5.3.1980 sak 346* gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Terrasse ut av stue ikke oppsatt.
2. Tomt planeres med fall fra huset.
3. Håndlåst på innvendige trapper.
4. Rakkverk på vange ved utvendig kjellertrapp.
5. Rakkverk på trapp ved entredør.
6. Attest fra byingeniøren.

Igangsatt *mai 1980*

Påpekte mangler må være utført innen:

7 APR. 1981

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER,

Reidar Haukali

.....

Gaute Landråk

Vedlegg: Kommunalinformasjon

B 346 Ref.

GF/bw

Kåre Ekroll
August Jacobsens vei 9

4000 STAVANGER

GNR. 39, BNR. 574, RAGBAKKEN 78 ENEBOLIG

Byggetillatelse gis i samsvar med innsendt søknad på følgende vilkår:

Topp kjellermur legges på kote 24,20 iflg. bebyggelsesplanen.

Bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

Det skal være godkjent ansvarshavende som står for grunnarbeidet og byggearbeidet forøvrig. Ansvarshavende skal underskrive byggemeldingen før arbeidet tar til.

En må få påvist husets høyde og plassering på tomten av oppmålingsvesenet etter at ansvarshavende har undertegnet byggemeldingen. Endelig justering av høyden må foretas av bygningskontrollen før utgraving av tomten påbegynnes.

Byggherren er selv ansvarlig for at bygget får lovbestemt avstand til E-verkets og Televerkets linjer og kabler.

Byggets vann- og kloakkanlegg må utføres etter ingeniørvesenets bestemmelser for sanitæranlegg.

Røkkepipe skal ha minst 23 cm tykke vanger over tak, og gjennom kaldt loft. Pipe skal dessuten ha feledører og eventuelt stigetrinn i nødvendig utstrekning for effektiv feiling.

Eventuelt nedgravde oljetanker må kontrolleres av brannvesenet før tildekking foretas.

Nødvendige statiske beregninger av bærende konstruksjoner samt detaljtegning av peis m/fundament må innsendes til godkjenning.

Eventuell innhegning av tomt mot gate må byggeanmeldes særskilt.

Denne byggetillatelse er gitt av bygningssjefen i henhold til vedtekt til § 14.2 i bygningsloven.

Byggetillatelsen gjelder i ett år.

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, 5. mars 1980

G. Forfang
fung.

Kopi sendes G. Block Watne.



STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling

Byggesak

Steinar Berg
Ragbakken 78

4042 HAFRSFJORD

Dato: 07.04.2015
Saksnummer: 15/6275-2
Journalnummer: 37005/15
Deres referanse:

TILLATELSE TIL MINDRE TILTAK - GNR/BNR 39/574 - TAK OVER TERRASSE

Gnr./bnr.: 39/574
Byggestedsadresse: Ragbakken 78, 4042 HAFRSFJORD
Tiltakshaver: Steinar Berg
Tiltaksklasse: 1

Saken er behandlet som søknad om tillatelse til tiltak etter plan og bygningsloven § 20-2. Krav om ansvarlig firma utløses ikke.

Fakta

Vi viser til søknad mottatt her 27.03.15.
Tiltaket omfatter tak over terrasse.
Det foreligger naboerklæring mot grense i nord i saken.

Tillatelse til tiltak gis på følgende vilkår:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter må følges.
2. Du er ansvarlig for at tiltaket utføres i henhold til innsendt søknad og i samsvar med bestemmelser gitt i plan- og bygningsloven med forskrifter.
3. Du skal sørge for søknad om ferdigattest. Du kan da bruke skjema som følger under «Søknad om ferdigattest for mindre tiltak». Tiltaket, eller deler av tiltaket, må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10. jfr. § 32-8.
4. Er arbeidet ikke satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid en to år.
5. Alle ildsteder skal meldes til feiervesenet før installasjon.

Postadresse
Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadresse
Olav Kyrres gate 23

Telefon 04005
postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Faktura for behandling av søknad vil bli ettersendt.

Vedtaket er gitt av Byggesakssjefen i medhold av kommuneloven § 23.4 og delegeringsreglement. Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er tre uker fra vedtak er mottatt. Veiledning om klageadgang følger på neste side.

Med hilsen

Paul A. Paulsen
byggesakssjef

Olav Hodneland
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

VIKTIGE OPPLYSNINGER OM KLAGERETT

Klagerett	Du har rett til å klage på et vedtak dersom du er part i saken eller har rettslig klageinteresse i saken.
Hvem kan du klage til?	Du kan klage til klageinstansen, det vil si Fylkesmannen i Rogaland. Klagen sendes på e-post til underinstansen som er: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no Eller pr post til: Kultur og byutvikling, byggesaksavdelingen Postboks 8001 4068 Stavanger Dersom underinstansen ikke endrer sitt vedtak som følge av klagen, blir klagen sendt videre til Fylkesmannen til avgjørelse.
Frist for å klage	Klagefristen er 3 uker fra dagen du har mottatt eller blitt gjort kjent med vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristen løper ut.
Rett til å kreve begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden skal du få en begrunnelse på årsaken til avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du kreve å få en mer utfyllende begrunnelse. Du må sende inn krav om mer utfyllende begrunnelse for avslaget i løpet av klagefristen. Fristen blir i så fall avbrutt og ny frist begynner å løpe fra det tidspunkt du mottar begrunnelsen.
Klagens innhold	Når du sender inn en klage skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive din begrunnelse for klagen og eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagen. Du må skrive under på klagen som du sender til kommunen.
Utsetting av vedtaket	Selv om om du har klagerett kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan spør om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken din, det er kun enkelte dokumenter som er unntatt fra offentligheten. Du kan henvende deg til byggesaksavdelingen for å få vite mer om innsyn i saker, få nærmere veiledning om retten til å klage, og om reglene for saksbehandling.
Kostnader ved klagesaken	Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Det er din inntekt og formue som regner ut om du har grunnlag til å få dekket advokatutgiftene. Du kan få dekket vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, for eksempel til advokatbistand. Normalt er grunnlaget for slikt krav at vedtaket blir omgjort til gunst for klager. Fylkesmannen vil om nødvendig orientere deg om retten til å kreve dekning for sakskostnader.
Henvisninger	Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8 Forvaltningsloven §§ 18, 24, 28, 29, 30, 36 og 32

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kultur og byutvikling
Byggesaksavdelingen
Pb. 8001
4068 Stavanger

Dato: _____

SØKNAD OM FERDIGATTEST FOR MINDRE BYGGEARBEIDER

(plan- og bygningsloven § 21-10, SAK10 §§ 8-1 og 8-2)

Kommunens saksnummer: 15/6275

Gnr./bnr.: 39/574
Byggestedsadresse: Ragbakken 78, 4042 HAFRSFJORD
Tiltakshaver: Steinar Berg
Tiltakets art: GNR/BNR 39/574 - TAK OVER TERRASSE,

Jeg bekrefter at tiltaket er utført i henhold til innsendt søknad og vilkår gitt i tillatelse til mindre tiltak og i samsvar med bestemmelser gitt i plan- og bygningsloven med forskrifter.

underskrift av tiltakshaver

Vedlegg: Kommunalinformasjon



STAVANGER KOMMUNE

Kommunalavdeling byutvikling
Byggesakssjefen

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

Steinar Berg
Ragbakken 78
4042 HAFRSFJORD

Stavanger, 08.04.92
Ref.: TK/Ako
Ark.: A. 511
Jnr.: 3358 B ref.

GNR. 39, BNR. 574, RAGBAKKEN 78. TILBYGG BOLIGBYGG SAMT LEVEGG.
FORNYELSE AV BYGGETILLATELE..BYGGHERRE: STEINAR BERG.

Byggetillatelse gis på følgende vilkår:

Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

De krav som stillet i byggetillatelse datert 01.11.88 skal fortsatt gjelde.

Det skal være godkjent ansvarshavende som står for arbeidet. Ansvarshavende skal underskrive ansvarserklæringen før arbeidet tar til.

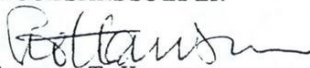
Denne byggetillatele er gitt av bygningssjefen i medhold av plan- og bygningslovens § 93 og delegasjonsvedtekt. Jfr. plan- og bygningslovens § 11-1.

Er arbeidet ikke satt igang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.

Bygningen, eller i tilfelle vedkommende del av bygningen må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i henhold til plan- og bygningslovens § 99, jfr. § 110 nr. 5. Parkeringsplasser i h.h.t. gjeldende parkeringsnorm må være opparbeidet før bygningen tas i bruk.

Vedtaket kan påklages. Det vises til plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningslovens §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

BYGGESAKSSJEFEN


Roger T. Hansen
konst.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



STAVANGER KOMMUNE

Kommunalavdeling byutvikling
Byggesakssjefen

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

Steinar Berg
Ragbakken 78
4042 HAFRSFJORD

Stavanger, 08.04.92
Ref.: TK/Ako
Ark.: A. 511
Jnr.: 3358 B ref.

GNR. 39, BNR. 574, RAGBAKKEN 78. TILBYGG BOLIGBYGG SAMT LEVEGG.
FORNYELSE AV BYGGETILLATELE..BYGGHERRE: STEINAR BERG.

Byggetillatelse gis på følgende vilkår:

Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

De krav som stillet i byggetillatelse datert 01.11.88 skal fortsatt gjelde.

Det skal være godkjent ansvarshavende som står for arbeidet. Ansvarshavende skal underskrive ansvarserklæringen før arbeidet tar til.

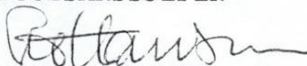
Denne byggetillatele er gitt av bygningssjefen i medhold av plan- og bygningslovens § 93 og delegasjonsvedtekt. Jfr. plan- og bygningslovens § 11-1.

Er arbeidet ikke satt igang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.

Bygningen, eller i tilfelle vedkommende del av bygningen må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i henhold til plan- og bygningslovens § 99, jfr. § 110 nr. 5. Parkeringsplasser i h.h.t. gjeldende parkeringsnorm må være opparbeidet før bygningen tas i bruk.

Vedtaket kan påklages. Det vises til plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningslovens §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

BYGGESAKSSJEFEN


Roger T. Hansen
konst.



STAVANGER KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN
OLAV KYRRES GATE 23
4005 STAVANGER

Telefon: (04) 50 70 90
Telex: 30723 stvgr n
Telefax: (04) 50 70 21

Ref: CØ/ako
Jnr: B 1760 Ref/A. 511

Stavanger, 01.11.88

Steinar Berg
Ragbakken 78

4042 HAFRSFJORD

GNR. 39, BNR. 574, RAGBAKKEN 78 **TILBYGG BOLIG GARASJE**, LEVEGG

Byggetillatelse gis på følgende vilkår:

Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

Garasjeveggen mot nord og vest skal være uten vinduer.

Det skal være godkjent ansvarshavende som står for arbeidet.
Ansvarshavende skal underskrive byggemeldingen før arbeidet tar til.

Byggherren er selv ansvarlig for at bygget får lovbestemt avstand til Ellagets og Televerkets linjer og kabler.

Ved eventuelt tilbygg og/eller fasadeendring som berører bygningens inntaksledninger må Ellaget kontaktes.

Denne byggetillatelse er gitt av bygningssjefen i medhold av plan- og bygningslovens § 93 og delegasjonsvedtekt. Jfr. plan- og bygningslovens § 11-1.

Er arbeidet ikke satt igang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

Reidar Haukali

Vedlegg: Kommunalinformasjon



STAVANGER KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN
OLAV KYRRES GATE 23
4005 STAVANGER

Telefon: (04) 50 70 90
Telex: 30723 stvgr n
Telefax: (04) 50 70 21

Ref: CØ/ako
Jnr: B 1760 Ref/A. 511

Stavanger, 01.11.88

Steinar Berg
Ragbakken 78

4042 HAFRSFJORD

GNR. 39, BNR. 574, RAGBAKKEN 78 TILBYGG BOLIG GARASJE, LEVEGG

Byggetillatelse gis på følgende vilkår:

Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

Garasjeveggen mot nord og vest skal være uten vinduer.

Det skal være godkjent ansvarshavende som står for arbeidet. Ansvarshavende skal underskrive byggemeldingen før arbeidet tar til.

Byggherren er selv ansvarlig for at bygget får lovbestemt avstand til Ellagets og Televerkets linjer og kabler.

Ved eventuelt tilbygg og/eller fasadeendring som berører bygningens inntaksledninger må Ellaget kontaktes.

Denne byggetillatelse er gitt av bygningssjefen i medhold av plan- og bygningslovens § 93 og delegasjonsvedtekt. Jfr. plan- og bygningslovens § 11-1.

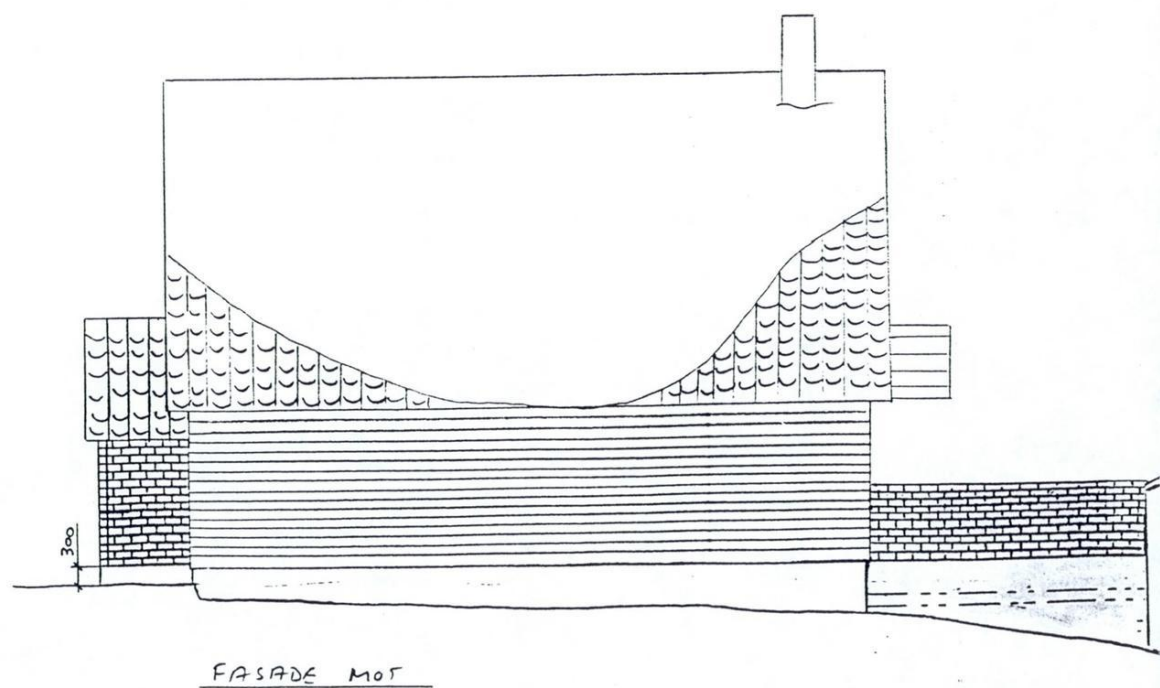
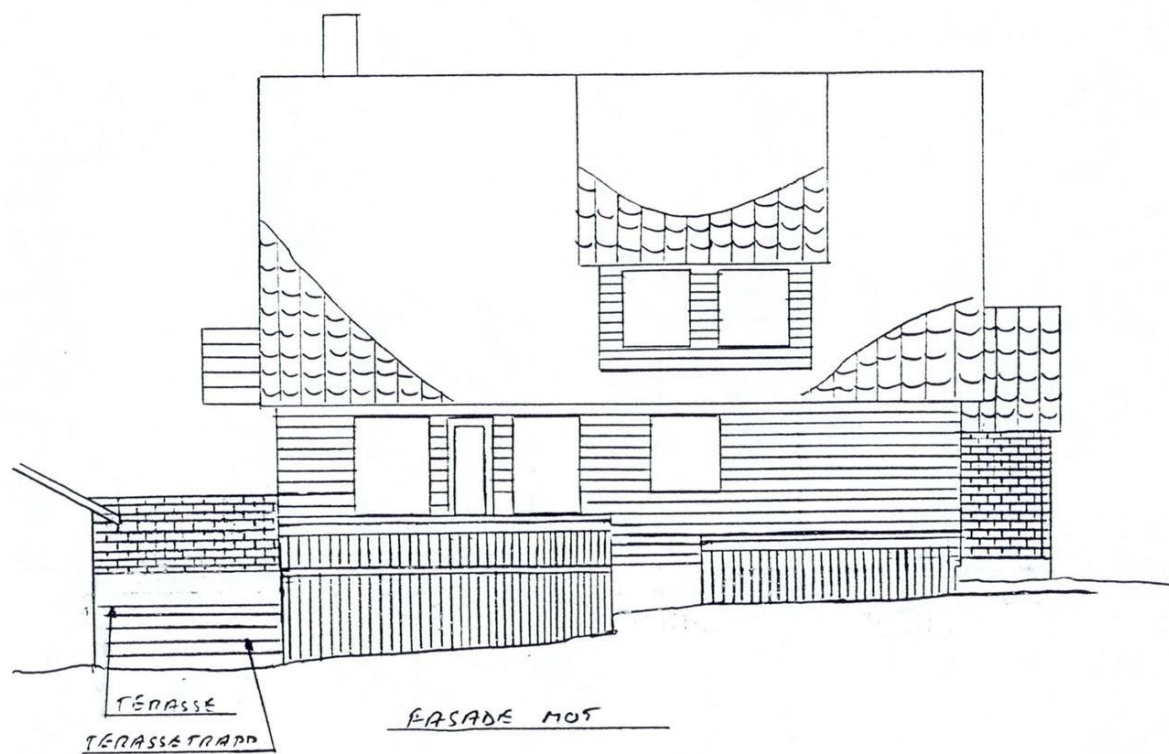
Er arbeidet ikke satt igang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

Reidar Haukali

1747,,71

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



PLAN 1. ETASJE

SNITT

FUNDAMENTPLAN

MOT

MOT

MOT

MOT

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSJEFEN
14.01.2006

Rev. Ant. Revisjonen gjelder Sign. Dato

Byggherre SVEINER B&B

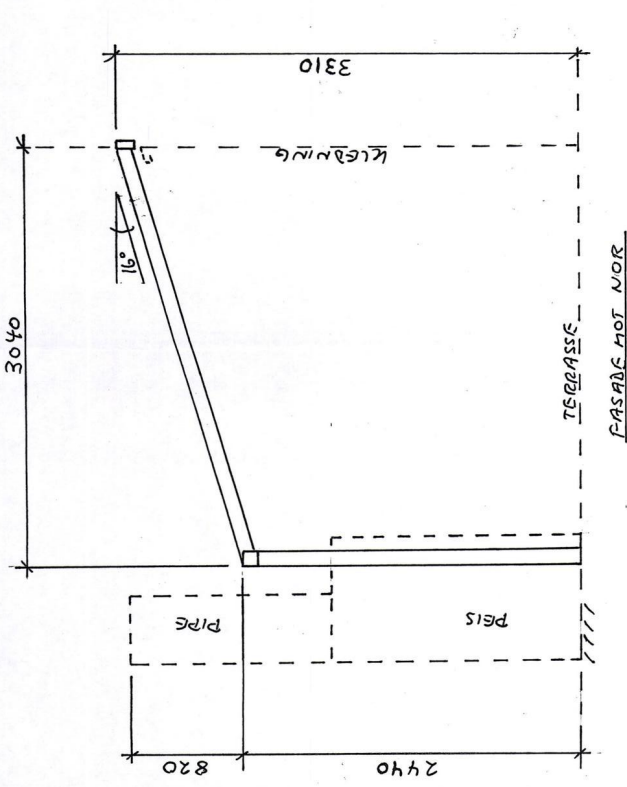
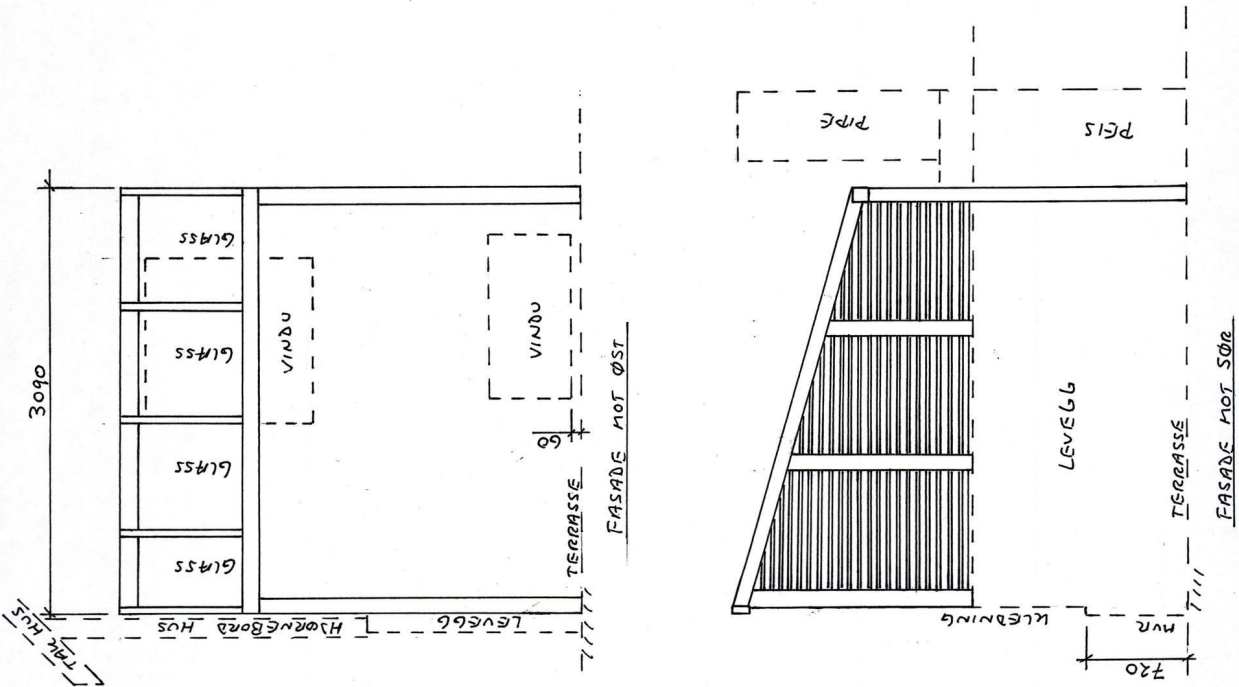
Byggeplass RÅTGÅRDEN 73

4-42 HÅRSTADEN

GARASJE 25 kvm

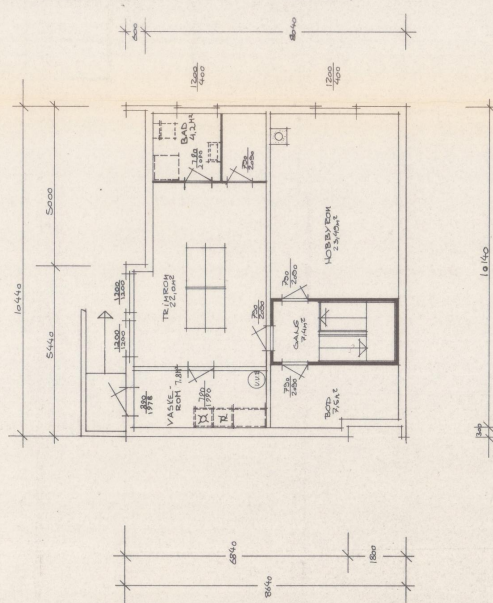
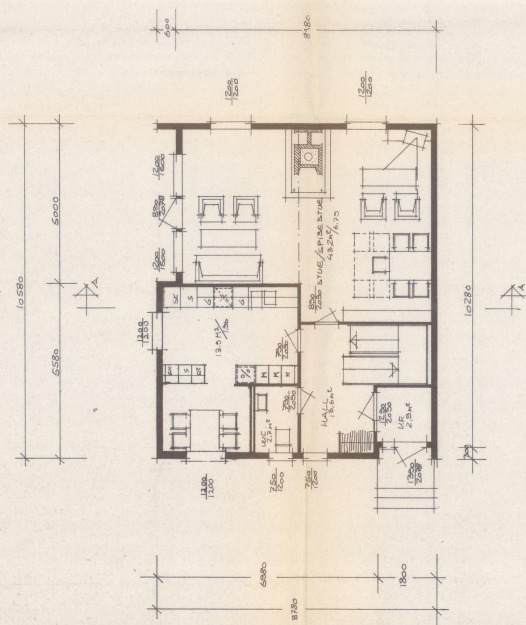
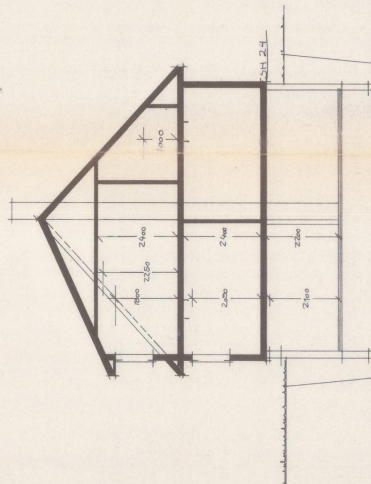
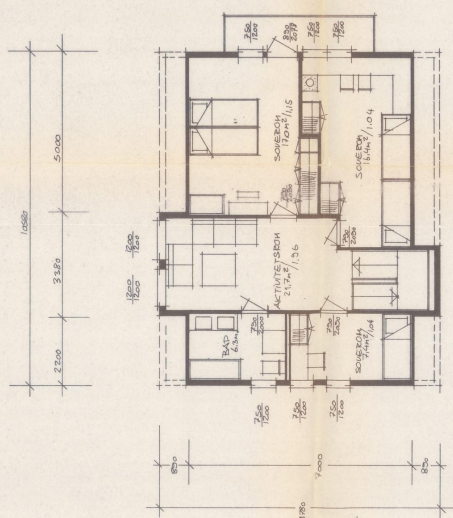
oppgave 20

Vedlegg: Kommunalinformasjon



BYGGERE : STEINAR BERG
BYGGERPÅSS :
RAGBARSEN 78, 4042 HAGERSTAD
GNR. 39 BNR. 574
SKALA 1:33 1/3
TERRASSE OVERBYGG

Vedlegg: Kommunalinformasjon



STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
5 MARS 1980

[illegible]

The figure contains two architectural drawings of a house facade. The top drawing is a perspective view of the front facade, showing a two-story house with a gabled roof, a chimney on the left, and a central entrance with a small porch. The bottom drawing is a section view of the front facade, showing the internal structure, including the roof, walls, and floor. The section view is labeled 'FASADE MOT SØD' (Front facade towards South) and 'FASADE MOT NORD' (Front facade towards North). The perspective view is labeled 'FASADE MOT ØST' (Front facade towards East) and 'FASADE MOT VEST' (Front facade towards West). The drawings are oriented horizontally on the page.

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSEK
5. MARS 1980

KUNDETILPASSET		KJØRE EFEROLL		RAGBAKKEN SLOTTGAUS	
TEGN		TEGN NR		TEGN AN	
GJØR		GJØR NR		GJØR AN	
MAL		MAL NR		MAL AN	
DATO		DATO NR		DATO AN	
8.1.80		8.1.80		8.1.80	
Block Watne as		G. Block Watne as		G. Block Watne as	
G. Block Watne as		G. Block Watne as		G. Block Watne as	
Block Watne as		Block Watne as		Block Watne as	
Block Watne as		Block Watne as		Block Watne as	
Block Watne as		Block Watne as		Block Watne as	
Block Watne as		Block Watne as		Block Watne as	
Block Watne as		Block Watne as		Block Watne as	
Block Watne as		Block Watne as		Block Watne as	
Block Watne as		Block Watne as		Block Watne as	
Block Watne as		Block Watne as		Block Watne as	
Block Watne as		Block Watne as		Block Watne as	
Block Watne as		Block Watne as		Block Watne as	
Block Watne as		Block Watne as		Block Watne as	
Block Watne as		Block Watne as		Block Watne as	
Block Watne as		Block Watne as		Block Watne as	
Block Watne as		Block Watne as		Block Watne as	
Block Watne as		Block Watne as		Block Watne as	
Block Watne as		Block Watne as		Block Watne as	
Block Watne as		Block Watne as		Block Watne as	
Block Watne as		Block Watne as		Block Watne as	
Block Watne as		Block Watne as		Block Watne as	
Block Watne as		Block Watne as		Block Watne as	
Block Watne as		Block Watne as		Block Watne as	
Block Watne as		Block Watne as		Block Watne as	
Block Watne as		Block Watne as		Block Watne as	
Block Watne as		Block Watne as		Block Watne as	
Block Watne as		Block Watne as		Block Watne as	
Block Watne as		Block Watne as		Block Watne as	
Block Watne as		Block Watne as		Block Watne as	
Block Watne as		Block Watne as		Block Watne as	
Block Watne as		Block Watne as		Block Watne as	
Block Watne as		Block Watne as		Block Watne as	
Block Watne as		Block Watne as		Block Watne as	
Block Watne as		Block Watne as		Block Watne as	
Block Watne as		Block Watne as		Block Watne as	
Block Watne as		Block Watne as		Block Watne as	
Block Watne as		Block Watne as		Block Watne as	
Block Watne as					

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kartutsnitt over :

Gnr.39 Bnr.574

(Ragbakken 78)

M = 1:1000, Areal=414m²

Kartref : J - 19

Hjemmelshaver : Steinar Berg og Elin

: M.Ohm HEIDI HOWDEN BERG

39/575 : Jan Jr Sundal

39/475 : Kåre Revheim

39/569 : Anna Abarbanell

39/570 : Jan F.Bruehlund

39/698 : Stavanger Kommune

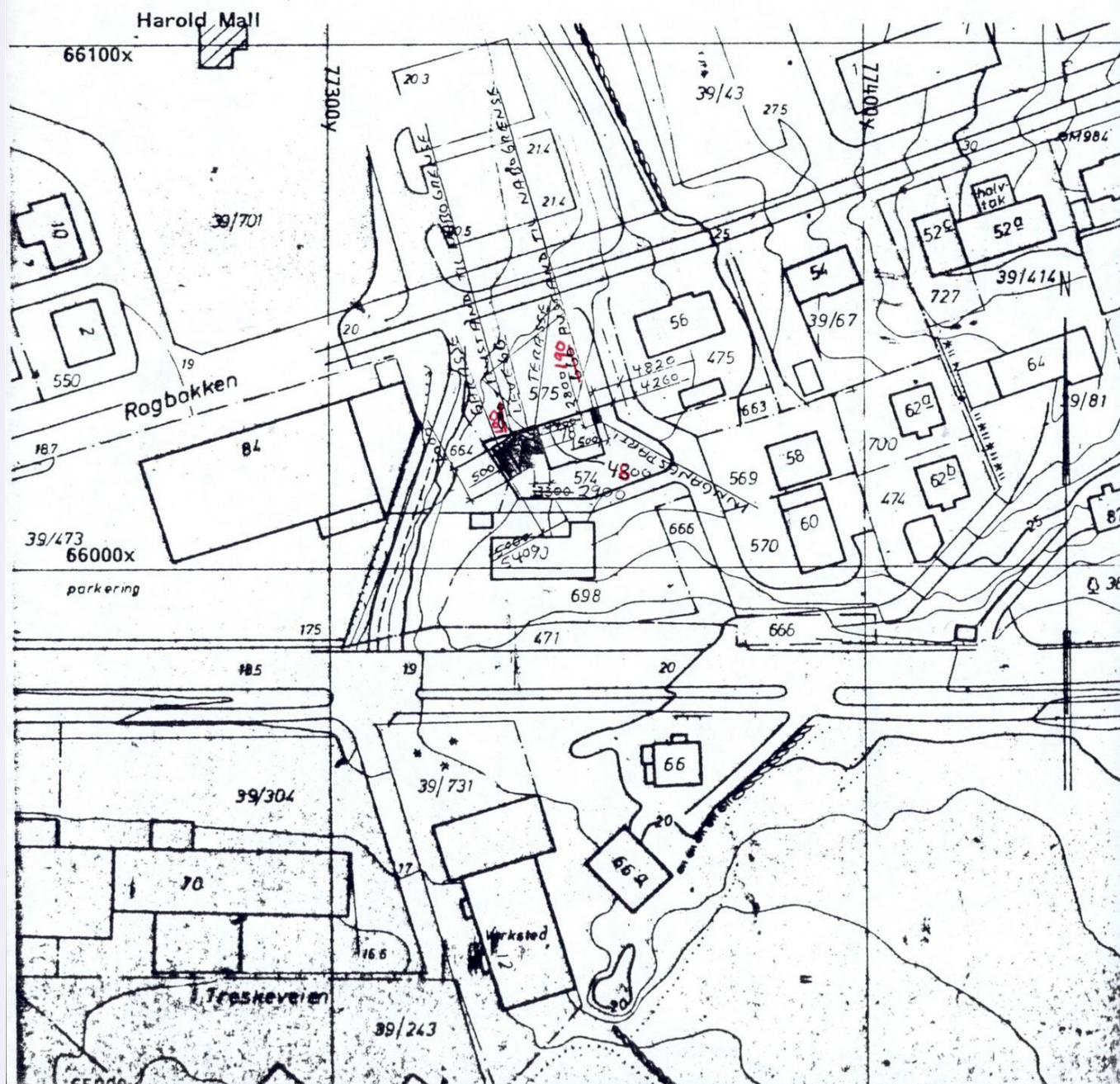
39/663,664,666 : Velforen. Slåtten

Stavanger Oppmållingsvesen 14.9.88

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

14 OKT. 1988

Håkon Ramsfjell
Håkon Ramsfjell



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kartutsnitt over :
Gnr.39 Bnr.574
(Ragbakken 78)
M = 1:1000, Areal=414m²
Kartref : J - 19

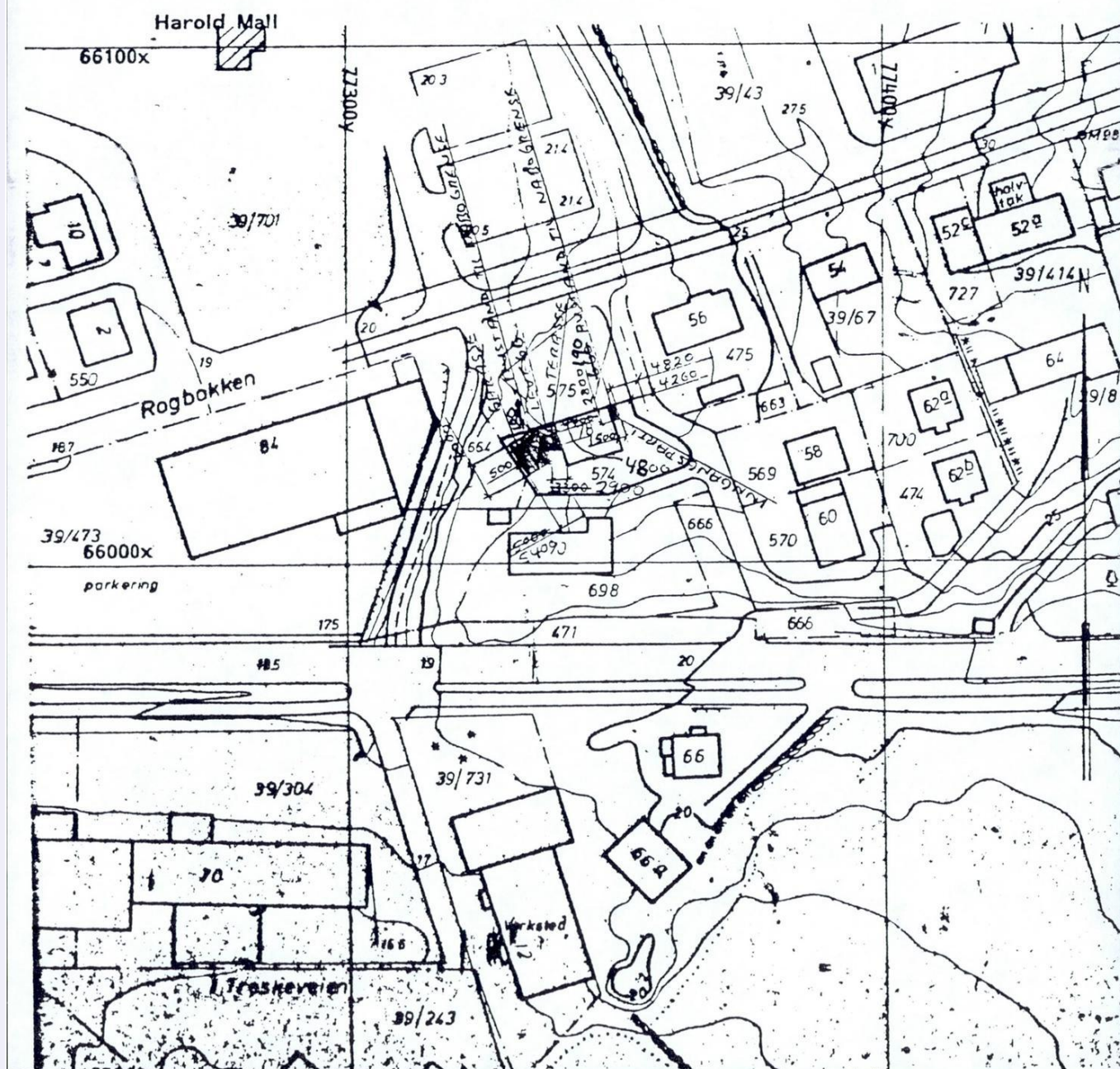
Hjemmelshaver : Steinar Berg og Elin
: M. Ohm Heidi Hovden Oen
39/575 : Jan Jr Sundal
39/475 : Kåre Revheim
39/569 : Anna Abarbanell
39/570 : Jan F. Brøeland
39/698 : Stavanger Kommune
39/663,664,666 : Velforen. Slåtten

Stavanger Oppmållingsvesen 14.9.88

STAVANGER KOMMUNE
EYGNINGSSJEFEN

14 Okt 1988

Håkon Ramsfjell
Håkon Ramsfjell



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kartutsnitt over :
Gnr.39 Bnr.574
(Ragbakken 78)
M = 1:1000, Areal=414m²
Kartref : J - 19

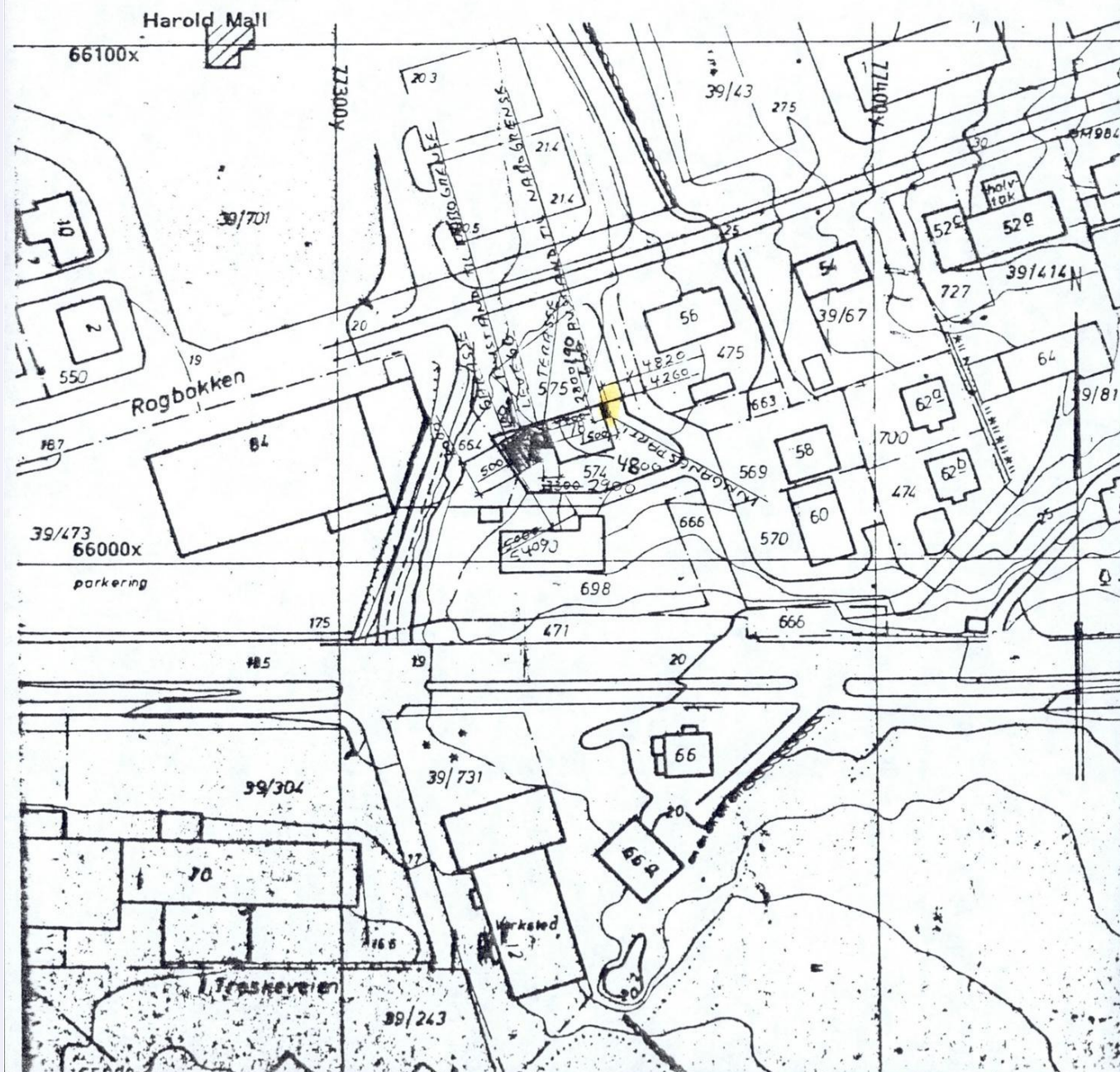
Hjemmelshaver : Steinar Berg og Elin
: M. Ohm HEIDI HOUEN ØER
39/575 : Jan Jr Sundal
39/475 : Kåre Revheim
39/569 : Anna Abarbanell
39/570 : Jan F. Brøeland
39/698 : Stavanger Kommune
39/663,664,666 : Velforen. Slåtten

Stavanger Oppmållingsvesen 14.9.88

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

14 OKT 1988

Håkon Ramsfjell
Håkon Ramsfjell



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Situasjonskart over
Gnr. 39 bnr. 574
(Ragbakken 78)
M=1:1000 Ekv.=lm Areal: 414m²
Kartref.= J 19

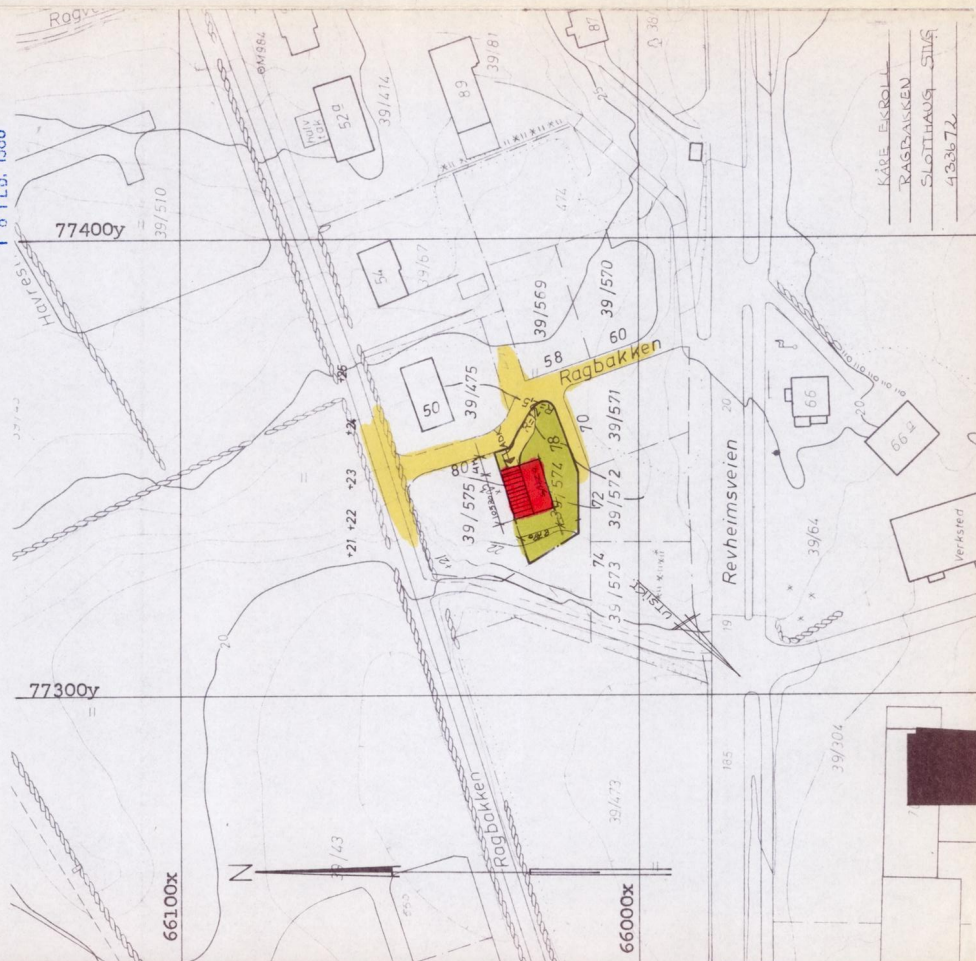
Stavanger Oppmålingsvesen, den 20.12.79.

Hjemmelshaver: Stvgr. komm.
39/573: " " "
39/572: " " "
39/571: " " "
39/575: " " "
39/569: " " "
39/570: " " "
39/475: Kåre Revheim

Kari Tofte Hvidsten

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

1 8 FEB. 1980



BESKRIVELSE FOR

Gnr. 39 bnr. 574
Adresse: Ragbakken 78

Tre kopier av situasjonskartet skal legges ved byggemeldingen. På kart-
kopiene inntegnes og påføres:

- Den anmeldte bygnings grunnplan med fullstendige mål for vurdering av avstand til nabogrense.
- Kotehøyde for ferdig kjellergolv og for overkant grunnmur.
- Eventuelle forstøttingsmurer og skråninger samt tomtens planerings-
høyder.
- Nåværende terrenghøyder vist på fasadeopprissene i samsvar med kote-
ringen på situasjonskartet.
- Garasje plassering.

Huset skal plasseres som vist på bebyggelseplanen.

Det er opparbeidet vann og kloakk til tomt.

Rett til å legge vann- og kloakkledninger over naboeiendom må tinglyses.

Kjellergolv kan ikke legges lavere enn kote + 20.80.

Regulerte gatehøyder er opparbeidet.
Ved utgraving av tomt må det ikke brukes gravemaskin eller bulldoser
i kabeltracé. Denne må heller ikke overdekkes med utgravd masse.

Vedleggene fra Televerket og El-verket viser disse etaters ledningsnett.

Endelig høyde på overkant grunnmur bestemmes på stedet i samråd med
bygningssjefen og byplankontoret før utgraving av tomt påbegynnes.

Et eksemplar av vedtektene for strøket vedlegges. Dette skal følge
byggemeldingen.

Oppsettning av innhegning og tørkestativ skal anmeldes til bygningsrådet.
For øvrig vises til følgende vedlagte bilag:

- Generelle bestemmelser om forhold som må iakttas under
arbeidets framdrift.
- Rettleiing for utfylling av byggemeldinger.

OPPMÅLINGSSJEFEN I STAVANGER, 27. desember 1979

Kari Tofte Hvidsten

Påvisning av husets beliggenhet og høyde er mottatt av

ansvarshavende

O. K. Kjellergolv anmeldes på kote 21.76 (utfylles av anmelder.)

O. K. kjellermur - - - (24.0) (utfylles av anmelder.)

O. K. kjellermur - - - (bestemt på stedet) 19 av

24.20 iflg bebyggelseplan.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

D1 SIDE 1 AV 1

Situasjonskart



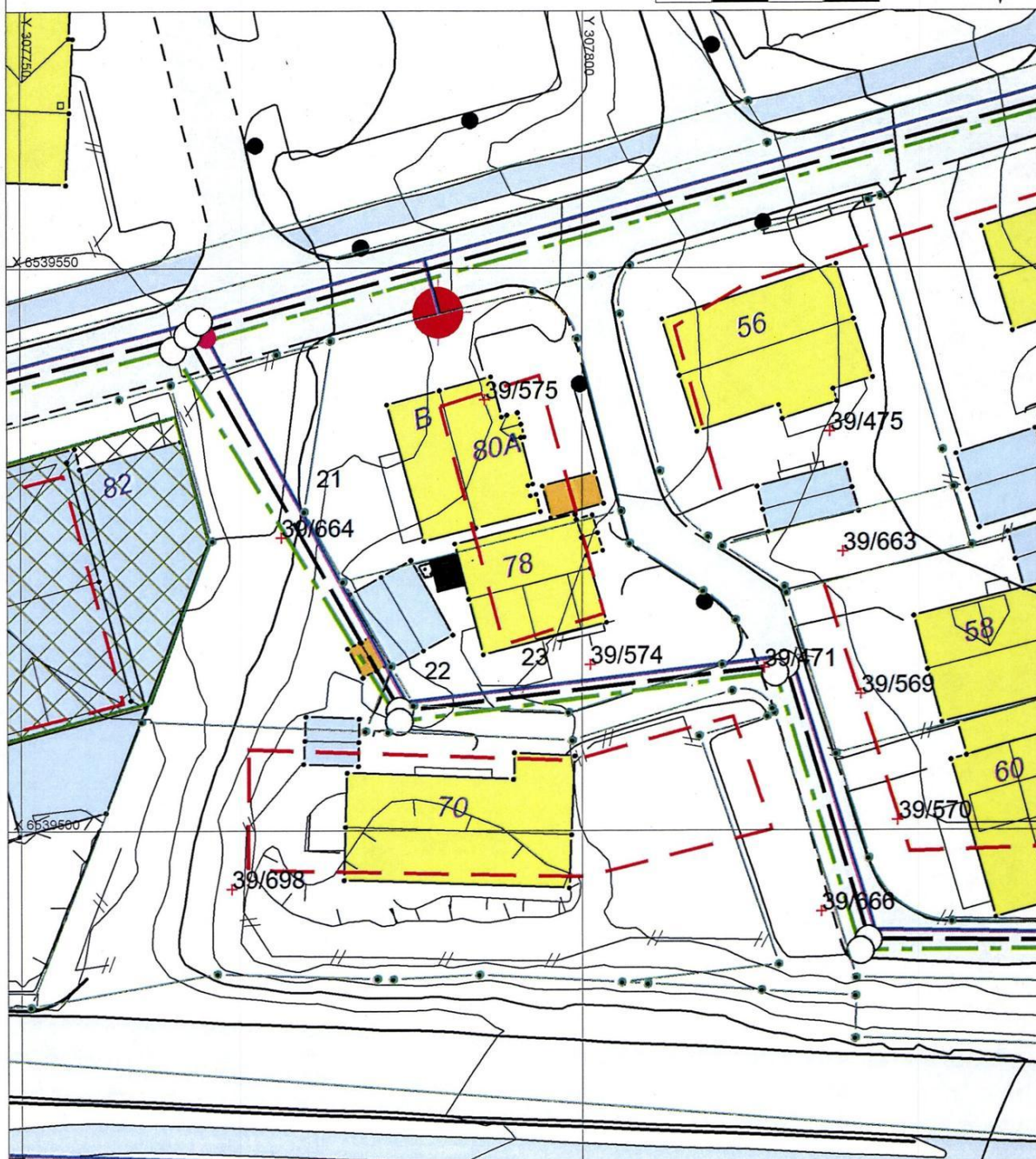
STAVANGER KOMMUNE

Gnr: 39
Bnr: 574
Eiendommens adresse: Ragbakken 78
Hjemmelshavere: Steinar Berg

Målebrev koordinatbestemt: Ja
Eiendommens areal (m²): 414

Servicetorget
06.03.2015 Magdalena Wieczorek

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



Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Ragbakken 78, 4042 HAFRSFJORD

Gnr/Bnr: 39/574/0/0

Dato: 2026-06-15

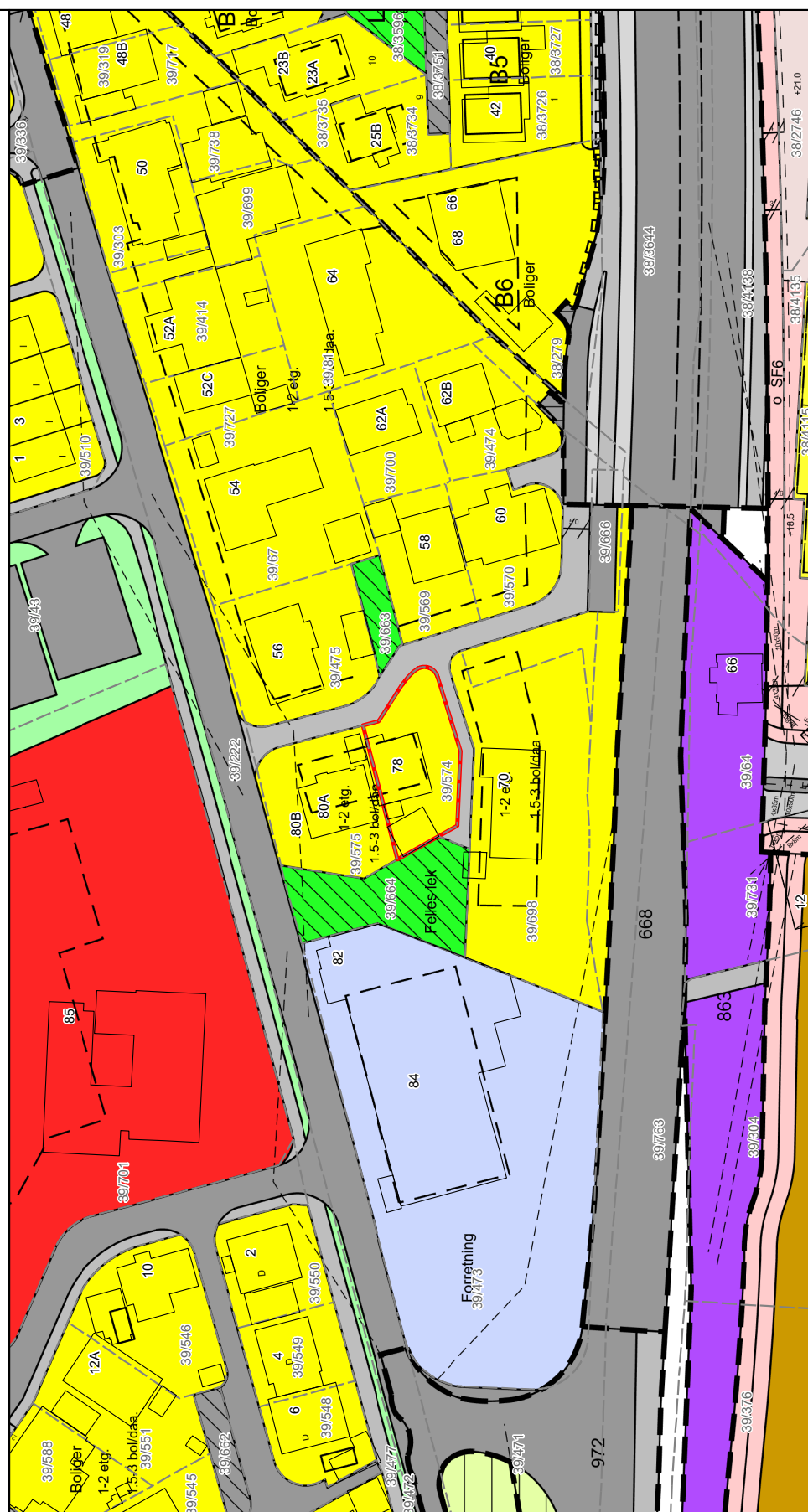
Målestokk: 1:1,000

Planident: 820

Ikrafttredelsesdato: 6.12.1977



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	
Beverting	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegsserviceanlegg	
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/haust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parselhage	
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 banegrund - tekniske anlegg	
Annen banegrund - 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/øvingsoverområde	
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	
Friluftsmål	
Reindriftsmål	
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	

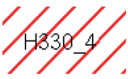
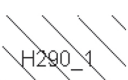
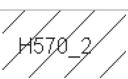
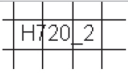
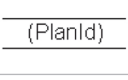
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

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	
Låseinstallasjoner	
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

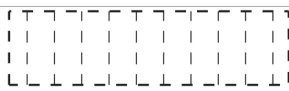
HENSYNSSONER FLATER

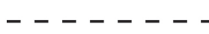
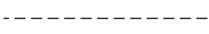
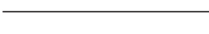
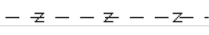
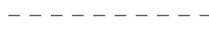
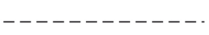
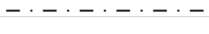
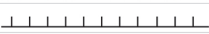
Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	 H330_4
RpSikringSone	 H290_1
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	 H570_2
RpBåndleggingSone	 H720_2
RpDetaljeringsSone	 (PlanId)
Små flater, alle hensynssoner	

PUNKTSYMBOL

RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisisk 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, RpDetaljeringsGrense,	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtgrense	
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



Reguleringsplan PBL 1985

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)

BYGGEOMRÅDER
Områder for boliger m/tilhørende anlegg
Frittliggende småhusbebyggelse
Konsentrert småhusbebyggelse
Blokkbebyggelse
Garasjer i boligområder
Områder for forretning
Områder for kontor
Områder for industri / lager
Områder for fritidsbebyggelse
Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
Offentlig barnehage
Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
Offentlig kirke
Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
Offentlig administrative bygg
Område for særskilt angitt allmenntillegget formål
Allmenntillegget barnehage
Allmenntillegget undervisning (skole, universitet mv.)
Allmenntillegget institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
Allmenntillegget kirke
Allmenntillegget forsamlingslokale (grendehus mv.)
Allmenntillegget administrasjon
Områder for herberger og bevertningssteder
Hotell med tilhørende anlegg
Bevertning
Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
Garasjeanlegg
Bensinstasjoner
Annet byggeområde

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

LANDBRUKSOMRÅDER
Område for jord- og skogbruk
Område for reindrift
Område for gartneri
Område for parselhager
Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
Kjørevei
Gate med fortau
Annen veggrunn
Gang- / sykkelveg
Sykkelveg
Gangveg

Gatetun
Torg
Rasteplass
Parkeringsplass
Kollektivanlegg (for buss og drosje)
Bussterminal
Bussholdeplass
Drosjeholdeplass
Jernbane
Sporvei / forstadsbane
Flyplass med administrasjonsbygninger
Flyplass / taxebane
Hangar, verksted, administrasjonsbygg
Havneområde (landdelen)
Kai
Småbåtanlegg (landdelen)
Trafikkområde i sjø og vassdrag
Skipsled
Havneområde i sjø
Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

FRIOMRÅDER
Park
Turveg
Skiløype
Anlegg for lek
Anlegg for idrett og sport
Leirplass
Annet friområde
Friområde i sjø og vassdrag
Badeområde
Småbåthavn
Regattabane
Annet friområde i sjø/vassdrag

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

FAREOMRÅDER
Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
Skytebane
Ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
Område med rasfare
Område med flomfare
Område med særskilt angitt annen fare

SPELLOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

SPELLOMRÅDER
Privat vei
Parkbelte i industristrøk

Campingplass
Friluftsområde (på land)
Friluftsområde i sjø og vassdrag
Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
Golfbane
Grav- og urnelund
Privat småbåtanlegg (land)
Privat småbåtanlegg (sjø)
Område for anlegg i grunnen
Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
Drikkevannsmagasin
Vann- og avløpsanlegg
Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvar / sivilforsvar
Område for anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
Fiskebruk
Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
Friskitsone ved vei
Restriksjonsområde rundt flyplass
Grunnvannsmagasin
Nedslagsfelt for drikkevann
Naturvernrområde (på land)
Naturvernrområde i sjø og vassdrag
Klimavernezone
Bevaringsområde for bygninger og anlegg
Bevaring av bygninger
Bevaring av anlegg
Bevaring av landskap og vegetasjon
Område for steinbrudd og masseuttak
Andre områder for vesentlige terrenginngrep
Område for reindrift
Pelsdyranlegg
Handelsgartneri
Område for særskilt anlegg
Taubane
Fornøyelsespark
Vindkraft
Annet spesialområde

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

FELLESOMRÅDER
Felles avkjørsel
Felles gangareal
Felles parkeringsplass
Felles lekeareal for barn
Felles gårdsplass
Fellesareal for garasjer
Felles grøntareal
Annet fellesareal for flere eiendommer

FORNELSESMOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)



KOMBINERTE FORMÅL

KOMBINERTE FORMÅL
Bolig / Forretning
Bolig / Forretning / Kontor
Bolig / Kontor
Bolig / Offentlig
Forretning / Kontor
Forretning / Kontor / Industri
Forretning / Industri
Forretning / Kontor / Offentlig
Forretning / Offentlig
Kontor / Industri
Kontor / Offentlig
Kontor/Bensinstasjon
Offentlig / Allmenntillegget
Veiserviceanlegg (Bevertning / Bensinstasjon)
Annet kombinert formål
Rekkefølgebestemmelser
Midlertidig trafikkområde
Unyansert formål

Begrensninger grense

Reguleringsplan fagegrense
Reguleringsplan restriksjonsgrense
Reguleringsplan bevaringsgrense
Reguleringsplan fornelsesgrense
Reguleringsplan rekkeføllegrense

Reguleringsformål

500 - Fareområde
510 - Høyspenningsanlegg
520 - Skytebane
530 - Ildsfarlig opplag ol
540 - Rasfare
550 - Flomfare
590 - Særskilt angitt fare
640 - Friskitsone
641 - Restriksjonsområde flyplass
645 - Grunnvannsmagasin
646 - Nedslagsfelt for drikkevann
660 - Bevaringsområder
661 - Bevaring av bygninger
662 - Bevaring av anlegg
663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
800 - Fornelsesområder
991 - Fornelsesrekkefølge
992 - Midlertidig trafikkområde

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 820 FOR SLÅTTHAUG, FELT 4, 5 OG 6

Stadfestet av fylkesmannen 06.12.1977.

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense (plangrense). Innenfor denne begrensningsslinjen skal bebyggelse plasseres som vist på planen.

§ 2

Boligbebyggelsen skal bestå av frittliggende og sammenkjedede eneboliger og rekkehus i 1 - 1½ etasje. Sokkeletasje kan tillates der terrenget klart tilsier slik utforming. Bygningsrådet skal tilstrebe få varianter av takformer og god tilpasning til nabolaget. Carport/garasje på egen tomt tillates, det skal redegjøres for eventuelle fellesgarasjer i forbindelse med bebyggelsesplan for hele boliggruppen.

§ 3

Før bygningsrådet behandler søknad om byggetillatelse, skal det foreligge godkjent bebyggelses- og tomtedelingsplan for kvartalet eller feltet det gjelder. Slik plan legges ut til ettersyn for berørte grunneiere før bygningsrådet tar den opp til behandling.

Interne lekeplasser og interne gangveger med forbindelse til offentlig gangvegnett skal innarbeides i planen.

§ 4

Boligbebyggelse på gnr. 39 bnr. 37 holdes i 1 etasje. Det skal søkes gitt mulighet for utsikt fra bakenforliggende bebyggelse.

§ 5

Den regulerte butikkbygning kan bygges i 2 etasjer og kan om ønskes søkes gi plass for leilighet(er). Plass for parkering og av- og pålessing skal opparbeides på egen grunn.

§ 6

På areal regulert til offentlig formål skal det kunne bygges de på planen anførte bygg. De angitte bygg for grendeskole og barnehage tillates bare oppført i 1 etasje.

§ 7

Takflater skal ikke ha sterkt lysreflekterende metallplatetekking.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

§ 8

Eksisterende verneverdig vegetasjon skal avmerkes på den innsendte bebyggelsesplan. Vegetasjon som etter bygningsrådets skjønn er verdifull for området, skal hegnes om.

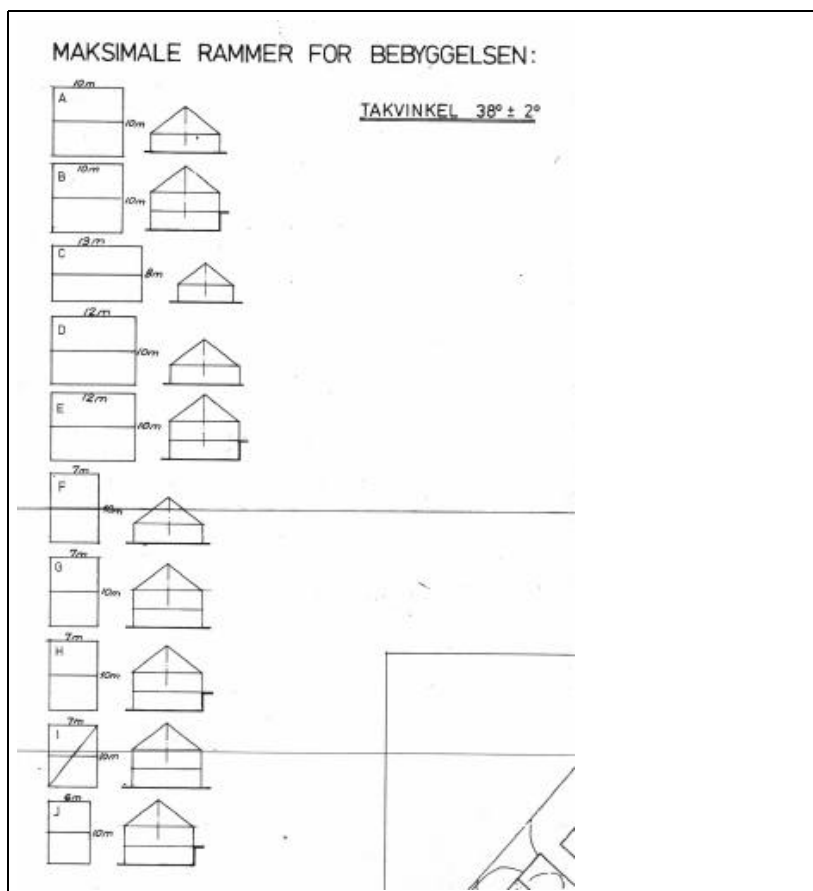
§ 9

Frisiktslinjene skal overholdes ved at en over 0,5 m fra veiens planum har fri sikt i sonen mellom frisiktslinjen og angjeldende veikryss.

§ 10

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for kommunen.

Rammer for bebyggelsen i tilknytning til “bebyggelsesplan” vedtatt av Stavanger bygningsråd 02.05.1978 sak R 259/78 arkivnr.; XV-1-32



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Bestemmelser i tilknytning til garasjeplan vedtatt av Stavanger bygningsråd 24.09.87.
Se arkivnr.: XV-1-32

§1

Garasjer/carport skal oppføres med grunnflate og plassering som vist på byplansjefens kart datert 16.06.86, korrigert 16.06.87.

§2

Garasjer/carport kan ha flatt tak eller takvinkel inntil 27°. Møneretning skal være parallelt med bolighuset eller, dersom det kan oppnås en arkitektonisk tilfredsstillende løsning, vinkelrett på bolighuset.

§3

Carport i rekke skal ha takvinkel på 18°-20°. Møneretning skal være parallelt med Gate 3130.

§4

Etter at disse bestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt med privat servitutt å opprette forhold som strider mot reguleringsplanen eller dens bestemmelser.

§5

Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan hvor særlige grunner taler for det tillates av bygningsrådet.

Reguleringsplan under behandling

Adresse: Ragbakken 78, 4042 HAFRSFJORD

Gnr/Bnr: 39/574/0/0

Dato: 2026-06-15

Målestokk:

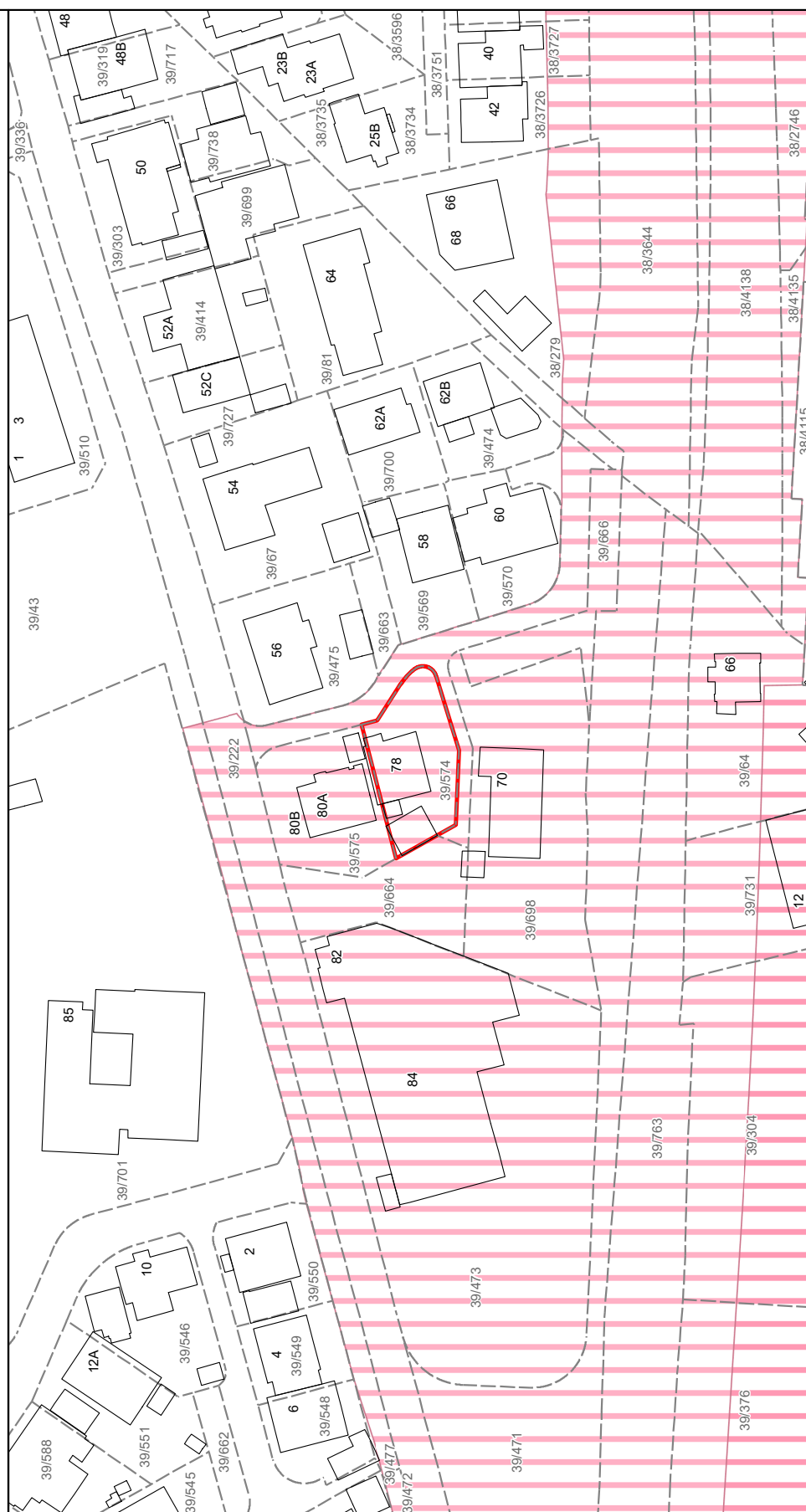
Planident: 2664,2874

Ikrafttredelsesdato:

1:1,000



Stavanger kommune



Kommuneplan

Adresse: Ragbakken 78, 4042 HAFRSFJORD

Gnr/Bnr: 39/574/0/0

Dato: 2026-06-15

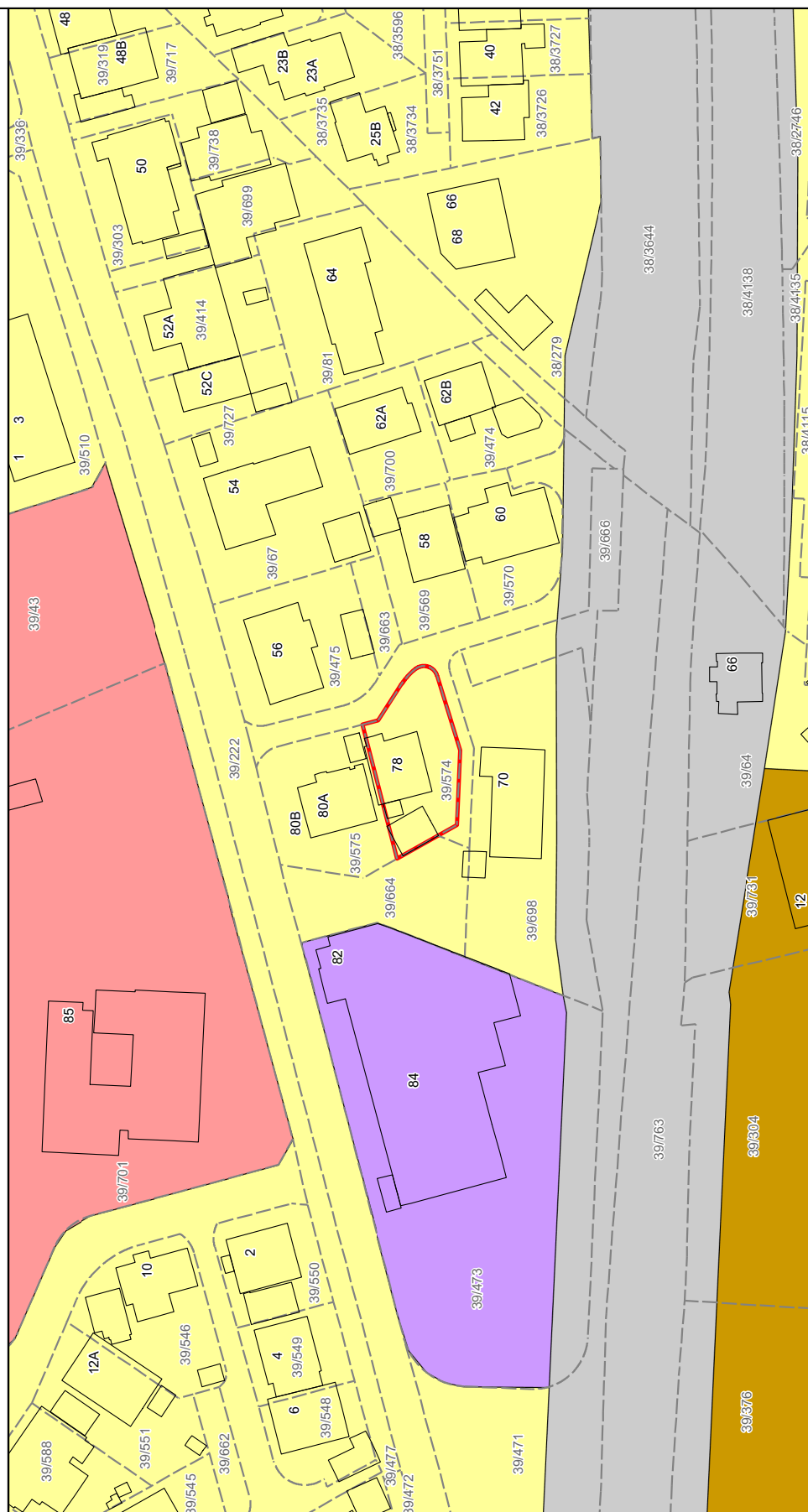
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040

Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024



Stavanger kommune





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		

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		

GRØNNSTRUKTUR

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

FORSVARET

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

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur- og friluftformål 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	Flatesignatur, nåværende	Flatesignatur, fremtidig
Objekttype		
KpFareSone		
KpSikringSone		
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone		
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone		
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)		
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)		
Små flater, alle hensynssoner		

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



Tegnforklaring Kommuneplan side 3

Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk ¹⁾						
Jernbane						
Sporveg						
Taubane						
Kollektivtrasé						
Farled						
Småbåttled						
KpJuridiskLinje						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtligne vassdrag						
KpInfrastrukturLinje						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						
Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						



Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	Gårdsnr	39	Bruksnr	574	Festenr	0	Seksjonsnr	0
Adresse									

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

Reguleringsplaner under arbeid
Kommuneplaner

Reguleringsplaner
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

Bebyggelsesplaner over bakken
Kommunedelplaner under arbeid
Reguleringsplaner bunn
Kommunedelplaner
Reguleringsplaner i vannsøylen

Reguleringsplaner under bakken
Reguleringsplaner over bakken
Kommuneplaner under arbeid
Bebyggelsesplaner
Midlertidige forbud

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		
Delarealer			
	Areal	413.88 kvm	
	Omravn	B347	
	Kparealformal	Boligbebyggelse	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	820
Navn	Reguleingsplan for Slåtthaug.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato

15.06.2026

Plantype	30 - Eldre reguleringsplan	
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	12/06/1977 00:00:00	
Bestemmelser	820.pdf	
Delarealer		
	Areal	0.0 kvm
	Feltnavn	
	Regform	750 - Felles lekeareal
	Areal	413.55 kvm
	Feltnavn	
	Regform	110 - Boliger
	Areal	0.33 kvm
	Feltnavn	
	Regform	322 - Gangvei

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2874
Navn	Detaljregulering for Bussveien Madlaforen - Kverntorget
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	Planen er under behandling.pdf
Areal	

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2664
Navn	Detaljregulering for Madla-Revheim felt S1
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	2 - Planforslag
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	Planen er under behandling.pdf
Areal	



STAVANGER KOMMUNE

Reguleringsinformasjon

Informasjon om utnyttelsesgrad

I noen tilfeller for eldre reguleringsplaner mangler det angivelse av grad av utnyttning (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, friskt m.m.). Før utbygging kan skje innenfor et slikt område må planen endres eller justeres med tilføyelser av grad av utnyttning, 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 grunnlagt 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/>

SKJØTE

DAGBOKFØRT
29 APR 80 05997
BYFOGDEN I
STAVANGER

Stavanger kommune skjøter og overdrar herved tomten
gnr. 39 bnr. 574, her, til
Elin Margaretha Ohm p.nr. 250757 og
Kåre Ottar Ekroll p.nr. 030155
Kjøpesummen kr. 47.982,60 er betalt på omforenet måte.

Kommunen forbeholder seg rett til vederlagsfritt å legge gate- eller veiskråning inn over tomten samt rett til vederlagsfritt å føre offentlige eller private ledninger for vann og kloakk samt elektriske ledninger over tomten og til å føre vedlikehold med disse.

Kommunen tar intet ansvar for tomtegrunnens beskaffenhet. Dersom tomten ikke er bebygget innen 2 år etter at den er tildelt, har kommunen rett til å kreve tomten tilbakeskjøtet mot å refundere kjøpesummen uten renter. Tilbakeskjøtingen skjer i tilfelle uten omkostninger for kommunen.

Kommunen har forkjøpsrett tidsbegrenset til 10 år regnet fra skjøtets utstedelsesdato og etter takst basert på følgende:

1. Anskaffelseskostnader for tomten.
2. Kostnaden for oppsatt bygg på eiendommen ved innflyttingsdatoen, herunder verdien av eget arbeid, samt for eventuelle senere påkostninger. Videre medtas verdien for opparbeidelse av hage.
3. Prisstigning for bebyggelsen i samsvar med Stormbulls indeks nr. 2 for tomannsboliger i tre.
4. Fradrag for slitasje.
5. Verdsettelse av bebyggelse og vurdering av slitasje, skal, hvis partene ikke blir enige, fastsettes av den takseringsgruppe som også prisnemnda nytter.
6. Kommunen har også rett til å innløse eiendommen på de her nevnte vilkår såfremt eieren, i løpet av 10-årsperioden flytter til permanent bolig.
7. Eventuelle tvistigheter vedrørende disse vilkår avgjøres med bindende virkning av en nemnd på 3 personer, som oppnevnes av Justitiarius i Stavanger byrett.

Kommunens forkjøpsrett har til enhver tid prioritet etter husbankens lån. Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende overfor slektninger i rett opp- og nedstigende linje.

Eiendommen kan ikke overskjøtes til andre uten kommunens skriftlige samtykke.

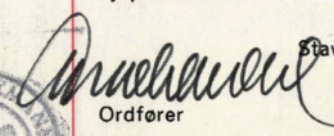
Til eiendommen tilhører en ideell part på $\frac{1}{80}$ av de interne fellesareal.
Gnr. 39 bnr. 647 til og med bnr. 667.

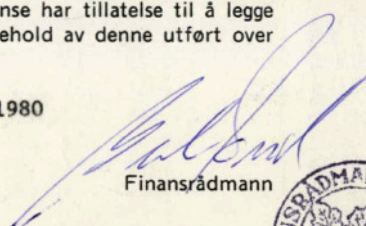
Kjøperen og eventuelt fremtidige eiere av eiendommen er forpliktet til medlemskap i velforeningen for fellesarealene, samt til å delta i stiftelsen av sådan.

Naboer har rett til å utføre vedlikehold på vegg i nabogrense fra kjøpers eiendom.

Naboer gis rett til takutlegging på opptil 0.80 m innpå kjøpers grunn.

Naboer som har vegg mot kjøpers eiendomsgrense har tillatelse til å legge drensledning, samt foreta det nødvendige vedlikehold av denne utført over kjøpers eiendom.



 Ordfører

Stavanger, den 9. april 1980

 Finansrådmann



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.



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 
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

i 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



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

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
- Husstandsdekning
- 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 4 000 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, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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 help.no.

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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSVENTILATER 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.

Oppdragsnr: 2205260255 / Kjetil Helland, tlf. 993 55 219
Ragbakken 78, 4042 Hafrsfjord
Gnr. 39, bnr. 574 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.

