

# Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Buggelandsstubben 17  
4324 SANDNES  
Gnr./Bnr.: 45/160  
Sandnes kommune

## Areal

Enebolig.  
Bruksareal: 278 m<sup>2</sup> (BRA-i: 278 m<sup>2</sup>)  
Frittstående garasje.  
Bruksareal: 35 m<sup>2</sup> (BRA-i: 0 m<sup>2</sup>)

Totalt bruksareal (BRA): 313 m<sup>2</sup>

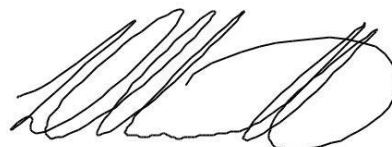
## Befaring

Befaringsdato: 17.12.2025

## Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)  
Tlf: 41414128  
E-post: [boliginspeksjoner.sor@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.sor@anticimex.no)  
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Donovan Heathwood

Mobil: 47652483

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

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

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

## Forklaring av tilstandsgrader

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

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

## Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

## TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

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

## TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

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

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

---

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

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

## TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

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

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

## TG IU Ikke undersøkt

---

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

## i Informasjon

---

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

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

|                                 |                                 |
|---------------------------------|---------------------------------|
| Befaringsdato                   | 17.12.2025                      |
| Referansenummer                 | 15077570                        |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 203-25-0135                     |
| Hjemmelshaver/selger            | Anne Lovise Rafoss/ Ivan Rafoss |
| Bygningssakkyndig inspektør     | Donovan Heathwood               |
| Tilstede på befaringen          | Ivan Rafoss.                    |
| Utvendige snødekte flater       | Nei                             |
| Utetemperatur                   | 6°C                             |
| Rapportdato                     | 05.01.2026                      |

## Eiendomsopplysninger

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Type objekt      | Enebolig             |
| Gate/vei adresse | Buggelandsstubben 17 |
| Postnummer/sted  | 4324 SANDNES         |
| Kommune          | 1108 - Sandnes       |
| Gnr./Bnr.:       | 45/160               |
| Tomt             | Eiet tomt: 568 m²    |

## Bygninger på eiendommen

| Bygningstype          | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|-----------------------|--------|---------|-----------|
| Enebolig.             | 2003   |         |           |
| Frittstående garasje. | 2003   |         |           |

## Byggemåte

Enebolig.  
Tomt opparbeidet med grus, diverse beplantninger, plenareal, og biloppstillingsplass. Frittstående garasje. Lader for elbil montert.

Boligbygg oppført i 2003. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av betong/trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med fasadeplater og trekledning. Etasjeskillere av betong og trekonstruksjoner. Pulttak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Yttertak er utvendig tekket med asfaltapp og tretak. Vinduer og terrassedører med karmen av tre, og to-lags glass. Varmepumpe. Peisovn i spisestue, stue og loftstue. Vannbåren varme i alle rom utenom vaskerom (basert på opplysninger fra huseier). Balansert ventilasjon i 1.etg og 2.etg. Naturlig ventilasjon i underetasje.

Enebolig over 3 etasjer bestående av:  
Underetasje: 2 stue, 2 kjøkken, 2 bad, 2 bod, 2 soverom, 2 gang og teknisk rom.  
1. etasje: hall, toalettrom, stue, spisestue, vaskerom og kjøkken.  
2. etasje: gang, loftstue, bad og 3 soverom.



# Sammendrag av boligens tilstandsgrad



| Element                                                                            | Status | Kontrollpunkt                                                            | Side | Sjablongmessig prisanslag |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------|
| Våtrom - Bad leilighet 2                                                           |        | Membran, tettesjikt og overgang til sluk.                                | 8    |                           |
| Våtrom - Bad leilighet 1                                                           |        | Overflater gulv                                                          | 9    |                           |
|                                                                                    |        | Membran, tettesjikt og overgang til sluk.                                | 9    |                           |
|                                                                                    |        | Sanitærutstyr / innredning                                               | 9    |                           |
| Våtrom - Bad 2.etg                                                                 |        | Sanitærutstyr / innredning                                               | 10   |                           |
|                                                                                    |        | Overflater vegger                                                        | 10   |                           |
|                                                                                    |        | Overflater gulv                                                          | 10   |                           |
|                                                                                    |        | Fallforhold (gulv)                                                       | 10   |                           |
|                                                                                    |        | Membran, tettesjikt og overgang til sluk.                                | 10   |                           |
| Våtrom - Vaskerom.                                                                 |        | Overflater gulv                                                          | 11   |                           |
|                                                                                    |        | Membran, tettesjikt og overgang til sluk.                                | 11   |                           |
|                                                                                    |        | Sanitærutstyr / innredning                                               | 11   |                           |
| Kjøkken - Leilighet 1                                                              |        | Overflater gulv                                                          | 11   |                           |
| Kjøkken - Leilighet 2                                                              |        | Overflater gulv                                                          | 12   |                           |
| Toalettrom (Ikke våtrom) - 1.etg                                                   |        | Sanitærutstyr / innredning                                               | 12   |                           |
| Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)                             |        | Overflater gulv                                                          | 13   |                           |
| Innvendige trapper                                                                 |        | Innvendige trapper                                                       | 14   |                           |
| Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) |        | Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)           | 14   |                           |
|                                                                                    |        | Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | 14   |                           |
|                                                                                    |        | Ventilasjon                                                              | 14   |                           |
| Elektrisk anlegg                                                                   |        | Forenklet vurdering av det elektriske anlegget                           | 15   |                           |
| Dører og vinduer                                                                   |        | Vinduer                                                                  | 15   |                           |
|                                                                                    |        | Dører                                                                    | 15   |                           |
| Yttertak                                                                           |        | Inspeksjonsmulighet                                                      | 16   |                           |
| Utvendige trapper                                                                  |        | Helhetsvurdering                                                         | 16   |                           |
| Frittstående byggverk - Garasje                                                    |        | Helhetsvurdering                                                         | 17   |                           |
| Frittstående byggverk - Lekehytte/utebod.                                          |        | Helhetsvurdering                                                         | 18   |                           |

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

### Arealbegreper

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

### Måleverdige arealer

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

### Arealer med lav himlingshøyde

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

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

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

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

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

# Arealberegninger

| Bruksareal (BRA)         |                                                                            |                                  |                                 |               |                                    |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|---------------|------------------------------------|
| Enebolig.                | Internt bruksareal<br>(BRA - i)                                            | Eksternt bruksareal<br>(BRA - e) | Innglasset balkong<br>(BRA - b) | SUM<br>Etasje | Terrasse- og balkongareal<br>(TBA) |
| Underetasje              | 117                                                                        |                                  |                                 | 117           |                                    |
|                          | 2 stue, 2 kjøkken,<br>2 bad, 2 bod, 2<br>soverom, 2 gang<br>og teknisk rom |                                  |                                 |               |                                    |
| 1.etg                    | 87                                                                         |                                  |                                 | 87            | 44                                 |
|                          | hall, toalettrom,<br>stue, spisestue,<br>vaskerom og<br>kjøkken.           |                                  |                                 |               | Terrasse.                          |
| 2.etg                    | 74                                                                         |                                  |                                 | 74            | 5                                  |
|                          | gang, loftstue, bad<br>og 3 soverom.                                       |                                  |                                 |               | Balkong.                           |
| SUM                      | 278                                                                        |                                  |                                 | 278           | 49                                 |
| Total bruksareal: 278 m² |                                                                            |                                  |                                 |               |                                    |

| Bruksareal (BRA)        |                                 |                                  |                                 |               |                                    |
|-------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|---------------|------------------------------------|
| Frittstående garasje.   | Internt bruksareal<br>(BRA - i) | Eksternt bruksareal<br>(BRA - e) | Innglasset balkong<br>(BRA - b) | SUM<br>Etasje | Terrasse- og balkongareal<br>(TBA) |
| 1.etg                   |                                 | 35                               |                                 | 35            |                                    |
|                         |                                 | Garasje.                         |                                 |               |                                    |
| SUM                     |                                 | 35                               |                                 | 35            |                                    |
| Total bruksareal: 35 m² |                                 |                                  |                                 |               |                                    |

## Kommentar til areal

2.etg har et totalt gulvareal (GUA) på 81m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 74m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 7m2.  
Arealet i utebod måles til ca. 4m2 (ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.  
Eneboligen inneholder 251m2 P-ROM og 27m2 S-ROM.

# Rapport

## Våtrom - Bad leilighet 2

Fra 2004.  
Gulvflate belagt med gulvbelegg.  
Våtromstapet på vegger.  
Takplater i himling.  
Gulvstående servantinnredning med dører.  
Speil med overlys.  
Dusjhjørne med dør.  
Gulvstående toalett.  
Vannrør av kobber.  
Synlige avløpsrør av plast.  
1 sluk.  
Mekanisk avtrekksvifte i vegg.  
Opplegg for vaskemaskin.  
Elektrisk oppvarming.

|                                                                                    |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br>Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tiliggende konstruksjoner |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|    | TG i | Fallforhold (gulv)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 40mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Lokalfall i dusjsonen er målt til ca. 30mm.                                                                                                                                                            |
|  | TG i | Fukt i tiliggende konstruksjoner                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS2), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 55.4%, temperatur 18.7 grader C og duggpunkt 9.6 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. |
|  | TG 2 | Membran, tettesjikt og overgang til sluk.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.                                                                                                                                                                                                                      |

# Våtrom - Bad leilighet 1

Fra 2004.  
Gulvflate belagt med gulvbelegg.  
Våtromsbelegg på vegger.  
Malte flater i himling.  
Speil med overlys.  
Gulvstående servantinnredning med dører.  
Dusjhjørne med dør.  
Gulvstående toalett.  
Vannrør av kobber.  
Synlige avløpsrør av plast.  
1 sluk.  
Mekanisk avtrekksvifte i vegg.  
Opplegg for vaskemaskin.  
Elektrisk oppvarming.

## TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

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

|                                                                                       |                    |                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  TG i | Fallforhold (gulv) | Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 35mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Lokalfall i dusjsonen er målt til ca. 22mm. |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                        |                 |                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  TG 2 | Overflater gulv | Gulvbelegg er benyttet som fuktsikring. Det er ikke registrert synlige skader, men på bakgrunn av alder er TG2 satt for å belyse risiko for fuktskader. |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                           |                                                                                                                                                                    |
|--|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Membran, tettesjikt og overgang til sluk. | Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. |
|--|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                            |                                                                                                     |
|--|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Sanitærutstyr / innredning | Servant har sprekk i glasur i porselen. Kun av estetisk karakter. Tiltak kan iverksettes ved behov. |
|--|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                         |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  TGIU | Fukt i tiliggende konstruksjoner | På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# Våtrom - Bad 2.etg

Fra byggeår.  
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.  
Panel i himling.  
Gulvstående servantinnredning med dører.  
Oppgradering av benkeplate, vask, blande batterier og dusjsonen i 2025.  
Speil med overlys.  
Dusjhjørne med dører.  
Vegghengt toalett.  
Vannrør av kobber.  
Synlige avløpsrør av plast.  
2 sluk.  
Avtreksksventil på vegg.

|                                                                                  |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 1 | <b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:</b><br>Overflater himling - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Fukt i tiliggende konstruksjoner |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|  | TG i | Fukt i tiliggende konstruksjoner                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS2), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 42.1%, temperatur 20.6 grader C og duggpunkt 7.3 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. |
|  | TG 2 | Sanitærutstyr / innredning                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Drenering fra innebygget sisterne er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                  |      | Overflater vegger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Det er riss/sprekk i veggflise i dusjsonen. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Skade bør utbedres.                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                  |      | Overflater gulv                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.<br>Det er stedvis slitasje i flisfuger i dusjsonen. Kun av estetisk karakter. Tiltak kan iverksettes ved behov.                                                                               |
|                                                                                  |      | Fallforhold (gulv)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 8mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 4mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm.             |
|                                                                                  |      | Membran, tettesjikt og overgang til sluk.                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.                                                                                                                                                                                                                      |

## Våtrom - Vaskerom.

Fra byggeår.  
Gulvflate belagt med gulvbelegg.  
Malte veggflater.  
Panel i himling.  
Gulvstående servantinnredning med dører.  
Dusj med forheng.  
Vegghengt toalett.  
Vannrør av kobber.  
Synlige avløpsrør av plast.  
2 sluk.  
Avtreksventil i himling.  
Opplegg for vaskemaskin.  
Fordelerskap til vannbåren varme til 1. etg og 2. etg.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Fukt i tilliggende konstruksjoner

|                                                                                       |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  TG i | Fallforhold (gulv) | Nivåforskjell fra døråpning på topp observert tettesjikt ved dørterskel og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 40mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.<br>Lokalfall i dusjsonen er målt til ca. 15mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende. |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                       |                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  TG i | Fukt i tilliggende konstruksjoner | Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS2), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 40.0%, temperatur 20.3 grader C og duggpunkt 6.2 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                         |                                           |                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  TG 2 | Overflater gulv                           | Gulvbelegg er benyttet som fuktsikring. Det er ikke registrert synlige skader, men på bakgrunn av alder er TG2 satt for å belyse risiko for fuktskader.            |
|                                                                                         | Membran, tettesjikt og overgang til sluk. | Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. |
|                                                                                         | Sanitærutstyr / innredning                | Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.                    |

## Kjøkken - Leilighet 1

Innredningen er fra 2004.  
Benkeplate av laminat.  
Frittstående stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.  
Ventilator i overskap.  
Vannrør av kobber.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Gulvflater belagt med laminat.  
Vegg og himlingsflater i malte flater.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

|                                                                                         |                 |                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  TG 2 | Overflater gulv | Det registreres stedvis riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Kun av estetisk karakter. Tiltak kan iverksettes ved behov. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Kjøkken - 1.etg

Innredningen er fra byggeår.  
Benkeplate av laminat.  
Integrert stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn.  
Frittstående oppvaskmaskin.  
Kjølerom.  
Vegghengt ventilator med komfyrvakt.  
Vannrør av kobber.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Gulvflater belagt med parkett.  
Veggoverflater malte flater.  
Himlingsflater i panel.  
Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

## Kjøkken - Leilighet 2

Innredningen er fra 2004.  
Benkeplate av laminat.  
Integrert stekeovn og platetopp.  
Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.  
Ventilator i overskap med komfyrvakt.  
Vannrør av kobber.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Gulvflater belagt med laminat.  
Vegg og himlingsflater i malte flater.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør - Varmtvannsbereder - Ventilasjon og avtrekk - Innredning



TG 2

Overflater gulv

Det registreres stedvis åpning/glipper i skjøter i laminatgulv. Kun av estetisk karakter. Tiltak kan iverksettes ved behov.

## Toalettrom (Ikke våtrom) - 1.etg

Flislagt gulv.  
Malte veggflater.  
Panel i himling.  
Vegghengt toalett.  
Vannrør av kobber.  
Synlige avløpsrør av metall.  
Avtreksventil i himling.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Vannrør - Avløpsrør



TG 2

Sanitærutstyr / innredning

Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.



## Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett, fliser og teppe.  
Gulvvarme i alle rom utenom vaskerom (basert på opplysninger fra huseier).  
Veggoverflater i malte flater.  
Himlingsflater i panel.  
Balansert ventilasjon.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon

 **TG i** Overflater gulv

Det er registrert moderate tegn på knirk i gulvet, uten at tiltak vurderes til å være nødvendig.

## Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Underetasjen er innredet og har utlektede kjellervegger.  
Gulvflater belagt med gulvbelegg, teppe og laminat.  
Vegg- og himlingsflater i malte flater.  
Naturlig ventilasjon via ventiler.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 **TG i** Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS2), i utlektet kjellevegg. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 47.3%, temperatur 21.4 grader C og duggpunkt 9.8 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

 **TG 2** Overflater gulv

Glipper stedvis i endeskjøter i laminatgulv. Kun av estetisk karakter. Tiltak anbefales. Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Kun av estetisk karakter. Tiltak kan iverksettes ved behov.

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

Elementpipe fra byggeår.  
Peisovn med glassdør i stue, spisestue og loftstue.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

# Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med teppe.

|                                                                                  |      |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 2 | Innvendige trapper | Trappen har ikke håndløper på begge sider.<br>Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet.<br>Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt. |
|----------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# Etasjeskiller - Alle etasje

Etasjeskille av betong og trekonstruksjoner.  
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.

|                                                                                  |      |                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br>Skjevhetmåling |
|----------------------------------------------------------------------------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

Tekniske anlegg fra varierende årstall.  
Vannrør av kobber.  
Hovedstoppekran er plassert i teknisk rom.  
Fordelerskap for vannbåren varme er plassert på vaskerom.  
Varmtvannsbereder på 198L (fra 2003) plassert på teknisk rom.  
Varmtvannsbereder på 116L (fra 2005 i leilighet 1 og 2025 i leilighet 2).  
Sentralstøvsuger plassert i teknisk rom.  
Vannbåren varme i alle rom utenom vaskerom (basert på opplysninger fra huseier).  
Balansert ventilasjon (fra byggeår) med ventilasjonsaggregat plassert i kott 2. etg.  
Varmepumpe (luft/vann) fra 2022.

|                                                                                    |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br>Hovedstoppekran - Stakeluke - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Vannbåren varme - Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel etc.) |
|------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                    |      |                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG i | Vannbåren varme                                                          | Huseier opplyses at vannbåren varme til begge leiligheter i underetasje er ikke koblet til anlegget.                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|  | TG 2 | Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)           | Det er ikke observert tegn til skader/feil på vannrør men grunnet at huseier opplyses om egeninnsats/ufaglært arbeid (egenerklæringsskjema punkt 2 og 13) TG2 er valgt for å belyse risiko. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.                                                                                     |
|                                                                                    |      | Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Det ble observert teg til lekkasje/vannmerke på toppen av varmtvannsbereder i leilighet 1. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. |
|                                                                                    |      | Ventilasjon                                                              | Det er ikke kjent når det sist ble foretatt service på ventilasjonsanlegg.                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

# Elektrisk anlegg

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

Forenklet vurdering:  
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: nei.  
Er det synlig tegn på termiske skader: nei.  
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: nei.

Selgers opplysninger:  
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: byggeår.  
Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: nei.  
Forekommer det at sikringer løses ut: nei.  
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: nei.  
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: ja.  
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: nei.  
Fungerer hvitevarer som følger boligen: ja.

Sikringsskap med automatsikringer, måler og kursoversikt er plassert i teknisk rom.

|                                                                                  |      |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 2 | Forenklet vurdering av det elektriske anlegget | Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).<br>Varmtvannsberederer i boligen har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang).<br>Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. |
|----------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.  
Utvendig kledd med fasadeplater og trekledning.

|                                                                                    |      |                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br>Konstruksjon - Fasader ink. kledning |
|------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# Dører og vinduer

Ytterdører fra byggeår.  
Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår og 2024).  
Terrassedører med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår).

|                                                                                    |      |                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br>Takvinduer |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|  | TG 2 | Vinduer                                                                                                          | Stedvis ble det påvist skade/feil på lukkemekanisme/åpning av vindu. Eksempelvis er: soverom. Reparasjon / utskifting anbefales.<br>Huseier opplyses om sprekk i glass i vinduet i hoved soverom (lille lukkevinduet). Forkortet levetid. Utskifting av glass bør påregnes.<br>Huseier opplyses om utbedringstiltak av flere vinduer i boligen grunnet lekkasje (egenerklæringsskjema punkt 3). Utbedringer/reparasjoner blir utført før overtakelse. |
|                                                                                    |      | Dører                                                                                                            | Det er observert svelling stedvis i ytterdører (vaskerom og leilighet 1 f.eks). Forkortet levetid. Tiltak kan iverksettes ved behov.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

## Yttertak

---

Yttertak av pulttakskonstruksjon.  
Utvendig belagt med tretak fra byggeår.  
Undertak fra byggeår, av asfaltpapp.  
Pusset pipe med pipetopp i metall.  
Nedløp i metall.



TG 2

Inspeksjonsmulighet

Vurderingene av yttertaket er gjort fra bakkeplan med den begrensning dette innebærer. TG2 er valgt på bakgrunn av at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke registreres grunnet begrenset tilkomst. Yttertaket bør kontrolleres i sin helhet når forholdene ligger til rette.

## Balkonger, terrasser, veranda etc

---

Utgang fra loftstue til balkong på ca. 5m<sup>2</sup>.  
Rekkverkshøyde er målt til 1,1 meter.  
Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av metall og glass.  
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

## Terrasser / platting på terreng

---

Utgang fra kjøkken til terrasse på ca. 44m<sup>2</sup>.  
Rekkverkshøyde er målt til ca. 0,9 meter.  
Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.  
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)

## Utvendige trapper

---

Trapp i treverk med rekkverk av tre.



TG 2

Helhetsvurdering

Rekkverkets tilstand og/eller utforming vurderes å ha behov for utbedringer med tanke på sikkerheten. Håndløper på begge sider bør etableres.

## Grunnmur, fundamenter

Alder fra byggeår.  
Grunnmur i betong.

|                                                                                       |                                                                                                                |             |                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br>Grunnmur |             |                                                                                                                                  |
|                                                                                       |  TGIU                          | Byggegrunn  | Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent                                                                                             |
|                                                                                       |                                                                                                                | Fundamenter | Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. |

## Drenering

Dreneringen er fra byggeår.  
Skrånende tomt.

|                                                                                       |                                                                                                                                                                 |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br>Alder - Terrengfall fra grunnmur - Bortledning av takvann |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                                       |  TGIU                                                                         | Fuktsikring av grunnmur | Det kan ikke verifiseres at topplst/beslag er etablert på utvendig fuktsperre grunnet tilkomst (under terrassebord f.eks). Forholdet øker faren for fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. |

## Stikkledninger og tanker

Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

|                                                                                         |                                                                                                                                                                                |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br>Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger) - Septiktank - Oljetanker |  |  |
|                                                                                         |                                                                                                                                                                                |  |  |

## Frittstående byggverk - Garasje

Frittstående garasje.  
Bygning i betongkonstruksjoner.  
Innsiden er oppmålt til ca. 35m<sup>2</sup>.  
Flatt tak (ikke besiktiget).

|                                                                                         |                  |  |                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  TG 2 | Helhetsvurdering |  |                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                                         |                  |  | Synlige vesentlige feil og skader ikke påvist. Bygningselementet er fra husets opprinnelig byggeår. Huseier opplyses om setning i egenerklæringsskjema punkt 17. TG2 settes for å belyse risiko. |

# Frittstående byggverk - Lekehytte/utebod.

Frittstående lekehytte/utebod.  
Bygning i trekonstruksjoner.  
Innsiden er oppmålt til ca. 3m2 (ikke måleverdig).  
Fasaden er kledd med trekledning.  
Pulttak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget).

 TG 2

Helhetsvurdering

Mindre frittstående byggverk på tomten har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Overordnet forenklet vurdering av tilstanden er at det er moderat vedlikehold/slitasegrad som gjør at det anbefales utbedrende tiltak.

| Sjekkliste dokumentasjon                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                              | Kommentar                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer | Fremvist tegninger datert 18.10.02.                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år                                                             | Fremlagt faktura vedrørende glass/bunnstokk, datert 28.02.2024.<br>Fremlagt rapport vedrørende radonmåling, datert 28.04.2025.<br>Fremlagt faktura vedrørende elarbeid, datert 29.08.2025 og 08.12.2021.<br>Fremlagt faktura vedrørende tømrerarbeid, datert 06.05.2024 og 13.02.2024. |
| For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget              | Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 29.08.2025, arbeidene gjelder ombygging.<br>Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 07.12.2021, arbeidene gjelder elbil lader.<br>Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 24.04.24, arbeidene gjelder målerbytte.                        |
| Dokumentasjon på el-tilsyn                                                                                   | Ikke relevant.                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter                                                       | Fremlagt midlertidig godkjenning til leilighet, datert 16.06.2025.<br>Fremlagt melding om installasjon av nytt ildsted, datert 17.12.2024.                                                                                                                                             |
| Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker                                                                  | Ikke relevant.                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning                       | Ikke relevant.                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Egenerklæringsskjema                                                                                         | Fremlagt, signert og datert 14.12.2025.                                                                                                                                                                                                                                                |

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

### Eksempler

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

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

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

### Eksempler

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

## Definisjoner

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

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

## Gyldighet

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

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

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





*Kommentar - [Sluk teknisk rom.]*



*Kommentar - [Fordelerstammer til vannbåren varme til leiligheter (ikke koblet).]*



*Kommentar - [Sikringsskap plassert i teknisk rom. ]*



*Kommentar - [Sprekker i veggfliser i dusjsonen bad 2.etg. ]*



*Kommentar - [Sluk dusjsonen bad 2.etg ]*

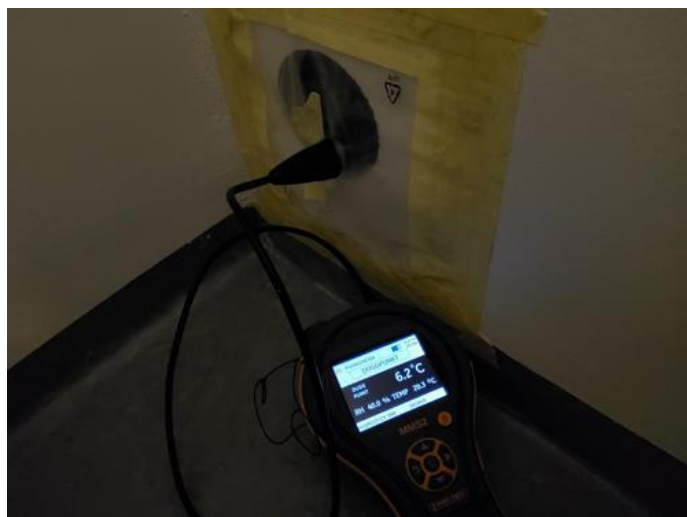


*Kommentar - [Sluk bad 2.etg ]*





*Kommentar - [Fuktmåling bad 2.etg. ]*



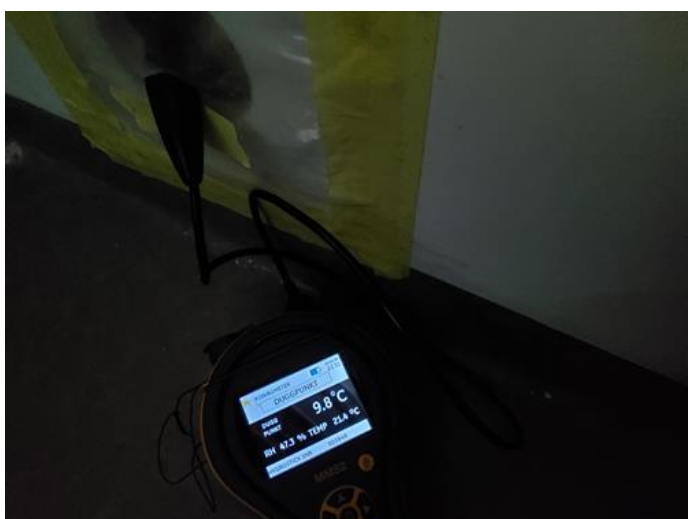
*Kommentar - [Fuktmåling vaskerom]*



*Kommentar - [Sluk dusjsjonen vaskerom. ]*



*Kommentar - [Sluk vaskerom. ]*



*Kommentar - [Fuktmåling konstruksjonen rom under  
terreng. ]*



*Kommentar - [Sluk bad leilighet 2]*



Annet - [Fuktmåling bad leilighet 2]



Kommentar - [Fuktsøk bad leilighet 1.]



Kommentar - [Sluk bad leilighet 1]

# Egenerklæring

Buggelandsstubben 17, 4324 SANDNES

08 Jan 2026

## Informasjon om eiendommen

### Adresse

Buggelandsstubben 17

### Postadresse

Buggelandsstubben 17

### Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2003

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Vi har bodd her siden vi flyttet inn 1. desember 2003.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

## Informasjon om selger

### Selger

Rafoss, Anne Lovise

### Selger

Rafoss, Ivan

## Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.1.2 Årstall

2025

#### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

#### 2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Bad 2. etg.: Byttet benkeplate, nye vasker med blandebatteri, nytt blandebatteri til badekar, nytt dusjkabinett med blandebatteri. Skapfronter har blitt lakkert. Tak og vinduskarmer har blitt malt. Vaskerom/bi-inngang 1. etg: Skiftet benkeplate, malt vegger og tak.

#### 2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.2.2 Årstall

2020

#### 2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

#### 2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Malt gjestetoalett 1. etg.

#### 2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.3.2 Årstall

2024

#### 2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

#### 2.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Leilighet U0101: Skiftet skapfronter, malt lister. Installert elektrisk varmovn.

#### 2.4.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.4.2 Årstall

2025

#### 2.4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

#### 2.4.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte



Leilighet U0102: Malt lister og skapfronter. Inninstallert elektrisk ovn.

## Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Beskriv feilen og omfanget

Det har under stormen Hans i 2023, oppstått vanninntrengning ved øvre del vinduer vest/nord i allrom hovedetasje, vindu nord stue hovedetasje, vindu nord/øst leilighet U0101. Forholdene ble meldt til forsikring og utbedret av fagfolk, med åpning og tørking av konstruksjoner, utskifting av berørte materialer og gjennomgang/utbedring av utvendige fasader. Alle fasadeplater ble tatt ned, og det ble lagt duk i skjøter og overganger tapet med Tyvek tape.

Det ble da oppdaget løsnede vinduslister på vindu vest lofsstue og vindu øst stue hovedetasje. Ved nærmere sjekk ble det avdekket noe råteskader i bunnstokk på begge vinduer. Begge bunnstokker ble skiftet ut av Sandnes Glass AS, og nye tetningslister ble montert.

Under samme storm i 2023 dryppet det inn vann fra takvindu på bad i 2. etg og trapperom. Utvendig takkledning rundt takvinduer ble demontert. Avløpssystem over takvinduer hadde til dels mye oppsamlet smuss og ble rengjort før takbord ble montert tilbake.

Under kraftig uværshendelse i 2024 dryppet det inn vann i overkant av vindu vest i allrom hovedetasje. Utvendig sjekk avdekket løse vinduslister i vinduet over på loftsstue. Etter skifting av bunnstokk på dette vinduet var spikrer til vinduslister skutt inn med for stor kraft slik at disse hadde gått delvis gjennom listene slik at listene hadde løsnet noen steder. Listene ble montert på nytt, og i tillegg ble det tapet med Tyvek tape mellom vindu og karm.

Under stormen Amy i 2024 dryppet det inn vann i overkant av vindu øst i leilighet U0101.

Utvendig sjekk avdekket også her løse vinduslister på vinduet over i stue hovedetasje. Etter skifting av bunnstokk på dette vinduet var spikrer til vinduslister skutt inn med for stor kraft slik at disse hadde gått delvis gjennom listene slik at listene hadde løsnet noen steder. Listene ble montert på nytt, og i tillegg ble det tapet med Tyvek tape mellom vindu og karm.

Under kraftig uværshendelse 1. desember 2025 dryppet det inn vann i overkant av stuevindu øst i hovedetasje. Forholdet er meldt til forsikring, og utbedring akseptert. Utvendig sjekk avdekket også her løse vinduslister på vinduet over på soverom 2. etasje. Listene ble montert på nytt av fagfolk, og i tillegg ble det tapet med Tyvek tape mellom vindu og karm. Det samme ble utført på de store vinduene mot nord i hovedetasje og 2 etasje i og med at det var satt opp stillas. Byggmester har bemerket at bunnlister på vinduer generelt bør sjekkes nærmere for eventuelle råteskader. Under samme uværshendelse kom det også noen dråper fra takvindu i trapperom.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 4.1.2 Årstall

2024

#### 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

#### 4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

I forbindelse ved vanninntrengninger ved kraftige uværshendelser har fagfolk tatt en gjennomgang/utbedring av utvendige fasader. Alle fasadeplater ble tatt ned, og overganger tapet med Tyvek tape. Dette er også beskrevet over under vanninntrengning.

#### 4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vagle Bernt Harald Byggfirma

#### 4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

## Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.



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

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

I 2004 kom det inn vann innvendig i tak i leilighet U0102. Det var ikke montert beslag i overgang terrasse/vegg, vanninntrengning kom ved kraftig uvær. Montering av beslag ble utført som reklamasjon, samt åpning og tørking av konstruksjoner og utskifting av berørte materialer. Det har vært vanninntrengning i leilighet U0101, dette er beskrevet under Tak, yttervegg og fasade.

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2021

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installering av el-bil lader i garasje.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vestre Elektro AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2025

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Innstallering av strømmåler i leilighet U0102.

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vestre Elektro AS



10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

## Rør

---

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2025

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Innstallert ny varmtvannsbereder i leilighet U0102.

13.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.2.2 Årstall

2025

13.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Innstallert stengekran på varmtvannsrør som går til leilighet U0102. Denne ble stengt for å kunne benytte egen varmtvannstank i leiligheten.

## Ventilasjon og oppvarming

---

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid





Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2022

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært      ☐ Ufaglært

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

Innstallert ny varmepumpe luft til vann.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Mk Systemer AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja      ☐ Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2024

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært      ☒ Ufaglært

16.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Innstallert ny peisovn i stue hovedetasje. ROGALAND BRANN OG REDNING IKS ble spurt om tilsyn og godkjenning. Fikk svar at det ikke var nødvendig med tilsyn, det var nok å sende inn et tilsendt skjema. Dette ble utført.

## Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja      ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**

Garasje har på et tidspunkt seget litt på side mot hus. Den er frittstående og henger ikke sammen med grunnmur på huset. Det er en liten sprekke i en flis i dusj på bad 2. etg. Det er lagt silkon over denne. Det er fliselagte våtrom/membranplater på hele badet og i dusjen. I og med at det var første gang utførende fagperson installerte disse platene i 2003 ønsket han å sikre seg og la derfor full membran i plateskjøtene på hele badet før fliselegging.

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

☒ Ja      ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**

Installert peisovn i stue hovedetasje i 2024. Dette er beskrevet under ventilasjon og oppvarming.

## Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja      ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**





Ikke relevant for denne boligen.

**21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Som en del av utbedringsarbeid etter vanninntrengning under stormen Hans i 2024 ble utvendige fasader gjennomgått. Alle fasadeplater ble tatt ned, og overganger tapet opp med Tyvek tape. Det ble da oppdaget løsnede vinduslister på vindu vest lofsstue og vindu øst stue hovedetasje. Ved nærmere sjekk ble det avdekket noe råteskader i bunnstokk på begge vinduer. Begge bunnstokker ble skiftet ut av Sandnes Glass AS, og nye tetningslister ble montert.

**22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

**23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☒ Ja ☐ Nei

**25.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**25.1.2 Årstall**

2011

**25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Vegg til bod under terrasse i leilighet U0102 ble åpnet slik at bod ble en del av gjesterom. Innerste del av bod under terrasse ble beholdt og avskilt med en vegg. Et norsk firma med polske arbeidere utførte dette arbeidet. Jeg klarer ikke huske navnet på firmaet, og finner heller ikke faktura tilbake fra denne tiden. Fikk høre at firmaet gikk konkurs en stund etter at arbeid var ferdigstilt hos oss. U0102 er godkjent av Sandnes kommune for utleie til ukrainere i 2 år. Sandnes kommune anbefaler å søke om varig bruksendring.

**25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Norsk Sandnes firma

**25.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

**25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

**25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☒ Ja ☐ Nei

**26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

**27 Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til



#### Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Måling ble utført i 2024.

Måleverdi soverom U0101:  $13 \pm 8$  Bq/m<sup>3</sup>. Årsmiddel: 9 Bq/m<sup>3</sup>.

Måleverdi stue U0101:  $31 \pm 8$  Bq/m<sup>3</sup>. Årsmiddel: 23 Bq/m<sup>3</sup>.

Måleverdi soverom U0102:  $52 \pm 12$  Bq/m<sup>3</sup>. Årsmiddel: 39 Bq/m<sup>3</sup>.

Måleverdi stue U0102:  $124 \pm 16$  Bq/m<sup>3</sup>. Årsmiddel: 94 Bq/m<sup>3</sup>.

28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Skriv opplysningene her:

Har fått muntlig tillatelse til å stelle og beplante kommunalt område mellom tomt og gangsti på østsiden og nordsiden av eiendommen. Har søkt Sandnes kommune om å få kjøpe området to ganger, men har fått avslag begge ganger.

Det er en sprekk i vindusglass på det lille vinduet på hoved soverom.

Vinduer på hovedsoverom var ikke lukket under en uværshendelse, noe vann kom inn på parkett.

Stort lukkevindu på hovedsoverom kan være noe vanskelig å lukke når det åpnes sideveis.

Vindu soverom 1 øst har seget litt og blitt justert.

Noe vannsøl på parkett på soverom 1 øst etter barnelek.

Ytterdør til bi-inngang/vaskerom har litt svelling nederst, har seget litt, og det er montert katteluke her.

Ytterdør til leilighet U0101 har noe svelling.

Ytterdør til garasje har noe svelling.

Litt knirk i parkett på kjøkken, og et par trappetrinn.

## Boligselgerpakke

### Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95666406

# Egenerklæringsskjema

Name  
Rafoss, Ivan

Date  
2026-01-08

Identification

 Rafoss, Ivan

Name  
Rafoss, Anne Lovise

Date  
2026-01-08

Identification

 Rafoss, Anne Lovise



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

Egenerklæringsskjema

---

Signed by:

Rafoss, Ivan  
Rafoss, Anne Lovise

08/01-2026  
19:06:57  
08/01-2026  
19:01:41

BANKID  
BANKID

## Vedlegg 1 til Årsmøte 2018

### Vedtekter for Buggelandsstubben velforening - Revidert 2018

\*Forslag til endringer er markert i **rødt**

1. Et medlem av **Buggelandsstubben** velforening er definert som eier av en bolig med adresse **Buggelandsstubben**. Medlem har en stemme på årsmøtet.
2. Årsmøtet avholdes innen utgangen av mai hvert år.
3. Innkalling til årsmøtet skal sendes ut senest 8 dager, maksimum 30 dager før møtet avholdes.
4. Dersom mer en 1/3 av medlemmene skriftlig krever det, skal styret innkalle til ekstraordinært årsmøte innen 14 dager.
5. Vedtektsendring avgjøres av flertallet på årsmøtet men forutsetter at minst 1/3 av medlemmene er representert ved frammøte eller ved fullmakt.
6. Styret skal bestå av **3** medlemmer **og 1 vararepresentanter**. Halve styret skiftes ut hvert år.
7. ~~Styreleder har dobbelstemme ved stemmelikhet.~~
8. Styremedlemmene blir valgt for 2 års engasjement, med mulighet for gjenvalg.
9. Det er styrets oppgave å finne og nominerer nye kandidater til styret. Styremedlemmene blir valgt på årsmøtet.
10. Kontingent fastsettes av årsmøtet.
11. Saker til årsmøtet skal være styret i hende senest 7 dager før årsmøtet avholdes.
12. Større saker, som involverer alle/større deler av beboere i velforeningen direkte, skal besluttet på ordinært eller ekstraordinært årsmøte.
13. **Styret gis mandat til å bruke kr 2500,- til forefallende vedlikehold hvert kalenderår. Vedlikehold og investeringer utover dette skal besluttet på ordinært eller ekstraordinært årsmøte.**

### Eksisterende vedtekter for Vaglefjellskogen velforening

1. Et medlem av Vaglefjellskogen velforening er definert som eier av en bolig med adresse Vaglefjellskogen. Medlem har en stemme på årsmøtet.
2. Årsmøtet avholdes innen utgangen av mai hvert år.
3. Innkalling til årsmøtet skal sendes ut senest 8 dager, maksimum 30 dager før møtet avholdes.
4. Dersom mer en 1/3 av medlemmene skriftlig krever det, skal styret innkalle til ekstraordinært årsmøte innen 14 dager.
5. Vedtektsendring avgjøres av flertallet på årsmøtet men forutsetter at minst 1/3 av medlemmene er representert ved frammøte eller ved fullmakt.
6. Styret skal bestå av 4 medlemmer og 1 vararepresentanter. Halve styret skiftes ut hvert år.
7. Styreleder har dobbelstemme ved stemmelikhet.
8. Styremedlemmene blir valgt for 2 års engasjement, med mulighet for gjenvalg.
9. Det er styrets oppgave å finne og nominerer nye kandidater til styret. Styremedlemmene blir valgt på årsmøtet.
10. Kontingent fastsettes av årsmøtet.
11. Saker til årsmøtet skal være styret i hende senest 7 dager før årsmøtet avholdes.
12. Større saker, som involverer alle/større deler av beboere i velforeningen direkte, skal besluttet på ordinært eller ekstraordinært årsmøte.



# LEIEKONTRAKT FOR

## Buggelandsstubben 17, U0101, 4324 Sandnes

Gårdsnr. 45, bruksnr. 160

Sokkel leilighet med 1 soverom

### Utleier

Navn: Anne Lovise Rafoss  
Fødselsdato.: 15.11.1970  
Tel.: 9343 3661  
[Anne.rafoss@gmail.com](mailto:Anne.rafoss@gmail.com)

Buggelandsstubben 17, H0101  
4324 Sandnes

### Leietaker

Sandnes kommune v/ Boligtjenesten  
Rådhusgata 1  
4306 Sandnes  
Tel.: 5133 5000

### §1 LEIEFORHOLDET GJELDER

#### Buggelandsstubben 17, U0101, 4324 Sandnes

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Leiestart:              | <b>21.02.2024</b>    |
| Leieperiode:            | <b>Tidsubestemt</b>  |
| Leiepris pr. mnd.:      | <b>Kr. 10.000,-</b>  |
| Oppsigelsestid:         | <b>3 måneder</b>     |
| Eiers bank og kontonr.: | <b>6580.68.88162</b> |

|                          |               |
|--------------------------|---------------|
| Boligen leies ut:        | Umøblert      |
| Parkering:               | Inkl. i leien |
| Utvendig bod:            | Ikke inkl.    |
| Hage/Terrasse            | Inkl.         |
| Heis:                    | Nei           |
| Strøm (egen strømmåler): | Ikke inkl.    |
| Kabel/parabol TV:        | Ikke inkl.    |
| Internett:               | Inkl.         |
| Husdyr:                  | Ikke tillatt  |
| Røyking innendørs:       | Ikke tillatt  |
| Antall nøkler:           | 3 sett        |

|                                                |       |
|------------------------------------------------|-------|
| Antall boenheter omfattet av denne leieavtale: | 1     |
| Ytre rom:                                      | Ingen |

Boligen leies **umøblert** med hvitevarer (kjøkkenvifte, kjøle- og fryseskap, stekeovn/komfyr, koketopp med induksjon, mikroovn, oppvaskmaskin, vaskemaskin). Gardinstenger med/uten gardiner/persienner/lameller/rullegardiner. Dørmatte. X stk. panelovn. Klesskap på alle soverom. Internett/kabel TV bokser med div. kabler og remote. Garasje/Varmepumperemote. Uteredskaper for vinter/sommer (gressklipper, rive, sopekost, snømåker, o.a.). Komfyrvakt, røkvarsler, brannslukningsapparat, evt. brannslange, brann- stige eller tau over 5 meter fra bakken. Alle oppholdsrom skal ha en varmekilde og tilstrekkelig belysning. Ikke intergrete hvitevarer & evt. møbler kan brukes til de blir ødelagt uten erstatningskrav, utleier må deretter fjerne disse og beboer erstatter med egne. Dusjkabinett/andre ting av eldre dato erstattes med nytt av utleier, dersom reservedeler er utgått fra leverandøren.

## **§2 LEIESUM/BETALING/REGULERING**

### **LEIESUM**

Leien betales forskuddsvis for 1-en måned av gangen. Betaling forfaller den første i hver måned, dog første gang **01.03.2024** med kr. **13.103,-** for perioden **21.02.2024-31.03.2024**.

Hver av partene kan, med skriftlig varsel etter husleielovens frister, kreve leien endret uten oppsigelse i takt med endringene i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting. Regulering kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk og med skriftlig varsel, minst én måneds frist før endringen kan settes i verk.

Utgangspunktet for reguleringen er konsumprisindeksen ved avtaleinngåelsen den, 21.02.2024. Inkluderer husleien, elektrisitet, brensel eller annen kraft, vann og eller avløp i eiendommen, trekkes disse utgifter fra husleien før konsumprisindeksen reguleres.

Har leieforholdet vart i minst to år og seks måneder uten annen endring enn konsumprisindeksen, kan begge parter uten oppsigelse sette frem krav om at leien blir satt til gjengsleie på iverksettingstidspunktet ved utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår. Ved leiefastsettelse etter første punktum skal det gjøres fradrag for den del av leieverdien som skyldes leierens forbedring og innsats.

Tilpassing av leien etter første ledd kan tidligst settes i verk seks måneder etter at det er fremsatt skriftlig krav om det, og tidligst ett år etter at tidligere endring av leien ble satt i verk.

Blir partene ikke enige om hva som er gjengs leie, kan hver av dem kreve at den blir fastsatt etter bestemmelsene i husleielovens § 12 - 2 - takstnemnd.

## **§4 LEIEFORHOLDETS FORM OG VARIGHE**

### **Tidsubestemt avtale**

Leieforholdet starter den, **21.02.2024** og løper til det blir sagt opp av en av partene.

Utleieren og leieren kan si opp leiekontrakten med **3** måneders skriftlig varsel. Oppsigelsesfristen løper fra den 1. i måneden etter at oppsigelsen er sendt.

## **§5 OVERLEVERING AV BOLIG/UTLEIERS PLIKTER**

Leier har hatt anledning til å undersøke boligen før avtaleinngåelse. Leieobjektet leies ut i den stand det er i ved overtakelsen. Utleier og leietaker inspiserer boligen i fellesskap og dokumenterer tilstanden i rapport med bilder.

Utleier plikter å stille boligen til rådighet for leieren til avtalt tid i ordentlig stand, rengjort med hele ruter og brukelige låser med nøkler til alle utvendige dører. Likeså skal kloakk, vann-, gass, varme- og elektriske ledninger til lampepunkter og stikkontakter, samt integrerte hvitevarer,

ovner/varmekabler, kaminer og ventilasjonsanlegg være i ordentlig og lovmessig stand når leieren flytter inn i boligen.

Utleier plikter å anskaffe og utskifte ventilasjonsfilter en gang årlig, eller når varslingslys starter/gå på.

Utleier plikter å holde jevnlig service på varmepumpe.

Utleier plikter også å sørge for at portrom, kjellere, trapper og loft er tilstrekkelig opplyst og at port- og gårdsrom, felles loftsrom og kjellerrom blir holdt rene.

### **Utleier skal betale kommunale avgifter, fellesutgifter og stille søppelspann til disposisjon.**

I leietiden plikter utleier å holde boligen og eiendommen for øvrig i den stand som følger av kontrakten og husleielovens bestemmelser. § 5-3, må gjenstander som tilhører utleieren skiftes ut, påhviler dette utleieren hvis annet ikke er avtalt.

Misligholder utleier sine plikter, kan leier gjøre gjeldende sine rettigheter som fremkommer i husleieloven kap. 2. Erstatning for indirekte tap som nevnt i § 2-14 2. ledd kan ikke kreves.

Klage over at boligen ikke er i lovbestemt eller kontraktsmessig stand må leieren i tilfelle fremsette innen rimelig tid etter at leier oppdaget eller burde oppdaget forholdet. I motsatt fall mister leier retten til å påberope seg manglene. Dette gjelder ikke hvis utleier har handlet grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro. Klagen bør fremsettes skriftlig.

### **RADON**

I henhold til radonbestemmelsen i strålevernforskriften § 6 femte ledd, som trådte i kraft 1. januar 2014, skal utleier utføre radonmåling i utleieboligen. Er verdien høyere enn grenseverdiene satt i forskriften skal utleier gjennomføre nødvendige tiltak.

Etter denne leieavtalen plikter utleier å foreta godkjent måling av radonnivået innen 3 måneder etter leiestart. Godkjent måling kan bare foretas i vinterhalvåret (15. oktober – 15. april). Leies boligen inn på et tidspunkt slik at det ikke er mulig å foreta godkjent måling nå, skal måling starte påfølgende 15. oktober. Viser målingen en for høy konsentrasjon av radon plikter utleier å utføre nødvendige tiltak uten ugrunnet opphold.

Dersom utleier ikke utfører sine plikter etter ovennevnte avsnitt kan leieren heve leieavtalen. Leierens rett til å heve er i behold så lenge radonnivået er over fastsatt grenseverdi på 100 bq/m<sup>3</sup>. Leiligheter som ligger fra og med tredje etasje over bakkenivå og oppover, trenger i utgangspunktet ikke radonmåling dersom ikke spesielle forhold tilsier det. Eksempler på spesielle forhold er at utleier er kjent med at blokken har et radonproblem, at naboileiligheter har målt høye radonnivåer eller at blokken ligger i et kjent radonområde. Utleiers plikter etter denne bestemmelse varer hele leieforholdet.

## **§6 LEIERS PLIKTER**

Leieren skal på egen bekostning innenfor boligen forestå det sedvanemessige indre vedlikehold. Utskifting av tapet og belegg er ikke å definere som indre vedlikehold når disse trenger utskifting i henhold til vanlige levetidsbetraktninger. Leieren skal vedlikeholde låser med nøkler, sikringer, ruter, kraner, brytere, kontakter og lignende forbruksmateriell samt alle installasjoner, utstyr og gjenstander som boligen er utleid med - eller som leier har installert.

Leieren plikter å behandle boligen og eiendommen ellers med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter de vanlige ordensregler som utleieren fastsetter til sikring av ro og orden og forsvarlig behandling av eiendommen.



Leier må erstatte all skade som skyldes ham selv, hans husstand, fremleietakere, eller andre som han har gitt adgang til boligen, innen de rammer husleieloven § 5-8 setter. Leieren svarer også for skader ved frost som skyldes ham selv eller noen han er ansvarlig for.

Leier plikter straks å sende varsel til utleier om skade på boligen som må utbedres uten opphold. Andre skader på boligen plikter leier å sende melding om innen rimelig tid. Leier plikter forøvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for utleier som følge av skade som nevnt over. Er leier selv ikke skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

Leier plikter å gi utleier eller dennes representant adgang til leieobjektet for tilsyn, nødvendig pliktig vedlikehold, lovlige forandringer eller andre arbeider for å forhindre skade på boligen eller eiendommen for øvrig. Utleier disponerer egen nøkkel til dette bruk. Leier skal varsles i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider.

## **§7 FORSIKRING**

Leier oppfordrer til at fremleier (for egen regning) tegner vanlig hjemforsikring. En foreliggende forsikring begrenser ikke leierens alminnelige erstatningsplikt. Utleier har ikke ansvar for skader eller tap som oppstår som følge av innbrudd, brann, vannskade m.m utover det som dekkes av forsikringer utleier har som huseier. Dette gjelder likevel ikke skader eller tap som skyldes utleiers mislighold.

Er en skade omfattet av så vel fremleiers som utleiers forsikring, skal den søkes dekket under fremleiers forsikringsavtale. Fremleier dekker egenandelen.

## **§8 FREMLEIE**

Boligen er utleid til Sandnes kommune som har til hensikt å drive fremleie av boligen til mottak av flyktninger. Kommunen står fritt til å skifte ut og vurdere antall beboere uten varsel til utleier. Boligen kan benyttes blant annet til familier og kollektiv.

## **§9 PERSONSKIFTE**

Leier har ikke adgang til å overføre leieretten til andre uten skriftlig godkjenning av utleier, utover det som følger av husleieloven.

## **§10 LEIERS AVTALEBRUDD - UTKASTELSESKLAUSUL**

Blir leien eller avtalte tilleggsytelser ikke betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 er sendt, jf. samme lov § 13-2 tredje ledd a), vedtar leier at tvangsfravikelse kan kreves. I varslet skal det stå at utkastelse vil bli begjært dersom fraflytting ikke skjer, samt at utkastelse kan unngås dersom leien med renter og omkostninger blir betalt før gjennomføringen.

Flytter ikke leieren når leietiden er ute, kan han like ens kastes ut uten søksmål og dom etter § 13-2, 3. ledd b) i tvangsfullbyrdelsesloven.

Gjør leieren ellers noe vesentlig brudd på leieavtalen, kan utleieren heve avtalen, jf. husleieloven § 9-9. Leier plikter da å flytte ut av boligen.

En leier som flytter etter utkastelse eller krav fra utleieren på grunn av mislighold plikter å betale leie for den tid som måtte være igjen av leietiden. Det gjøres fradrag for det beløp utleier får inn

ved ny utleie. Leier må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av boligen fører med seg.

### §11 VERNETING

Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som gjelder leieforholdet.

### §12 SÆRLIGE BESTEMMELSER

- Leier og utleier er kjent med og vedtar alle punkter i denne avtale, som er utferdiget i to eksemplarer, hvorav utleier og leier har hvert sitt.
- Hvor ikke annet er avtalt, gjelder bestemmelsene i husleieloven av 26. mars 1999 nr. 17.

Sandnes 18.02.2024  
Sted/dato

Anne Lovise Rafoss  
Utleier  
Anne Lovise Rafoss

\_\_\_\_\_  
Leier  
Sandnes Kommune v/ Boligtjenesten





# LEIEKONTRAKT FOR

## Buggelandsstubben 17, U0102, 4324 Sandnes

Gårdsnr. 45, bruksnr. 160

Sokkel leilighet med 1 soverom

**Utleier**

Navn: Anne Lovise Rafoss  
Fødselsdato.: 15.11.1970  
Tel.: 9343 3661  
[Anne.rafoss@gmail.com](mailto:Anne.rafoss@gmail.com)

Buggelandsstubben 17, H0101  
4324 Sandnes

**Leietaker**

Sandnes kommune v/ Boligtjenesten  
Rådhusgata 1  
4306 Sandnes

Tel.: 5133 5000  
[innleie.boligtjenesten@sandnes.kommune.no](mailto:innleie.boligtjenesten@sandnes.kommune.no)

**§1 LEIEFORHOLDET GJELDER****Buggelandsstubben 17, U0102, 4324 Sandnes**

Leiestart:  
Leieperiode:  
Leiepris pr. mnd.:  
Oppsigelsestid:  
Eiers bank og kontonr.:

01.09.2025  
Tidsbestemt 16.06.2027 (§ 20-9)  
Kr. 9.885,-  
1 måneder  
6580.68.88162

Boligen leies ut:  
Parkering:  
Utvendig bod:  
Hage/Terrasse  
Heis:  
Strøm (egen strømmåler):  
Kabel/parabol TV:  
Trådløst internett:  
Husdyr:  
Røyking innendørs:  
Antall nøkler:

Umøblert  
Inkl. i leien  
Inkl. – Felles gjesteparkering i gata  
Inkl.  
Nei  
Ikke inkl.  
Inkl.  
Inkl.  
Ikke tillatt  
Ikke tillatt  
3 sett

Antall boenheter omfattet av denne leieavtale:  
Ytre rom:

1  
Ingen



Boligen leies **umøblert** med hvitevarer (kjøkkenvifte, kjøle- og fryseskap, oppvaskmaskin, vaskemaskin, tørketrommel). Bord og 2 barstoler, garderobeskap i bod. Gardinstenger med gardiner i stue og soverom. 2 stk. panelovn. Verktøy og instruksjoner i sikringsskap ang. hovedstoppekran i gårdsrom. Postkasse. Internett/kabel TV router/boks med div. kabler og remote. Komfyrvakt, røkvarsler, brannteppe, brannslukningsapparat, evt. brannslange. Alle oppholdsrom skal ha en varmekilde og tilstrekkelig belysning.

Ikke integrerte hvitevarer & evt. møbler kan brukes til de blir ødelagt uten erstatningskrav, utleier må deretter fjerne disse og beboer erstatter med egne.

Dusjkabinett/andre ting av eldre dato erstattes med nytt av utleier, dersom reservedeler er utgått fra leverandøren.

Integrerte hvitevare og øvrig inventar vedlikeholdes og belastes av utleier. Skader forårsaket av leietaker, belastes leietaker.

## **§2 LEIESUM/BETALING/REGULERING**

### **LEIESUM**

Leien betales forskuddsvis for 1-en måned av gangen. Betaling forfaller den første i hver måned, med **kr. 9.885,-** for perioden **01.09.2025** til **30.09.2025**.

Hver av partene kan, med skriftlig varsel etter husleielovens frister, kreve leien endret uten oppsigelse i takt med endringene i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting. Regulering kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk og med skriftlig varsel, minst én måneds frist før endringen kan settes i verk.

Utgangspunktet for reguleringen er konsumprisindeksen ved avtaleinngåelsen den, 01.09.2025. Inkluderer husleien, elektrisitet, brensel eller annen kraft, vann og eller avløp i eiendommen, trekkes disse utgifter fra husleien før konsumprisindeksen reguleres.

Har leieforholdet vart i minst to år og seks måneder uten annen endring enn konsumprisindeksen, kan begge parter uten oppsigelse sette frem krav om at leien blir satt til gjengsleie på iverksettingstidspunktet ved utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår. Ved leiefastsettelse etter første punktum skal det gjøres fradrag for den del av leieverdien som skyldes leierens forbedring og innsats.

Tilpassing av leien etter første ledd kan tidligst settes i verk seks måneder etter at det er fremsatt skriftlig krav om det, og tidligst ett år etter at tidligere endring av leien ble satt i verk.

Blir partene ikke enige om hva som er gjengs leie, kan hver av dem kreve at den blir fastsatt etter bestemmelsene i husleielovens § 12 - 2 - takstnemnd.

## **§4 LEIEFORHOLDETS FORM OG VARIGHET**

### **Tidsbestemt avtale**

Leieforholdet starter den, **01.09.2025** og opphører den, **16.06.2027**, uten forutgående oppsigelse. Begge parter kan skriftlig si opp leieforholdet i leieperioden, med en oppsigelsestid på **1 måned**, jf. husleieloven § 9-4 til 9-8.

Grunnlaget for kortere leietid enn lovens hovedregel om minstetid på 3 år, er at utleier har fått midlertidig unntak fra godkjenning ihht. Plan- og bygningsloven § 20-9, frem til den, **16.06.2027**. Etter dette vil ikke boligen være lovlig å benytte til utleie, jf. husleieloven § 9-3 første ledd bokstav b, med mindre vedtaket i.h.t. § 20-9 blir forlenget.

## **§5 OVERLEVERING AV BOLIG/UTLEIERS PLIKTER**

Leier har hatt anledning til å undersøke boligen før avtaleinngåelse. Leieobjektet leies ut i den stand det er i ved overtakelsen. Utleier og leietaker inspiserer boligen i fellesskap og dokumenterer tilstanden i rapport med bilder.



Utleier plikter å stille boligen til rådighet for leieren til avtalt tid i ordentlig stand, rengjort med hele ruter og brukelige låser med nøkler til alle utvendige dører. Likeså skal kloakk, vann-, gass, varme- og elektriske ledninger til lampepunkter og stikkontakter, samt integrerte hvitevarer, ovner/varmekabler, kaminer og ventilasjonsanlegg være i ordentlig og lovmessig stand når leieren flytter inn i boligen.

Utleier plikter å kontrollere/bytte ut brannslukkingsapparater i.h.t. brannvernets forskrifter.

Utleier plikter også å sørge for at portrom, kjellere, trapper og loft er tilstrekkelig opplyst og at port- og gårdsrom, felles loftsrom og kjellerrom blir holdt rene.

**Utleier skal betale kommunale avgifter, fellesutgifter og stille søppelspann til disposisjon.**

I leietiden plikter utleier å holde boligen og eiendommen for øvrig i den stand som følger av kontrakten og husleielovens bestemmelser. § 5-3, må gjenstander som tilhører utleieren skiftes ut, påhviler dette utleieren hvis annet ikke er avtalt.

Misligholder utleier sine plikter, kan leier gjøre gjeldende sine rettigheter som fremkommer i husleieloven kap. 2. Erstatning for indirekte tap som nevnt i § 2-14 2. ledd kan ikke kreves.

Klage over at boligen ikke er i lovbestemt eller kontraktsmessig stand må leieren i tilfelle fremsette innen rimelig tid etter at leier oppdaget eller burde oppdaget forholdet. I motsatt fall mister leier retten til å påberope seg manglene. Dette gjelder ikke hvis utleier har handlet grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro. Klagen bør fremsettes skriftlig.

**RADON**

I henhold til radonbestemmelsen i strålevernforskriften § 6 femte ledd, som trådte i kraft 1. januar 2014, skal utleier utføre radonmåling i utleieboligen. Er verdien høyere enn grenseverdiene satt i forskriften skal utleier gjennomføre nødvendige tiltak.

Etter denne leieavtalen plikter utleier å foreta godkjent måling av radonnivået innen 3 måneder etter leiestart. Godkjent måling kan bare foretas i vinterhalvåret (15. oktober – 15. april). Leies boligen inn på et tidspunkt slik at det ikke er mulig å foreta godkjent måling nå, skal måling starte påfølgende 15. oktober. Viser målingen en for høy konsentrasjon av radon plikter utleier å utføre nødvendige tiltak uten ugrunnet opphold.

Dersom utleier ikke utfører sine plikter etter ovennevnte avsnitt kan leieren heve leieavtalen. Leierens rett til å heve er i behold så lenge radonnivået er over fastsatt grenseverdi på 100 bq/m<sup>3</sup>. Leiligheter som ligger fra og med tredje etasje over bakkenivå og oppover, trenger i utgangspunktet ikke radonmåling dersom ikke spesielle forhold tilsier det. Eksempler på spesielle forhold er at utleier er kjent med at blokken har et radonproblem, at naboleiligheter har målt høye radonnivåer eller at blokken ligger i et kjent radonområde. Utleiers plikter etter denne bestemmelse varer hele leieforholdet.

**§6 LEIERS PLIKTER**

Leieren skal på egen bekostning innenfor boligen forestå det sedvanemessige indre vedlikehold. Utskifting av tapet og belegg er ikke å definere som indre vedlikehold når disse trenger utskifting i henhold til vanlige levetidsbetraktninger. Leieren skal vedlikeholde låser med nøkler, sikringer, ruter, kraner, brytere, kontakter og lignende forbruksmateriell samt alle installasjoner, utstyr og gjenstander som boligen er utleid med - eller som leier har installert.

Leieren plikter å behandle boligen og eiendommen ellers med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter de vanlige ordensregler som utleieren fastsetter til sikring av ro og orden og forsvarlig behandling av eiendommen.



Leier må erstatte all skade som skyldes ham selv, hans husstand, fremleietakere, eller andre som han har gitt adgang til boligen, innen de rammer husleieloven § 5-8 setter. Leieren svarer også for skader ved frost som skyldes ham selv eller noen han er ansvarlig for.

Leier plikter straks å sende varsel til utleier om skade på boligen som må utbedres uten opphold. Andre skader på boligen plikter leier å sende melding om innen rimelig tid. Leier plikter forøvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for utleier som følge av skade som nevnt over. Er leier selv ikke skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

Leier plikter å gi utleier eller dennes representant adgang til leieobjektet for tilsyn, nødvendig pliktig vedlikehold, lovlige forandringer eller andre arbeider for å forhindre skade på boligen eller eiendommen for øvrig. Utleier disponerer egen nøkkel til dette bruk. Leier skal varsles i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider.

## **§7 FORSIKRING**

Leier oppfordrer til at fremleier (for egen regning) tegner vanlig hjemforsikring. En foreliggende forsikring begrenser ikke leierens alminnelige erstatningsplikt. Utleier har ikke ansvar for skader eller tap som oppstår som følge av innbrudd, brann, vannskade m.m utover det som dekkes av forsikringer utleier har som huseier. Dette gjelder likevel ikke skader eller tap som skyldes utleiers mislighold.

Er en skade omfattet av så vel fremleiers som utleiers forsikring, skal den søkes dekket under fremleiers forsikringsavtale. Fremleier dekker egenandelen.

## **§8 FREMLEIE**

Boligen er utleid til Sandnes kommune som har til hensikt å drive fremleie av boligen til mottak av flyktninger. Kommunen står fritt til å skifte ut og vurdere antall beboere uten varsel til utleier. Boligen kan benyttes blant annet til familier og kollektiv.

### **Ved behov for forandring i husrommet og på eiendommen gjelder husleielovens § 5-4**

«Husleieloven § 5-4, 3 ledd får tilsvarende anvendelse ved fremleie». Leieren/fremleieren kan med utleierens godkjenning gjennomføre endringer som er nødvendige på grunn av leiers/fremleiers eller husstandsmedlemmers funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

## **§9 PERSONSKIFTE**

Leier har ikke adgang til å overføre leieretten til andre uten skriftlig godkjenning av utleier, utover det som følger av husleieloven.

## **§10 LEIERS AVTALEBRUDD - UTKASTELSESKLAUSUL**

Blir leien eller avtalte tilleggsytelser ikke betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdsloven § 4-18 er sendt, jf. samme lov § 13-2 tredje ledd a), vedtar leier at tvangsfravikelse kan kreves. I varslet skal det stå at utkastelse vil bli begjært dersom fraflytting ikke skjer, samt at utkastelse kan unngås dersom leien med renter og omkostninger blir betalt før gjennomføringen.

Flytter ikke leieren når leietiden er ute, kan han like ens kastes ut uten søksmål og dom etter § 13-2, 3. ledd b) i tvangsfullbyrdsloven.



Gjør leieren ellers noe vesentlig brudd på leieavtalen, kan utleieren heve avtalen, jf. husleieloven § 9-9. Leier plikter da å flytte ut av boligen.

En leier som flytter etter utkastelse eller krav fra utleieren på grunn av mislighold plikter å betale leie for den tid som måtte være igjen av leietiden. Det gjøres fradrag for det beløp utleier får inn ved ny utleie. Leier må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av boligen fører med seg.

## §11 VERNETING

Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som gjelder leieforholdet.

## §12 SÆRLIGE BESTEMMELSER

- Leier og utleier er kjent med og vedtar alle punkter i denne avtale, som er utferdiget i to eksemplarer, hvorav utleier og leier har hvert sitt.
- Hvor ikke annet er avtalt, gjelder bestemmelsene i husleieloven av 26. mars 1999 nr. 17.
- Boligen er innleid på bakgrunn av § 20-9 midlertidig dispensasjon til utleie, for utleie til Ukrainske flyktninger, med 2 års varighet.

Sandnes  
Anne Louise 3/9-2025  
Sted/dato

Sandnes 18/7-25  
Sted/dato

Anne Lovise Rafoss  
Utleier  
Anne Lovise Rafoss

Carsten G. Rø  
Leier  
Sandnes Kommune v/ Boligtjenesten



## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

|                        |                                   |                    |                        |
|------------------------|-----------------------------------|--------------------|------------------------|
| <b>Matrikkelenhet:</b> | Gårdsnr 45, Bruksnr 160           | <b>Kommune:</b>    | 1108 Sandnes           |
| <b>Adresse:</b>        |                                   | <b>Grunnkrets:</b> | 616 Stokkelandsfjellet |
| <b>Veiadresse:</b>     | Buggelandsstubben 17, gatenr 5036 | <b>Valgkrets:</b>  | 8 Bogafjell            |
|                        | 4324 Sandnes                      | <b>Kirkesogn:</b>  | 6080701 Bogafjell      |
| <b>Oppdatert:</b>      | 26.06.2025                        | <b>Tettsted:</b>   | 4522 Stavanger/Sandnes |

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

|                         |                    |                        |     |                           |     |
|-------------------------|--------------------|------------------------|-----|---------------------------|-----|
| <b>Type:</b>            | Best. grunneiendom | <b>Tinglyst:</b>       | Ja  | <b>Reg.landbruksreg.:</b> | Nei |
| <b>Bruksnavn:</b>       |                    | <b>Matrikkelført:</b>  | Ja  | <b>Antall teiger:</b>     | 1   |
| <b>Etableringsdato:</b> | 08.11.2001         | <b>Har festegrunn:</b> | Nei | <b>Seksjonert:</b>        | Nei |
| <b>Areal:</b>           | 568,0 kvm          | <b>Skyld:</b>          |     |                           |     |
| <b>Arealkilde:</b>      | Beregnet Areal     |                        |     |                           |     |
| <b>Arealmerknad:</b>    |                    |                        |     |                           |     |

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.



**Forretninger:**

| <b>Type</b>                | <b>Dato</b>    |            | <b>Rolle</b> | <b>Matrikkel</b> | <b>Arealendring</b> |
|----------------------------|----------------|------------|--------------|------------------|---------------------|
| Omnummerering              | Forretning:    | 01.01.2020 | Mottaker     | 1108/45/160      | 0,0                 |
|                            | Matrikkelført: | 01.01.2020 |              |                  |                     |
| Kart- og delingsforretning | Forretning:    | 08.11.2001 | Avgiver      | 1108/45/39       | -568,1              |
|                            | Matrikkelført: |            | Mottaker     | 1108/45/160      | 568,1               |



**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Enebolig m/hybel/sokkelleil.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse              | Nr    | Type                | BRA   | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|----------------------|-------|---------------------|-------|-------------|------------|-----|----|
| Buggelandsstubben 17 | U0101 | Bolig               | 154,0 | Kjøkken     | 2          | 1   | 1  |
| Buggelandsstubben 17 | U0102 | Ikke godkjent bolig |       | Kjøkken     | 2          | 1   | 1  |
| Buggelandsstubben 17 | H0101 | Bolig               | 197,0 | Kjøkken     | 6          | 1   | 2  |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |                      |               |       |                   |            |
|-----------------|----------------------|---------------|-------|-------------------|------------|
| Næringsgruppe:  | Bolig                | Bebygd areal: |       | Rammetillatelse:  | 03.04.2003 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk          | BRA bolig:    | 351,0 | Igangset.till.:   | 03.04.2003 |
| Energikilde:    |                      | BRA annet:    |       | Ferdigattest:     |            |
| Oppvarming:     |                      | BRA totalt:   | 351,0 | Midl. brukstil.:  |            |
| Avløp:          | Offentlig kloakk     | Har heis:     | Nei   | Tatt ibruk (GAB): | 01.12.2003 |
| Vannforsyning:  | Tilkn. off. vannverk |               |       | Antall boliger:   | 3          |
| Bygningsnr:     | 22609653             |               |       | Antall etasjer:   | 3          |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| U01 | 2            |      | 154,0 |       | 154,0  |      |       |       |        |
| H01 | 1            |      | 121,0 |       | 121,0  |      |       |       |        |
| H02 |              |      | 76,0  |       | 76,0   |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



## Oversiktskart



### Nøyaktighet (standardavvik)

|                    |              |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 - 30 cm.        | Over 500 cm  |
| 31 – 200 cm        | Ikke angitt  |

### Hjelpelinjer

|            |                          |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | ..... Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant  | ..... Punktfeste         |

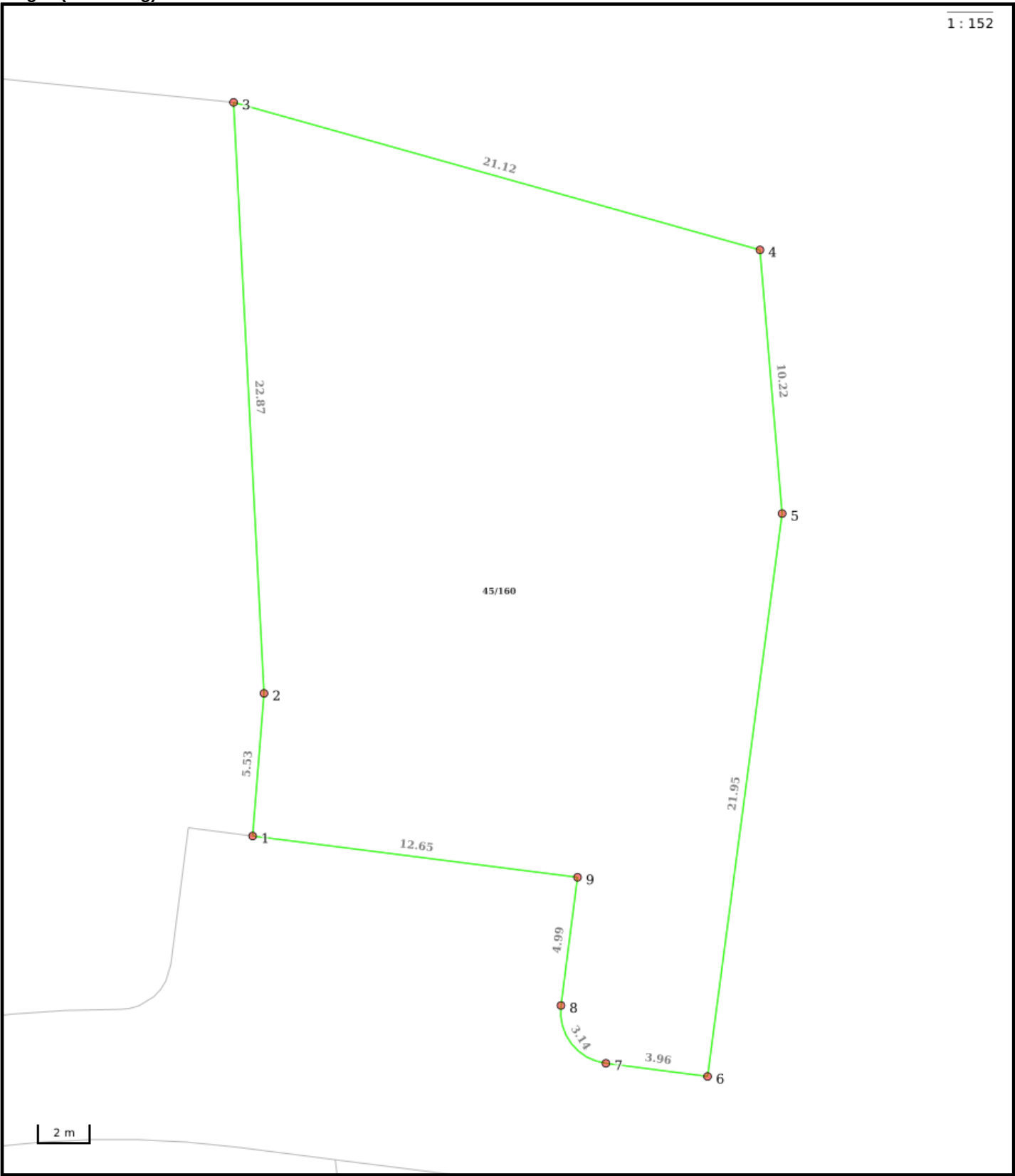
### Symboler

|                                                         |
|---------------------------------------------------------|
| ○ Bygningspunkt                                         |
| △ Sefrak kulturminne                                    |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |



Teig 1 (Hovedteig)

1 : 152



Nøyaktighet (standardavvik)

- |                    |              |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 - 30 cm.        | Over 500 cm  |
| 31 – 200 cm        | Ikke angitt  |

Hjelpelinjer

- |            |
|------------|
| — Vannkant |
| — Veikant  |

- |                          |
|--------------------------|
| ..... Fiktiv / Teigdeler |
| ..... Punktfeste         |

Symboler

- |                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------|
| ○ Bygningspunkt                                                                  |
| ▲ Sefrak kulturminne                                                             |
| se <a href="https://ambita.com/sefrak">ambita.com/sefrak</a> for fargeforklaring |



Areal og koordinater

Areal: 568,00m²                      Arealmerknad:  
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

| Punkt | Nord         | Øst        | Lengde¹ | Målemetode  | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i  | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|-------|--------------|------------|---------|-------------|-------------|--------|------------------|-------------|-----------------|
| 1     | 6 524 223,91 | 312 098,58 | 5,53m   | Terrengmålt | 5           |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 2     | 6 524 229,44 | 312 098,52 | 22,87m  | Terrengmålt | 5           |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 3     | 6 524 252,08 | 312 095,30 | 21,12m  | Terrengmålt | 5           |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 4     | 6 524 248,23 | 312 116,07 | 10,22m  | Terrengmålt | 5           |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 5     | 6 524 238,16 | 312 117,84 | 21,95m  | Terrengmålt | 5           |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 6     | 6 524 216,23 | 312 116,92 | 3,96m   | Terrengmålt | 5           |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 7     | 6 524 216,38 | 312 112,96 | 3,14m   | Terrengmålt | 5           | 2,00   | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 8     | 6 524 218,45 | 312 111,03 | 4,99m   | Terrengmålt | 5           |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 9     | 6 524 223,44 | 312 111,22 | 12,65m  | Terrengmålt | 5           |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |

¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



# Grunnkart

Adresse: Buggelandsstubben 17, 4324 SANDNES

Gnr/Bnr: 45/160/0/0

Dato: 2025-12-02

Målestokk: 1:1,000



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

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

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







SANDNES KOMMUNE

Ivan Rafoss

Buggelandsstubben 17  
4324 SANDNES

Vår saksbehandler  
Kirsti B. Aase

Saksnummer  
BYGG-25/01459  
oppgis ved alle henvendelser

Dato  
16.06.2025

## **Midlertidig godkjenning, leilighet i del av underetasje etter pbl. § 20-9, gnr 45 bnr 160, Buggelandsstubben 17**

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 45 / 160 / 0 / 0  
Tiltakshaver: Ivan Rafoss

Søknad om tillatelse datert: 13.06.2025  
Søknad om tillatelse mottatt: 13.06.2025

Gjeldende plan: Eldre reguleringsplan, Reguleringsendring for Bogafjell, delplan 3, felt D – PlanID 97109-01

Tiltaket gjelder: Unntak for søknadsplikt § 20-9 - Godkjenning av leilighet

### **VEDTAK**

Søknad om midlertidig godkjenning av leilighet i del av underetasje etter pbl. § 20-9 godkjennes etter plan- og bygningslovens § 20-1, jf. § 20-4 med følgende vilkår:

- Bruksendringen er tidsbestemt og varer i 2 år fra vedtaksdato (inntil 16.06.2027)

### **Saken gjelder**

Det er søkt om unntak for søknadsplikten for bruksendringen i deler av underetasjen, slik at denne kan benyttes som selvstendig boenhet for utleie til ukrainske flyktninger.

### Nabovarsling

Naboer er ikke varslet, og det er i midlertidig forskrift om unntak fra plan- og bygningsloven ikke krav til å nabovarsle.

### **Rettslig grunnlag**

Midlertidig forskrift for å håndtere høye ankomster av fordrevne fra Ukraina, plan- og bygningslovens § 20-9.

Adresse: Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Sentralbord 51 33 50 00  
Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes | postmottak@sandnes.kommune.no  
www.sandnes.kommune.no | **Sandnes - i sentrum for framtiden.**



**Vår vurdering**

Bruksendring, der en ønsker å etablere egen boenhet for utleie, er i utgangspunktet søknadspliktig tiltak med krav om søknad til kommunen fra ett ansvarlig foretak. Vår anbefaling er at huseier innen midlertidig godkjenning utgår, kontakter ansvarlig foretak og sender inn søknad om varig bruksendring.

Huseier har redegjort for hvordan gjesteleilighet er utformet, og vist planløsning i vedlagt markert illustrasjon av underetasje.

**Konklusjon**

Du har fått midlertidig godkjent tiltaket slik det er søkt om. Utforming eller plassering av tiltak i strid med gitt tillatelse vil kunne føre til krav om retting.

**Veien videre**

Du som tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket oppfyller alle krav i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og kommunale planer.

Ta kontakt med saksbehandler på telefon eller [postmottak@sandnes.kommune.no](mailto:postmottak@sandnes.kommune.no) hvis du har spørsmål.

Vedran Milic  
Konstituert fagleder byggesak

Kirsti B. Aase  
Rådgiver  
+47 99087655

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:                   Plantegning sokkel - GNR 45 - BNR 160 - leilighet markert

Kopimottakere:       ROGALAND BRANN OG REDNING IKS

Mottakere:            Ivan Rafoss



## Informasjon om rett til å klage på vedtaket

### Klagerett

Du har rett til å klage på vedtaket hvis du er part i saken eller har rettslig klageinteresse i saken.

### Hvem kan du klage til?

Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du må sende klagen til Sandnes kommune på e-post til [postmottak@sandnes.kommune.no](mailto:postmottak@sandnes.kommune.no) eller per brev til Byggesak, Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til statsforvalteren for avgjørelse.

### Klagefrist

Klagefristen er tre uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut. Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.

### Hva skal være med i klagen

I klagen må du skrive hva du klager på og hvorfor du er uenig i kommunens vurdering. Har du flere opplysninger som kan ha betydning for saken din, må du oppgi disse. Du kan be om utsetting av vedtaket og at arbeidet ikke påbegynnes før klagen er behandlet. Tiltakshaver kan likevel på eget ansvar starte arbeidene selv om du har klaget. Du kan ikke klage på avslag på søknaden om utsatt iverksetting.

### Rett til å se sakens dokumenter og få veiledning

Alle dokumenter er i utgangspunktet offentlige. Du kan henvende deg til servicekontoret ([postmottak@sandnes.kommune.no](mailto:postmottak@sandnes.kommune.no)) for å få innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning. Du kan også bruke innsynsløsningen for byggesaker OpenGov, denne finner dere på vår hjemmeside [www.sandnes.kommune.no](http://www.sandnes.kommune.no).

### Kostnader ved klage

Dersom vedtaket blir endret etter klage, har du krav på å få dekket vesentlige og nødvendige kostnader i saken, jf. forvaltningsloven § 36.





SANDNES KOMMUNE

Ivan Rafoss

Buggelandsstubben 17  
4324 SANDNES

Vår saksbehandler  
Kirsti B. Aase

Saksnummer  
BYGG-25/01459  
oppgis ved alle henvendelser

Dato  
16.06.2025

## **Midlertidig godkjenning, leilighet i del av underetasje etter pbl. § 20-9, gnr 45 bnr 160, Buggelandsstubben 17**

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 45 / 160 / 0 / 0  
Tiltakshaver: Ivan Rafoss

Søknad om tillatelse datert: 13.06.2025  
Søknad om tillatelse mottatt: 13.06.2025

Gjeldende plan: Eldre reguleringsplan, Reguleringsendring for Bogafjell, delplan 3, felt D – PlanID 97109-01

Tiltaket gjelder: Unntak for søknadsplikt § 20-9 - Godkjenning av leilighet

### **VEDTAK**

Søknad om midlertidig godkjenning av leilighet i del av underetasje etter pbl. § 20-9 godkjennes etter plan- og bygningslovens § 20-1, jf. § 20-4 med følgende vilkår:

- Bruksendringen er tidsbestemt og varer i 2 år fra vedtaksdato (inntil 16.06.2027)

### **Saken gjelder**

Det er søkt om unntak for søknadsplikten for bruksendringen i deler av underetasjen, slik at denne kan benyttes som selvstendig boenhet for utleie til ukrainske flyktninger.

### Nabovarsling

Naboer er ikke varslet, og det er i midlertidig forskrift om unntak fra plan- og bygningsloven ikke krav til å nabovarsle.

### **Rettslig grunnlag**

Midlertidig forskrift for å håndtere høye ankomster av fordrevne fra Ukraina, plan- og bygningslovens § 20-9.

Adresse: Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Sentralbord 51 33 50 00  
Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes | postmottak@sandnes.kommune.no  
www.sandnes.kommune.no | **Sandnes - i sentrum for framtiden.**



**Vår vurdering**

Bruksendring, der en ønsker å etablere egen boenhet for utleie, er i utgangspunktet søknadspliktig tiltak med krav om søknad til kommunen fra ett ansvarlig foretak. Vår anbefaling er at huseier innen midlertidig godkjenning utgår, kontakter ansvarlig foretak og sender inn søknad om varig bruksendring.

Huseier har redegjort for hvordan gjesteleilighet er utformet, og vist planløsning i vedlagt markert illustrasjon av underetasje.

**Konklusjon**

Du har fått midlertidig godkjent tiltaket slik det er søkt om. Utforming eller plassering av tiltak i strid med gitt tillatelse vil kunne føre til krav om retting.

**Veien videre**

Du som tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket oppfyller alle krav i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og kommunale planer.

Ta kontakt med saksbehandler på telefon eller [postmottak@sandnes.kommune.no](mailto:postmottak@sandnes.kommune.no) hvis du har spørsmål.

Vedran Milic  
Konstituert fagleder byggesak

Kirsti B. Aase  
Rådgiver  
+47 99087655

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Plantegning sokkel - GNR 45 - BNR 160 - leilighet markert

Kopimottakere: ROGALAND BRANN OG REDNING IKS

Mottakere: Ivan Rafoss



## Informasjon om rett til å klage på vedtaket

### Klagerett

Du har rett til å klage på vedtaket hvis du er part i saken eller har rettslig klageinteresse i saken.

### Hvem kan du klage til?

Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du må sende klagen til Sandnes kommune på e-post til [postmottak@sandnes.kommune.no](mailto:postmottak@sandnes.kommune.no) eller per brev til Byggesak, Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til statsforvalteren for avgjørelse.

### Klagefrist

Klagefristen er tre uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut. Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.

### Hva skal være med i klagen

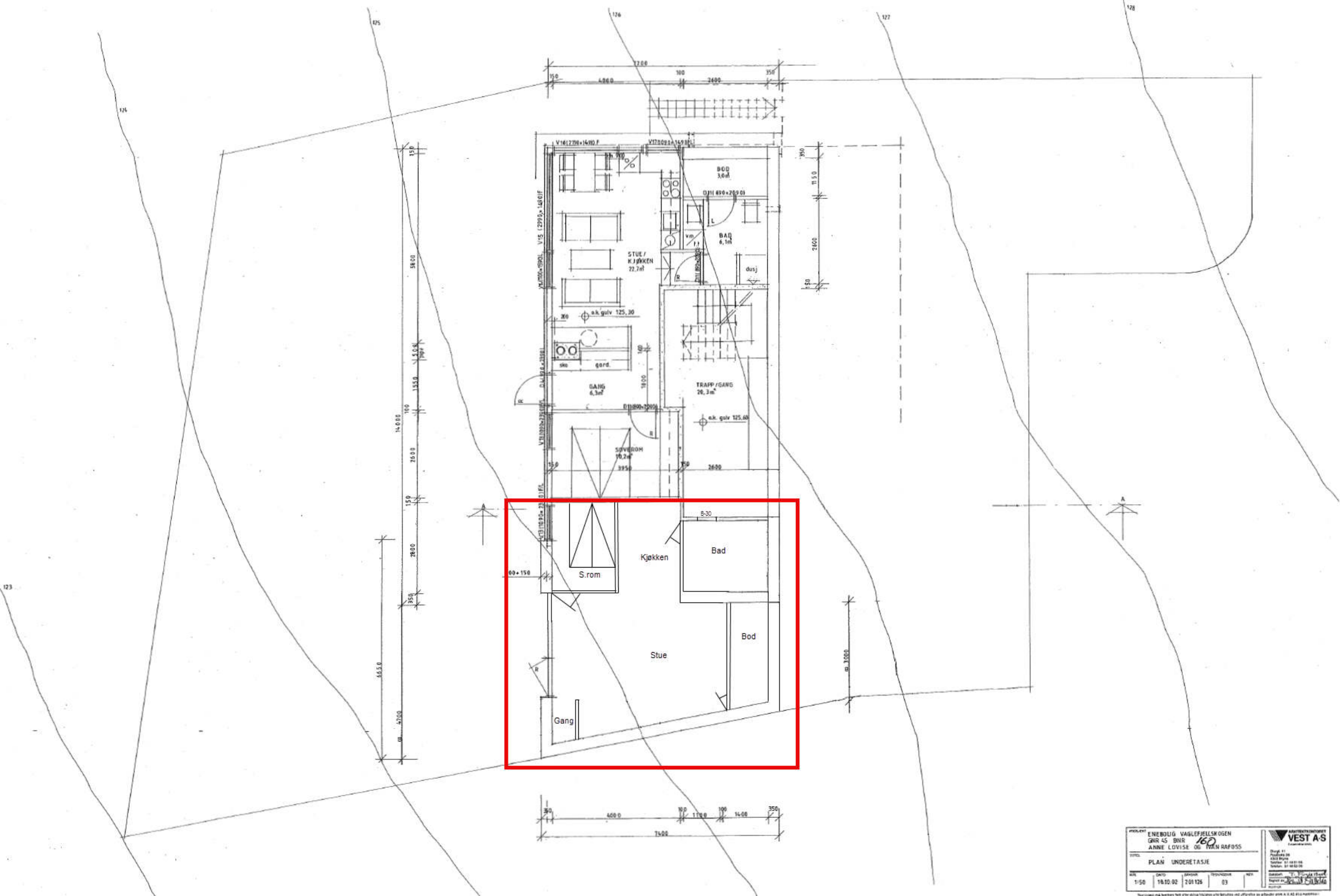
I klagen må du skrive hva du klager på og hvorfor du er uenig i kommunens vurdering. Har du flere opplysninger som kan ha betydning for saken din, må du oppgi disse. Du kan be om utsetting av vedtaket og at arbeidet ikke påbegynnes før klagen er behandlet. Tiltakshaver kan likevel på eget ansvar starte arbeidene selv om du har klaget. Du kan ikke klage på avslag på søknaden om utsatt iverksetting.

### Rett til å se sakens dokumenter og få veiledning

Alle dokumenter er i utgangspunktet offentlige. Du kan henvende deg til servicekontoret ([postmottak@sandnes.kommune.no](mailto:postmottak@sandnes.kommune.no)) for å få innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning. Du kan også bruke innsynsløsningen for byggesaker OpenGov, denne finner dere på vår hjemmeside [www.sandnes.kommune.no](http://www.sandnes.kommune.no).

### Kostnader ved klage

Dersom vedtaket blir endret etter klage, har du krav på å få dekket vesentlige og nødvendige kostnader i saken, jf. forvaltningsloven § 36.





VIA  
Radonor AS

RAPPORT ER SENDT TIL  
Ivan Rafoss  
lab@radon.no

Ivan Rafoss  
Buggelandsstubben 17  
4324 Sandnes  
NORWAY

## RAPPORT - MÅLING AV RADON

### Beskrivelse av målingen

Målingen er gjennomført med lukket sporfilm. For målemetode, se baksiden.  
De ankom Radonova Laboratories og ble forbehandlet **2025-04-14**.  
De ble analysert **2025-04-23**.

### Høyeste årsmiddelverdi

**94 Bq/m<sup>3</sup>**

94 BECQUEREL PER KUBIKKMETER LUFT

### Høyeste måleverdi

**124 Bq/m<sup>3</sup>**

124 BECQUEREL PER KUBIKKMETER LUFT

Informasjon om måleverdi, årsmiddelverdi og grenseverdier, se baksiden.

### Opplysninger om eiendommen

Opplysningene er framskaffet av **Ivan Rafoss** som også står inne for at måleveiledningen ble fulgt.

#### ADRESSE FOR MÅLING

Ivan Rafoss, Buggelandsstubben 17  
4324 Sandnes

#### IDENTIFIKASJON

|                                               |                      |                           |                  |                                      |
|-----------------------------------------------|----------------------|---------------------------|------------------|--------------------------------------|
| GÅRDSNR:                                      | BRUKSNR:             | BYGNINGSTYPE:<br>Enebolig | BYGGEÅR:<br>2003 | KJELLERTYPE:<br>Under deler av huset |
| BYGGEMATERIALE<br>GRUNNMUR:<br>Støpt grunnmur | DRIFTTID VENT (H/D): |                           |                  |                                      |

### Målt radonkonsentrasjon

| SPORFILM                             | MÅLEPERIODE         | BETEGNELSE    | ROMTYPE | ETASJE | VENTILASJON | MÅLEVERDI                  | ÅRSMIDDEL            |
|--------------------------------------|---------------------|---------------|---------|--------|-------------|----------------------------|----------------------|
| 100 360 361 [Radtrak <sup>3</sup> ®] | 24-11-27 – 25-04-08 | Leilighet     | Soverom | Sokkel | Naturlig    | 13 ± 8 Bq/m <sup>3</sup>   | 9 Bq/m <sup>3</sup>  |
| 102 150 638 [Radtrak <sup>3</sup> ®] | 24-11-27 – 25-04-08 | Leilighet     | Stue    | Sokkel | Naturlig    | 31 ± 8 Bq/m <sup>3</sup>   | 23 Bq/m <sup>3</sup> |
| 106 744 121 [Radtrak <sup>3</sup> ®] | 24-12-02 – 25-04-08 | Hybel         | Stue    | Sokkel | Naturlig    | 124 ± 16 Bq/m <sup>3</sup> | 94 Bq/m <sup>3</sup> |
| 104 860 291 [Radtrak <sup>3</sup> ®] | 24-12-02 – 25-04-08 | Hybel         | Soverom | Sokkel | Naturlig    | 52 ± 12 Bq/m <sup>3</sup>  | 39 Bq/m <sup>3</sup> |
| 102 314 333 [Radtrak <sup>3</sup> ®] | 24-11-27 – 25-04-08 | Stue hos oss  | Stue    | 1      | Balansert   | 95 ± 20 Bq/m <sup>3</sup>  | 72 Bq/m <sup>3</sup> |
| 105 026 173 [Radtrak <sup>3</sup> ®] | 24-11-27 – 25-04-08 | Soverom Ester | Soverom | 2      | Balansert   | <b>DNR</b>                 |                      |

### Kommentar til målingen

#### Oscar Wännerud (Elektronisk signatur)

Underskrift av analyseansvarlig ved Radonova Laboratories  
Denne rapport får kun gjengis i sin helhet, om ikke laboratoriet som har utarbeidet den, skriftlig har godkjent noe annet på forhånd.



|                                                                                    |                                                                               |                                                                                  |                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| ADRESSE<br>Radonova Laboratories<br>Södra Depågatan 2<br>SE-754 54 UPPSALA, SWEDEN | POSTADRESSE<br>Radonova Laboratories<br>Box 6522<br>SE-751 38 UPPSALA, SWEDEN | KONTAKTINFORMASJON<br>45 85 07 00<br>kundeservice@radonova.no<br>www.radonova.no | FIRMAINFORMASJON<br>Org nr: 556690-0717<br>VAT nr: SE556690071701<br>Bank giro: 987-5030 |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|

## Måling av radon

Måling av radon i inneluft gjøres ved hjelp av sporfilmmetoden. Stråling fra radon og radondøtre (alfapartikler), har evnen til å påføre mikroskopiske skader eller "spor" i visse typer materialer. Disse sporene gjøres synlige gjennom kjemisk etsing. Et avansert mikroskop leser tettheten av spor som igjen gir gjennomsnittlig radonkonsentrasjon i måleperioden. Radonkonsentrasjonen i inneluft kan variere mye over tid, men det samlet eksponering over lang tid som har betydning for helserisikoen.

## Målt radonkonsentrasjon

Måleverdi er gjennomsnittlig radonkonsentrasjon i måleperioden. For hver måleverdi er det oppgitt en usikkerhet (95% konfidensnivå). En verdi på f. eks.  $100 \pm 20 \text{ Bq/m}^3$  betyr at radonkonsentrasjonen med stor sannsynlighet ligger i intervallet  $80 - 120 \text{ Bq/m}^3$ , men med  $100 \text{ Bq/m}^3$  som den mest sannsynlige verdi. Den minste detekterbare aktivitetskonsentrasjonen (MDA) for en måleperiode på 3 måneder er  $10 \text{ Bq/m}^3$ . Resultatet gjelder kun for prøven slik den er mottatt av laboratoriet.

## Årsmiddelverdi

Årsmiddelverdien er det mest sannsynlige gjennomsnittet for et helt år. Radonkonsentrasjonen er vanligvis høyere om vinteren enn om sommeren. Derfor korrigeres målt radonkonsentrasjon med årstidsfaktorer gitt av Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA). Det er årsmiddelverdien som skal sammenliknes med tiltaksgrenser og relevante lovkrav, f.eks. ved utleie av bolig (strålevernforskriften) og nybygg (byggteknisk forskrift).

### Tiltaksgrense på $100 \text{ Bq/m}^3$

DSA anbefaler at effektive radonreducerende tiltak iverksettes så snart som mulig for å senke radonnivåene hvis årsmiddelverdi i oppholdsrom er høyere enn  $100 \text{ Bq/m}^3$ . Dersom målinger avdekker radonnivåer som ligger under tiltaksgrensen, men hvor det anses som mulig å oppnå en vesentlig reduksjon av nivåene gjennom gitte tiltak, bør slike tiltak iverksettes.

### Grenseverdi på $200 \text{ Bq/m}^3$

Begrepet grenseverdi defineres som den grensen som DSA vurderer at alle oppholdsrom i alle bygninger bør tilfredsstille. Dersom radonmålinger avdekker årsmiddelverdier høyere enn grenseverdien, anbefales det tiltak, helt inntil radonkonsentrasjonene er så lave som praktisk mulig og under grenseverdien.

### Radonnivå i brukstiden

For skoler, barnehager og arbeidsplasser med balansert ventilasjon, kan det være nødvendig å gjennomføre trinn 2-målinger for å beregne radonnivået i brukstiden.

## Koder for urapporterte detektorer

|     |                                          |
|-----|------------------------------------------|
| DNR | Ikke rapportert – Ikke returnert         |
| VTW | Ikke rapportert – Synlig manipulert      |
| FBD | Ikke rapportert – Skadet ved retur       |
| LIL | Ikke rapportert – Skadet i laboratoriet  |
| DTO | Ikke rapportert – For gammel for analyse |

## Målemetodebeskrivelser brukt da rapporten ble opprettet

ISO 11665-4:2021, Measurement of radioactivity in the environment — Air: radon-222

Statens strålevern, 2013, Måleprosedyre for radon i boliger

Statens strålevern, 2015, Måleprosedyre for radon i skoler og barnehager

## Signatur på rapporten

Ved signatur på rapporten bekrefter den analyseansvarlige hos Radonova Laboratories at analyse og beregninger er utført i henhold til DSAs prosedyrer og oppfyller SWEDACs krav. Ved elektronisk signatur må den analyseansvarlige oppgi et personlig passord i hvert enkelt tilfelle. På rapporten er det også oppgitt om den personen som har plassert ut detektorene, har attestert at Radonova Laboratorys anvisning er fulgt.

## Akkreditering

Målingen er utført i henhold til DSAs «Måleprosedyre for radon i boliger», utgitt 2013 eller «Måleprosedyre for radon i skoler og barnehager», utgitt 2015. (Denne er også egnet for øvrige arbeidsplasser.) Radonova Laboratories er akkreditert (nr. 1489) av SWEDAC til å utføre målinger av radonkonsentrasjonen etter disse metodene.

Analyseutstyret kontrolleres daglig og det kalibreres regelmessig i henhold til ISO 11665-4.



| ADRESSE                                                                 | POSTADRESSE                                                    | KONTAKTINFORMASJON                                         | FIRMAINFORMASJON                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Radonova Laboratories<br>Södra Depågatan 2<br>SE-754 54 UPPSALA, SWEDEN | Radonova Laboratories<br>Box 6522<br>SE-751 38 UPPSALA, SWEDEN | 45 85 07 00<br>kundeservice@radonova.no<br>www.radonova.no | Org nr: 556690-0717<br>VAT nr: SE556690071701<br>Bank giro: 987-5030 |



# VEDLEGG-E

125

124

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

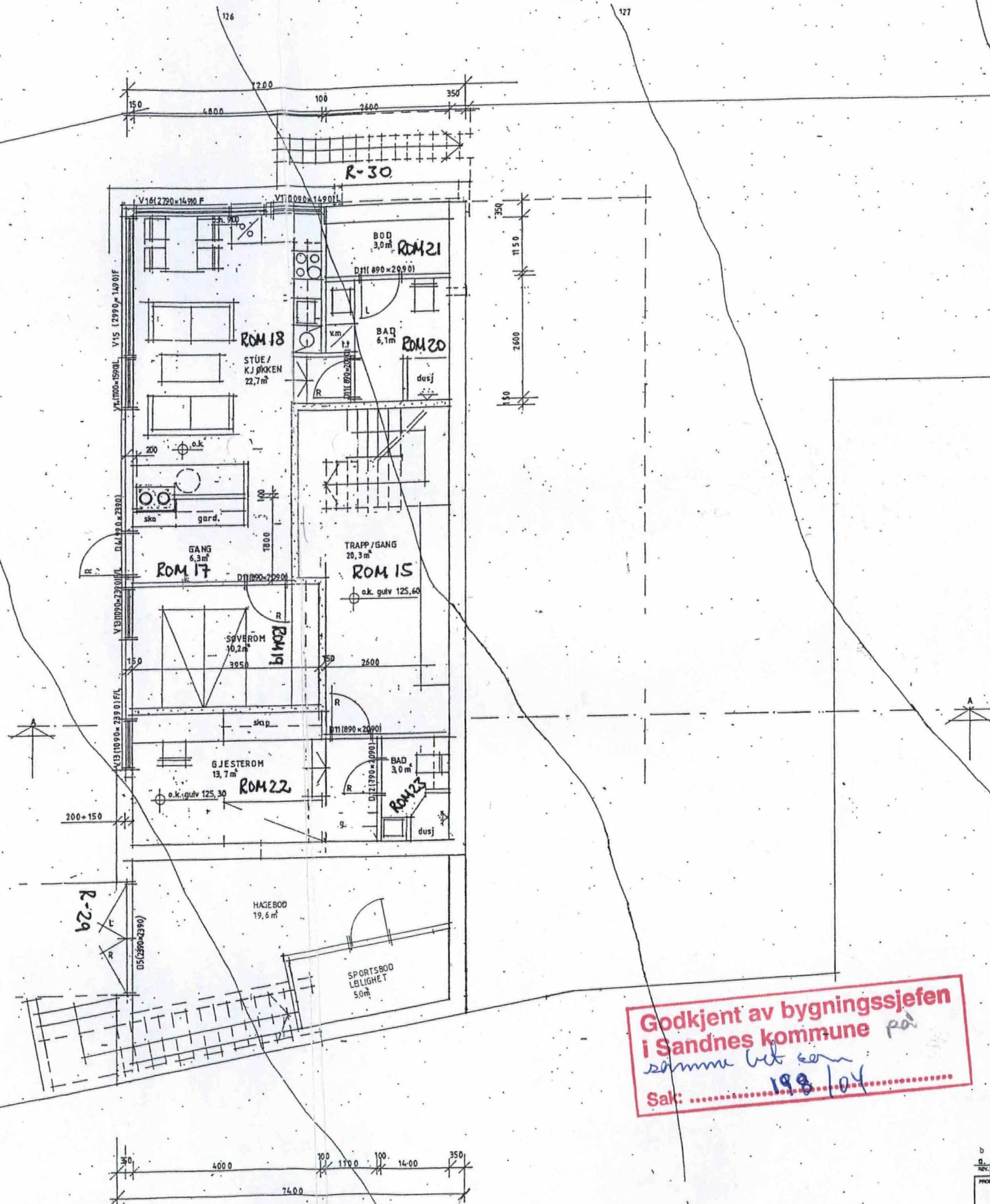
148

149

150

151

152

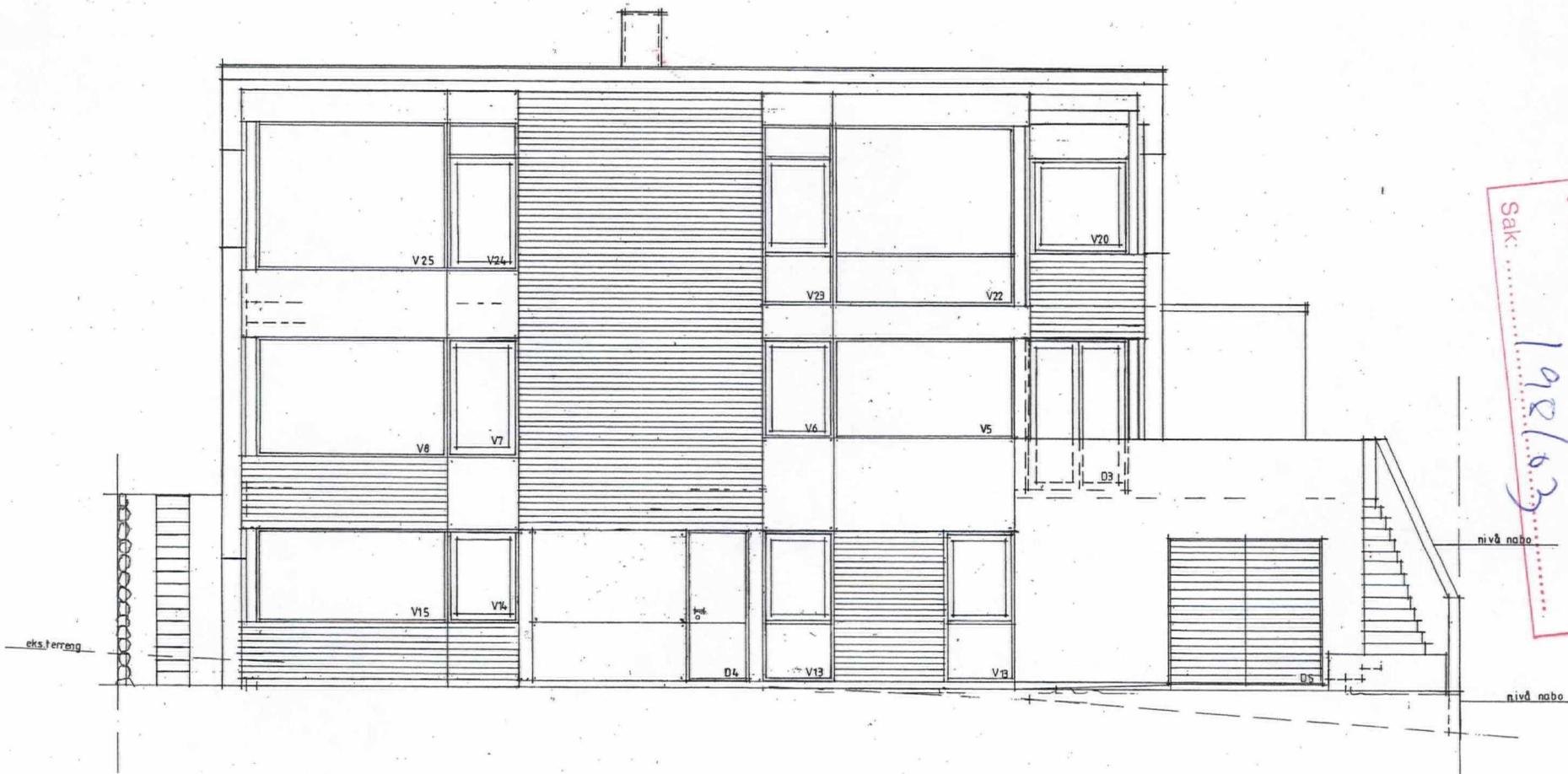


Godkjent av bygningssjefen  
i Sandnes kommune  
Sak: 198/104

## Bruksareal:

|                   |                            |
|-------------------|----------------------------|
| 1. etasje         | 87,9 m <sup>2</sup>        |
| Loft              | 76,8 m <sup>2</sup>        |
| Kjeller inkl. bod | 48,9 m <sup>2</sup>        |
| Leilighet inkl.   | 55,6 m <sup>2</sup>        |
| sportsbod         | 55,6 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total BRA</b>  | <b>269,2 m<sup>2</sup></b> |

|                            |                            |                  |           |
|----------------------------|----------------------------|------------------|-----------|
| PROJEKT                    | ENERGILIG VÅGELFJELLSKOGEN | ARKITECTURKONTOR | VEST A-S  |
| DRAGT                      | GNR 45 BNR 160             | Byggt. 41        | Byggt. 41 |
| ANNE LOVISE OG IVAN RAFOSS |                            | Byggt. 41        | Byggt. 41 |
| TITTEL                     | PLAN UNDERETASJE           | Byggt. 41        | Byggt. 41 |
| MAK.                       | 1:100                      | Byggt. 41        | Byggt. 41 |
| 18.10.02                   | 201126                     | Byggt. 41        | Byggt. 41 |
| 04                         |                            | Byggt. 41        | Byggt. 41 |



Sak: ..... 198/03  
 Godkjent av bygningssjefen  
 i Sandnes kommune

|                                                                                                                    |          |          |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|-------------|
| REV.                                                                                                               | DATE     | SIGN.    | KORREKSJON  |
| PROSJEKT ENEBOLIG VAGLEFJELLSKOGEN<br>GNR. 45, BNR 160<br>ANNELOVISE OG IVAN RAFOSS                                |          |          |             |
| TITTEL                                                                                                             |          |          |             |
| FASADE NOT NORD                                                                                                    |          |          |             |
| MÅL                                                                                                                | DATE     | SAKSNR.  | TEGNINGSNR. |
| 1:100                                                                                                              | 18.10.02 | 201 12 6 | 08          |
| Tegnning må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utøvelse av arbeid som A.V.A.S. ikke medfører i. |          |          |             |

ARKITEKTKONTORET  
**VEST A-S**  
 Byggeservice Norge

Storgt. 41  
 Postboks 38  
 4349 Blyne  
 Telefon: 01 48 51 06  
 Telefax: 01 48 53 08

Saksbehandler: T. Fjellstad  
 Tegnet av: [Signature]  
 Kontrollert: [Signature]



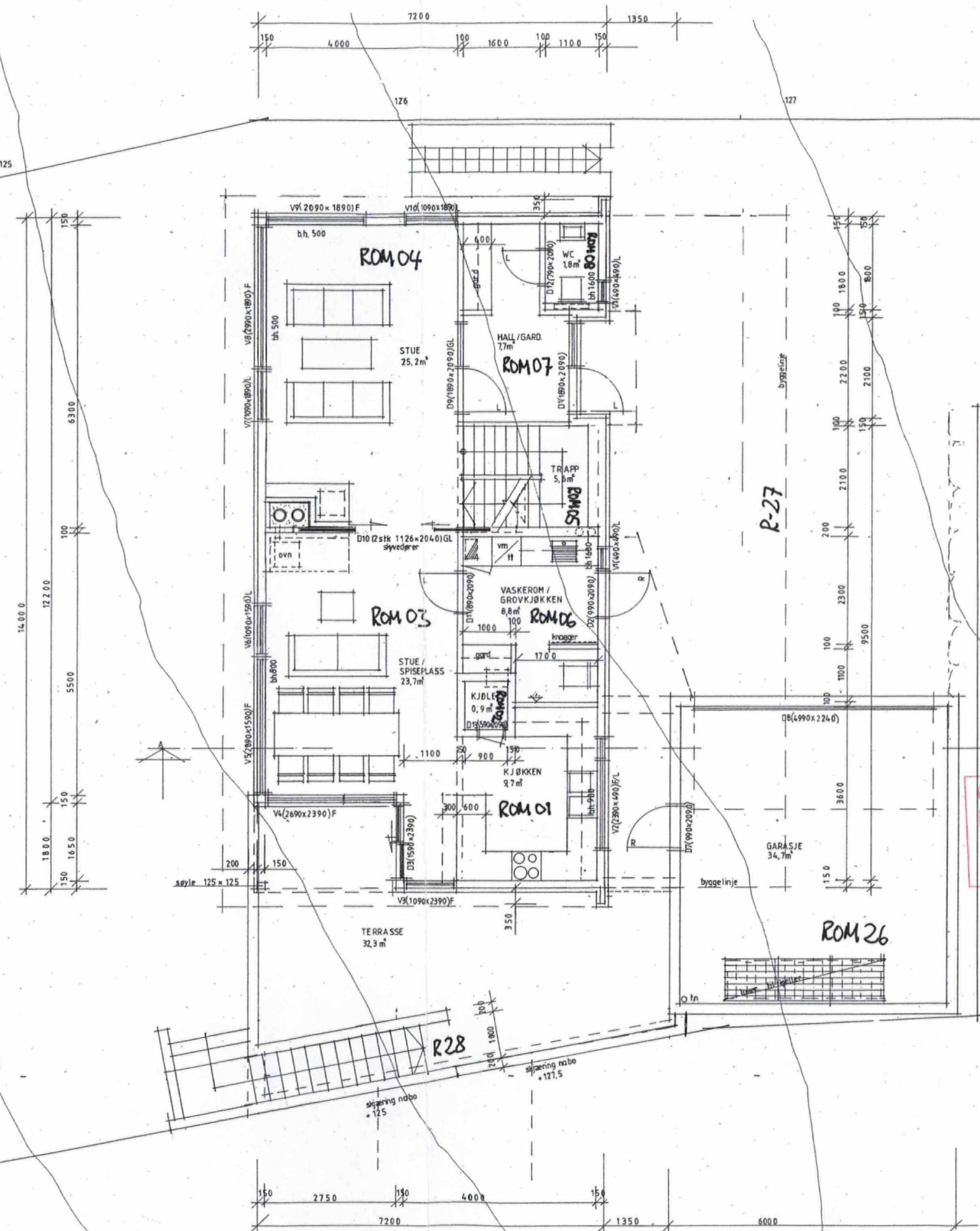
124

123

tontegrense

Godkjent av bygningssjefen  
i Sandnes kommune  
Sak: 198/03

| REV.                        | DATE                       | SIGN.    | KOMMENTAR |
|-----------------------------|----------------------------|----------|-----------|
| PROSJEKT                    | ENEBOILIG VAGLE/IELSKOGEN  |          |           |
|                             | GNR. 45 BNR 160            |          |           |
|                             | ANNE LOVISE OG IVAN RÅFOSS |          |           |
| TITTEL                      | PLAN 1. ETASJE             |          |           |
| MÅL                         | 1:100                      | 18.10.02 | 201126    |
| DATA                        |                            |          |           |
| SAKSBEH.                    |                            |          |           |
| TEKNISSJEF.                 |                            |          |           |
| REV.                        |                            |          |           |
| 02                          |                            |          |           |
| ANSETTEKONTOR               | VEST AS                    |          |           |
| Byggt. 41                   |                            |          |           |
| Prosjekt 40                 |                            |          |           |
| 4349 Bryne                  |                            |          |           |
| Telefon: 51 48 51 60        |                            |          |           |
| Faks: 51 48 51 68           |                            |          |           |
| Signert av: [Signature]     |                            |          |           |
| Kontrollert av: [Signature] |                            |          |           |





Godkjent av bygningssjefen  
i Sandnes kommune  
Sak: 198/03

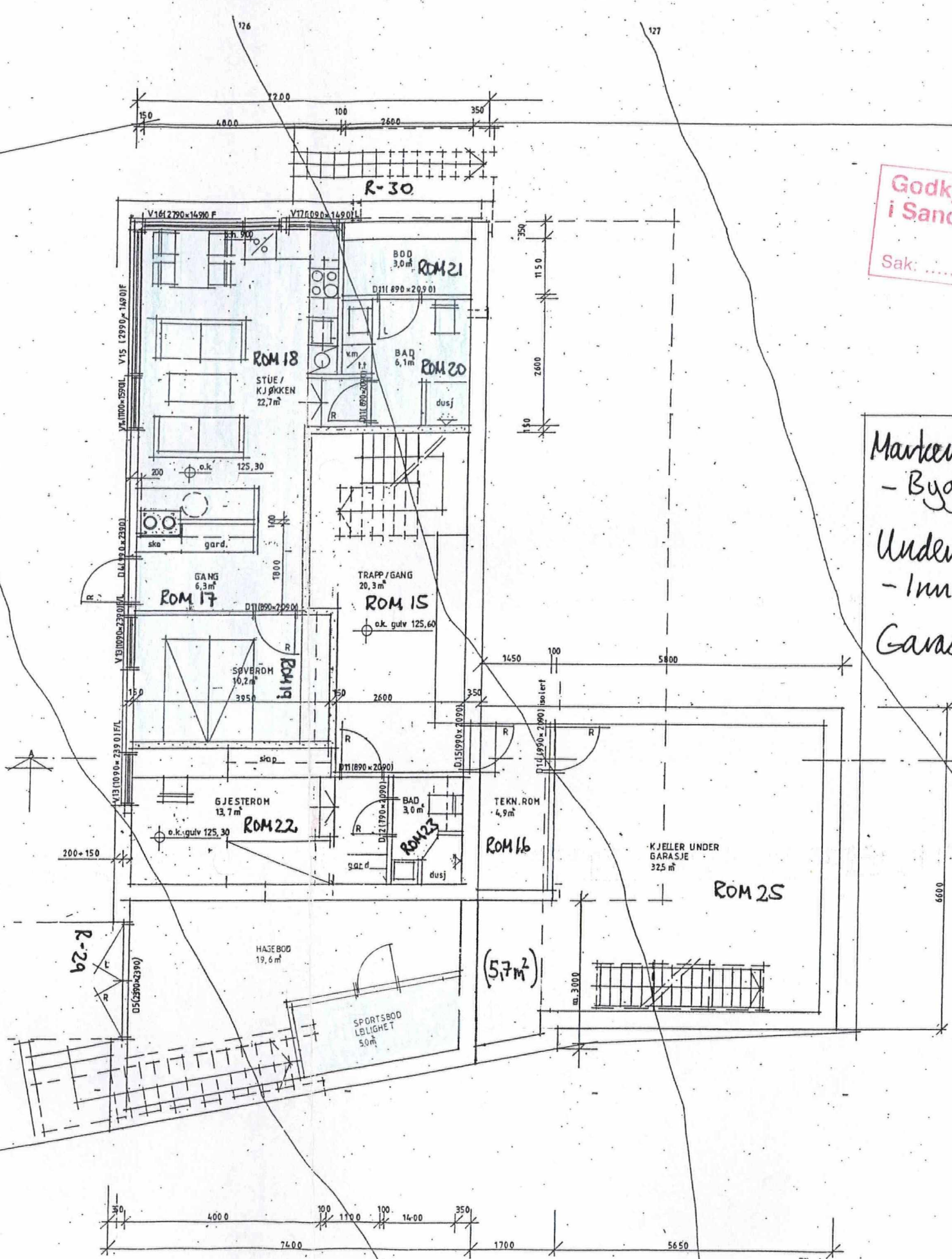
Markert med gult:  
- Bygges senere  
Underetasje:  
- Innredes senere  
Garasje: Bygges senere

| SANDNES KOMMUNE<br>BYUTVIKLING |           |    |     |
|--------------------------------|-----------|----|-----|
| Avd. 7                         | Seksjon   | SB | B50 |
| 24. 03. 2003                   |           |    |     |
| Ark.kode P                     | 45-160    |    |     |
| Ark.kode S                     |           |    |     |
| Seksmpr nr.                    | 200200497 |    |     |
| Kode                           |           |    |     |

**Bruksareal:**

|                           |                            |
|---------------------------|----------------------------|
| 1. etasje                 | 87,9 m <sup>2</sup>        |
| Loft                      | 76,8 m <sup>2</sup>        |
| Kjeller inkl. boder       | 99,2 m <sup>2</sup>        |
| Leilighet inkl. sportsbod | 55,6 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total BRA</b>          | <b>319,5 m<sup>2</sup></b> |

|            |                                           |
|------------|-------------------------------------------|
| PROSJEKT   | ENERGILIG VAGLEFJELLSKOGEN                |
| TITTEL     | GNR 45 BNR 160 ANNE LOVISE OG IVAN RAFOSS |
| PLAN       | UNDERETASJE                               |
| MAK. 1:100 | 18.10.02                                  |
| DATA       | 201126                                    |
| TEKNOLOGI  | 03                                        |
| REVISJON   |                                           |





## SANDNES KOMMUNE - BYPLANSJEFEN

Sandnes 25.oktober 2001

| Gnr.<br>45                      | Bnr.<br>paa 39 | Nytt bnr.                | Areal                                       | Tomtenr.<br>177 | Offisiell adresse                                                |
|---------------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------|
| Representasjonspunkt<br>x = y = |                | Reg.plan nr.<br>97109-01 |                                             | Kartplate       | NGO-akse<br>1                                                    |
| Avkjørsel:                      |                |                          | Min. kjellergolv kote<br>+<br>i henhold til |                 | Saksbeh. byplan. :A.L.<br>Saksbeh. bying. :<br>Saksbeh. oppmål.: |

Kopi av situasjonskartet skal sendes inn sammen med byggemeldingen.

## PÅ SITUASJONSKARTET SKAL INNTEGNES:

1. Målsatt bygning.
2. Målsatt avstand til grenser og vei.
3. Adkomst til eiendommen.
4. Plass til garasje og parkering på egen eiendom.
5. Planlagt bygning skal inntegnes på grunnlag for situasjonskart eller på målebrev i m= 1:500. I tillegg skal planlagt bygning tegnes inn på situasjonskartet.

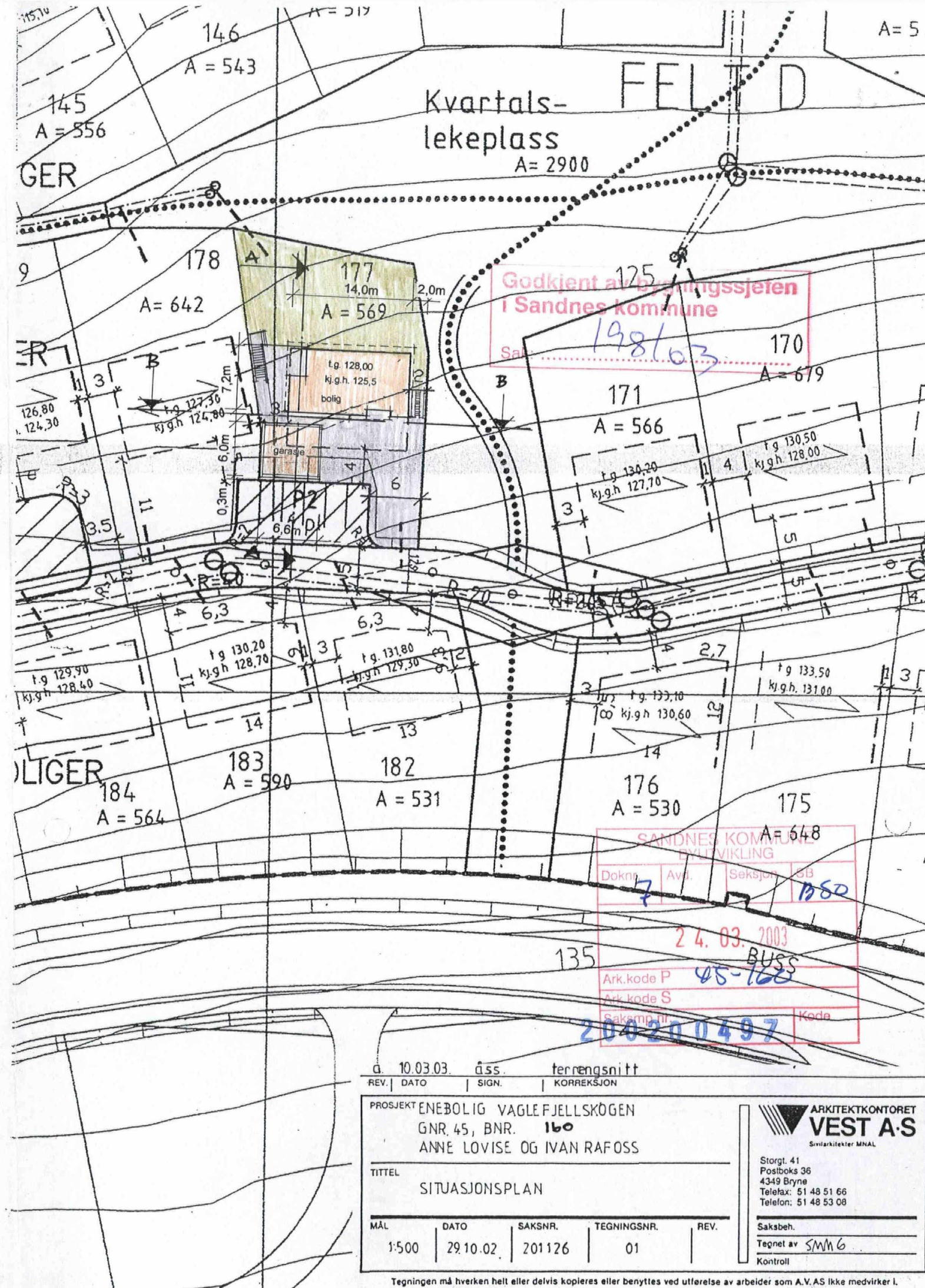
## SPESIELLE OPPLYSNINGER:

## ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER.

- Behandlings- og kontrollgebyr og tilknytningsavgift for vann og kloakk forfaller 30 dager etter at byggetillatelse er gitt.
  - Søknad om avvik fra reguleringsplan/reguleringsbestemmelser skal tydelig fremgå av situasjonsplanen (kart med inntegnet bygning) og byggesøknad.
  - Grunneier må sikre alle grensemerker rundt eiendommen.
  - Det må innhentes opplysninger om El. og Televerkets kabler, ledninger, stolper og skap fra vedkommende etat.
- EVENTUELL FLYTTING BEKOSTES AV UTBYGGER.

## DISSE NABOER/GJENBOERE SKAL VARSLES:

| Gnr. | Bnr. | Eiere        | Adresse |
|------|------|--------------|---------|
|      |      | Tomtene: 171 |         |
|      |      | 176          |         |
|      |      | 178          |         |
|      |      | 182          |         |
|      |      | 183          |         |











SANDNES KOMMUNE

Byplan

Anne Lovise og Ivan Rafoss  
Lyngholen 22  
4324 SANDNES

Sandnes, 02.04.2003

Deres ref.:  
Saksbehandler: Berit Solheim

Vår ref : bso 200200497-6  
Arkivkode : O: GBNR: 45-160

## D sak 198/2003

Gnr.: 45 Bnr.: 160 Byggeadresse: Vaglefjellskogen 17

Tiltakets art: Nybygg  
Byggets/anleggets art: Bolig m/leilighet og garasje  
Tiltaksklasse: 1  
Skolekrets: Bo1  
Ansvarlig søker m/adr: Arkitektkontoret Vest AS, postboks 36, 4349 Bryne  
Tiltakshaver: Anne Lovise og Ivan Rafoss, Lyngholen 22, 4324 Sandnes  
Samordner: Arkitektkontoret Vest AS

Søknad om igangsettingstillatelse datert 11.02.2003 mottatt 14.02.2003  
Søknad om igangs.tillatelse/komplettering datert 19.03.2003 mottatt 24.03.2003

### BRUKSAREALER:

|                |                    |                        |           |                   |
|----------------|--------------------|------------------------|-----------|-------------------|
| BRA, u.etasje: | 154 m <sup>2</sup> | Herav ekstra boenhet i | u. etasje | 55 m <sup>2</sup> |
| 1.etasje:      | 121 m <sup>2</sup> | Herav bodareal* i      | u. etasje | 54 m <sup>2</sup> |
| 2.etasje:      | 76 m <sup>2</sup>  |                        |           |                   |
| BRA, totalt:   | 351 m <sup>2</sup> | Herav garasje i        | 1. etasje | 34 m <sup>2</sup> |

\*Hagebod og kjellerbod under garasjen.

### Fakta:

Det søkes om igangsettingstillatelse for hele tiltaket. Rammetillatelse er gitt i D sak 830/2002.

### Bygningssjefens vurdering:

Pga. feilplassert kantstein på kommunal parkeringsplass har tiltakshaver fått tillatelse av Sandnes tomteselskap v/ J. Klippen til å plassere garasjen helt inntil/langs med kantsteinen.

Tiltakshaver Ivan Rafoss skal være ansvarlig for oppføring av pipe (UTF.222.1). Søker ønsker at Sandnes kommune, avd. brann og redning skal stå ansvarlig for kontrollen (KUT.222.1).  
Melding om dette er sendt til brannvesenet 02.04.03.

**Adresse:** Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 97 50 00. Telefaks 51 97 54 37  
**Postadresse:** Postboks 583, 4305 Sandnes

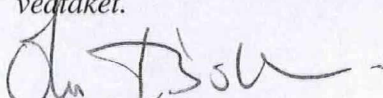
## VEDTAK:

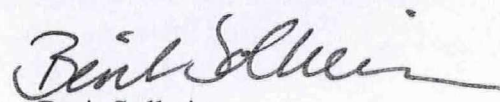
Igangsettingstillatelse gis på følgende betingelser:

1. Betingelser gitt i vedtak i Dsak 830/2002 må oppfylles.
2. Generelle betingelser datert 25.10.2002 må nøye etterkommes.
3. Tiltakshaver Ivan Rafoss godkjennes som ansvarlig for oppføring av pipe (UTF.222.1).
4. I begge boenheter skal det være montert røykvarslere og brannslukningsutstyr før boligen tas i bruk.
5. Da avstand er mindre enn 8 m mellom garasjen og boligen/byggelinjen på naboeiendommen må de delene av garasjen som kommer nærmere boligen/byggelinjen enn 8 m bygges med bygningsdeler som har brannmotstand min. REI-60. I kjelleren må boligdelen skilles fra garasjedelen med bygningsdeler (inkl. dør) som har brannmotstand min. REI-60. (REI-60 kravet inntreffer da garasjens bruttoareal er > 50 m<sup>2</sup>.)
6. I etasjer som ikke har direkte utgang til det fri, må annet hvert rom ha vinduer som tilfredsstiller kravene til rømmingsvindu, jf. veiledning til forskriftenes § 7-27.4.
7. Før brukstillatelse kan gis må det foreligge bunnledningsplan samt målsatt skisse for utvendig stoppekran, drens- og stakekum.
8. Ansvarlig samordner for utførelsen skal sørge for at bygningskontrollen får de nødvendige opplysninger og at kontrollplaner/sjekkliste følges opp og er tilgjengelige for bygningskontrollen på forespørsel. Når byggearbeidet er ferdig skal ansvarlig samordner kontakte bygningskontrollen for utstedelse av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Utkvitterte kontrollplaner for utførelsen og evt. "som bygget-tegninger" skal innleveres til bygningskontrollen før ferdigattest kan utstedes.
9. Bygningens beliggenhet må innmåles. Koordinatfestede verdier innrapporteres til seksjon bygning senest ved anmodning om brukstillatelse. Avvik fra beregnede verdier skal synliggjøres.

Byggetillatelsens varighet er 3 år (jf. plan- og bygningslovens §96).

En gjør oppmerksom på at det er anledning til å påklage vedtaket i henhold til forvaltningslovens § 29. Klagefrist 3 uker fra vedtaket er mottatt *eller den det gjelder burde ha skaffet seg kjennskap til vedtaket.*

  
Ola T. Solheim  
bygningssjef

  
Berit Solheim  
avdelingsingeniør

Kopi: ansvarlig søker

Vedlegg, sendes kun til ansvarlig søker: Søknadsskjema m/stemplede tegninger

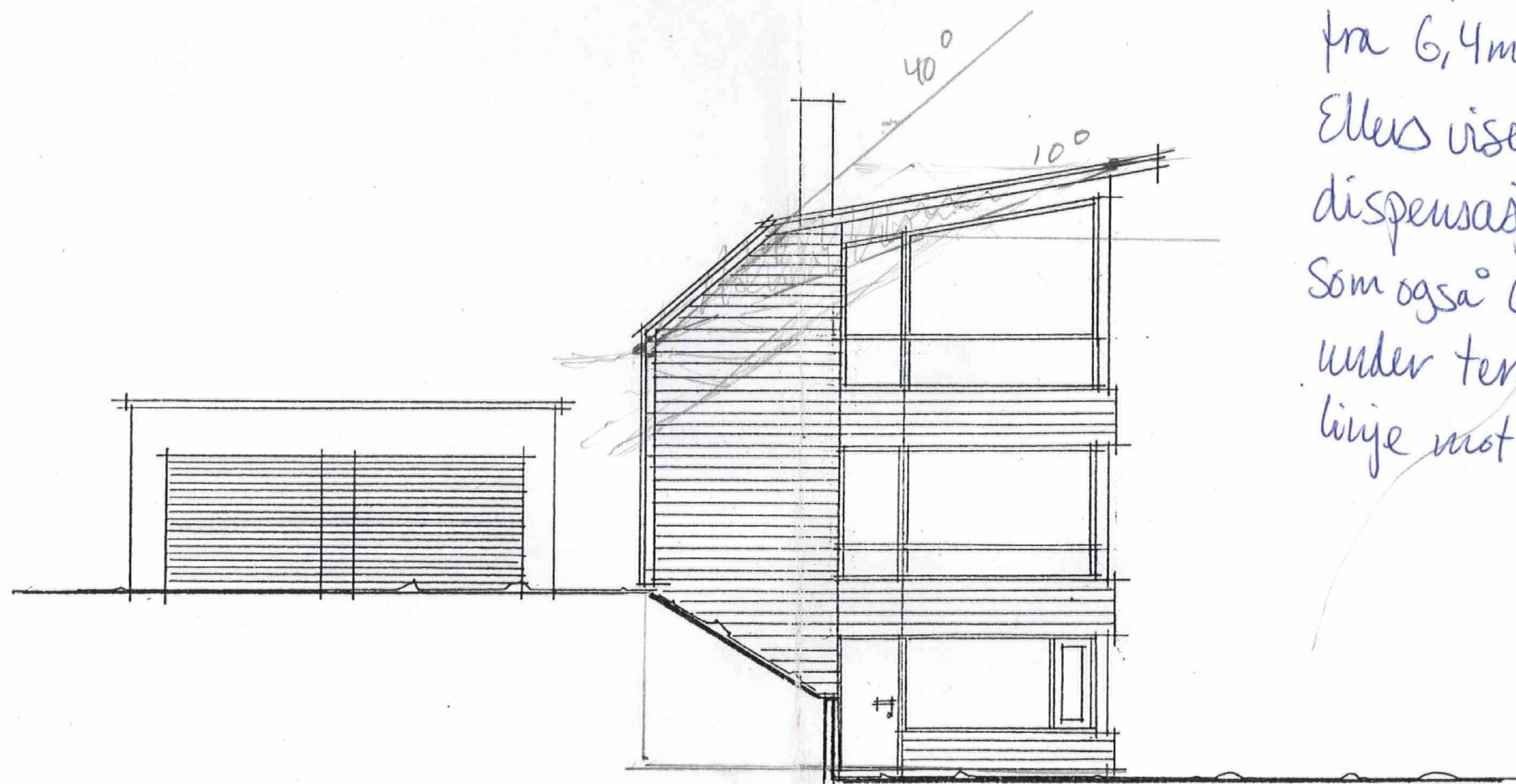


Sandnes 16.08.2002

Det søkes om å øke gesims høyde  
fra 6,4m til 6,6m.

Ellers vises til tidligere innsendt  
dispensasjonssøknad datert 15.02.2002,  
som også omhandler tillatelse til hagedør  
under terrasse som går utover bygge-  
linje mot vest.

*Jan Pajors*

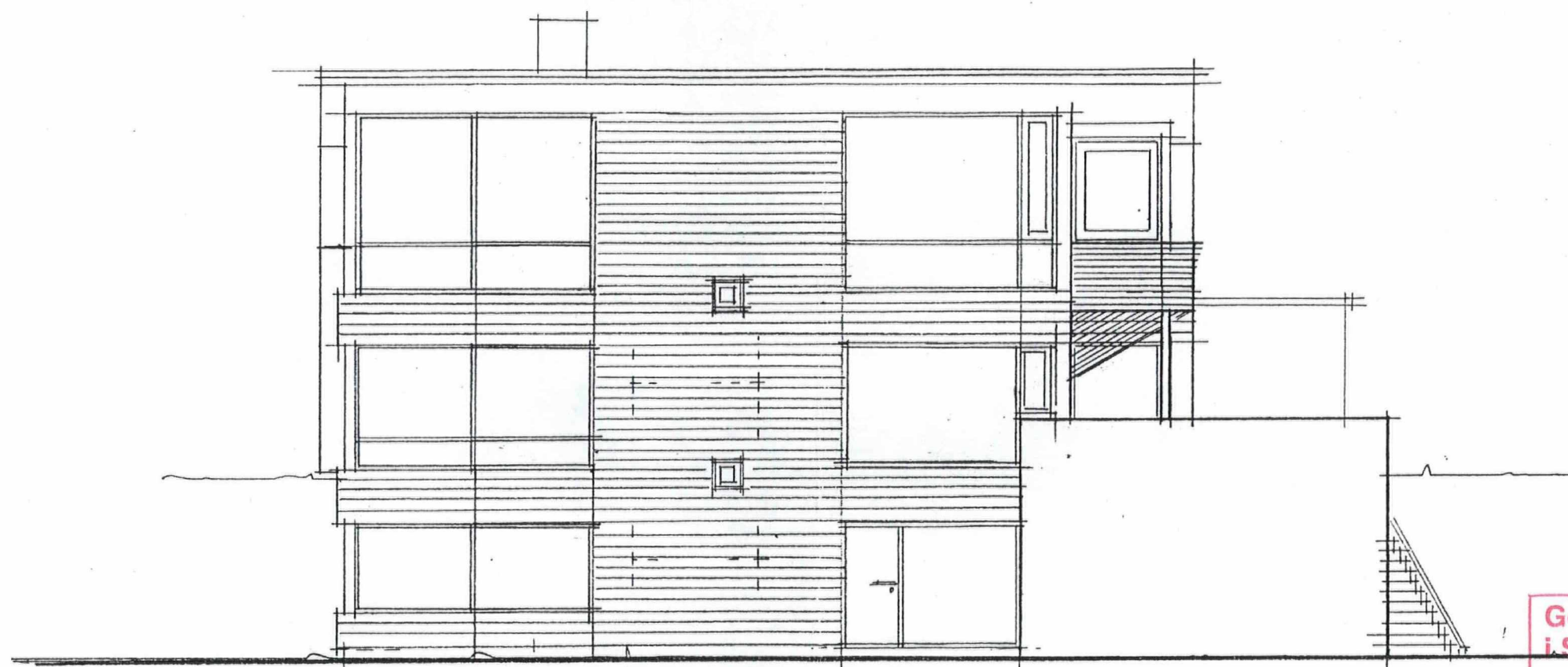


FASADE MOT ØST

Godkjent av bygningssjefen  
i Sandnes kommune

Sak: 830/02

| SANDNES KOMMUNE<br>BYUTVIKLING |      |         |      |
|--------------------------------|------|---------|------|
| Doknr.                         | Avd. | Seksjon | SB   |
| 3                              |      |         | BSD  |
| 16. 08. 2002                   |      |         |      |
| Ark.kode P                     |      |         |      |
| Ark.kode S                     |      |         |      |
| Saksmp nr.                     |      |         | Kode |
| 200200497                      |      |         |      |



Godkjent av bygningssjefen  
i Sandnes kommune

Sak: 830/02

FASADE MOT NORD

| SANDNES KOMMUNE<br>BYUTVIKLING |      |               |            |
|--------------------------------|------|---------------|------------|
| Doknr.<br>3                    | Avd. | Seksjon<br>SB | SB<br>1350 |
| 16. 08. 2002                   |      |               |            |
| Ark.kode P                     |      | 45-160        |            |
| Ark.kode S                     |      |               |            |
| Saksmp nr.<br>200200497        |      | Kode          |            |

ENEBOLIG FOR RAFOSS - GNR. 45, BNR. 160 - MST. 1:100 - DATO: 13.08.2002

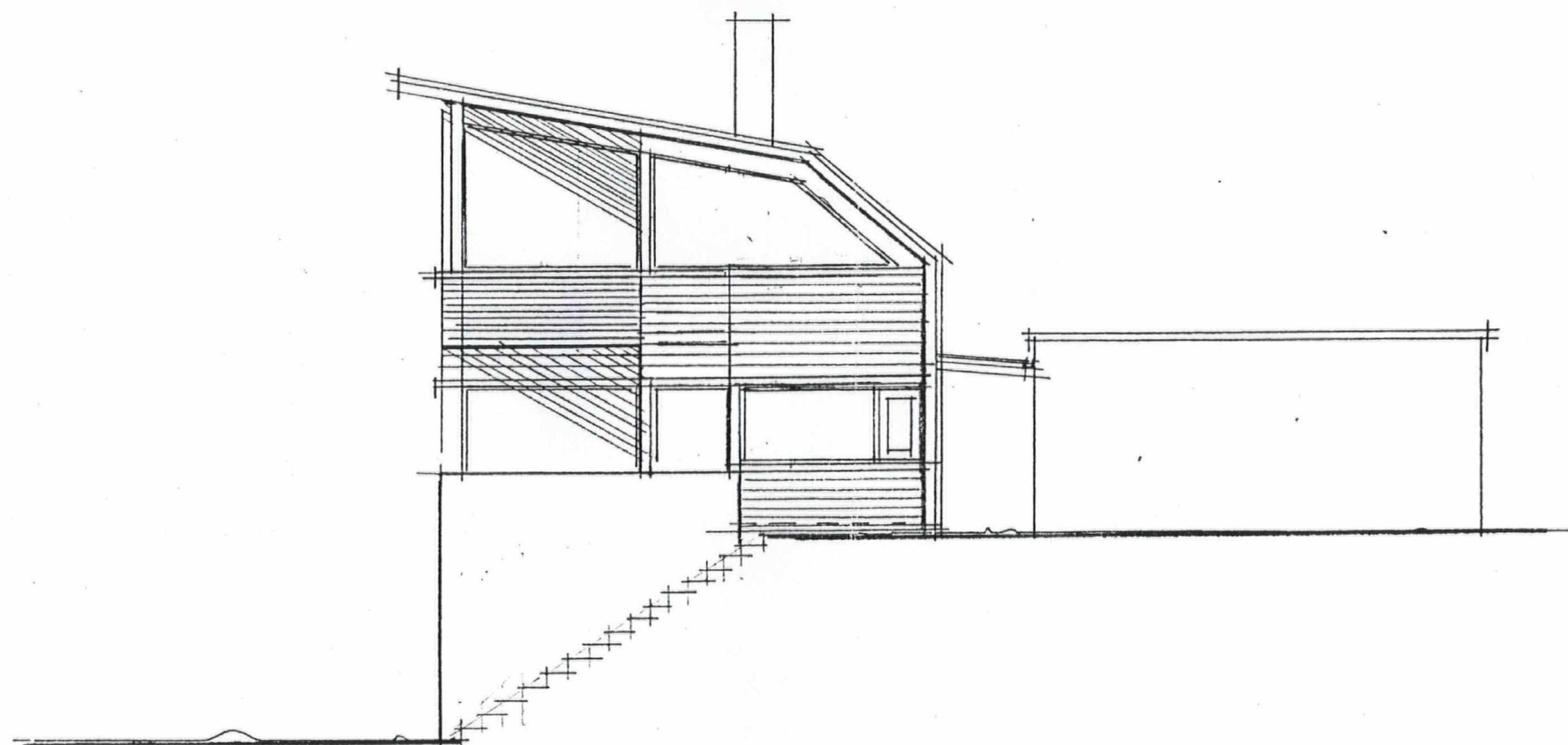




FASADE MOT SØR

Godkjent av bygningssjefen  
i Sandnes kommune  
Sak: 830/02

| SANDNES KOMMUNE<br>BYUTVIKLING |      |         |           |
|--------------------------------|------|---------|-----------|
| Doknr.<br>3                    | Avd. | Seksjon | SB<br>DSO |
| 16. 08. 2002                   |      |         |           |
| Ark.kode P                     |      | 45-160  |           |
| Ark.kode S                     |      |         |           |
| Saksmp nr.<br>200200497        |      | Kode    |           |



FASADE MOT VEST

Godkjent av bygningssjefen  
i Sandnes kommune

Sak: 830/02

| SANDNES KOMMUNE<br>BYUTVIKLING |      |         |           |
|--------------------------------|------|---------|-----------|
| Loknr.<br>3                    | Avd. | Seksjon | SB<br>BSO |
| 16. 08. 2002                   |      |         |           |
| Ark.kode P                     |      | 45-160  |           |
| Ark.kode S                     |      |         |           |
| Saksmp nr.<br>200200497        |      | Kode    |           |



Arkitektkontoret Vest AS  
Postboks 565  
4304 SANDNES



SANDNES KOMMUNE  
Byggesak

Sandnes, 19.11.2004

Deres ref.:  
Saksbehandler: Berit Solheim

Vår ref : 200200497-12  
Arkivkode : O: GBNR: 45-160

## FERDIGATTEST

Gnr./Bnr: 45/160 Byggeadresse: VAGLEFJELLSKOGEN 17

Tiltakets art: Nybygg  
Byggets/anleggets art: Bolig m/ leilighet og garasje  
Ansvarlig søker: Arkitektkontoret Vest AS  
Tiltakshaver m/adr.: Anne Lovise og Ivan Rafoss, Vaglefjellskogen 17, 4324 Sandnes

Søknad datert: 11.02.2003 og 19.03.2003 D-sak nr: 830/2002 og 198/2003

På grunnlag av bekreftelse på sluttkontroll gis i medhold av plan og bygningslovens § 99 ferdigattest for tiltaket.

Ola T Solheim  
Bygningssjef

Berit Solheim  
Saksbehandler

Sendes til

|                                                  |                                                                          |                                          |                                       |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> tiltakshaver | <input checked="" type="checkbox"/> ansv.søker                           | <input type="checkbox"/> ansv. utførende | <input type="checkbox"/> ansv. kontr. |
| <input type="checkbox"/> samordner               | <input checked="" type="checkbox"/> brannsjef/feier - v/ montert ildsted | <input type="checkbox"/> rørleggerkontr. |                                       |

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 97 56 00. Telefaks 51 97 54 37  
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes  
E-post: byplan@sandnes.kommune.no

Arkitektkontoret Vest AS  
St. Olavsg. 20  
4304 Sandnes



SANDNES KOMMUNE  
Byggesak

Sandnes, 05.05.2004

Deres ref.:  
Saksbehandler: Berit Solheim

Vår ref : 200200497-9  
Arkivkode : O: GBNR: 45-160

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

|                        |        |                                                        |                     |
|------------------------|--------|--------------------------------------------------------|---------------------|
| Gnr./Bnr:              | 45/160 | Byggeadresse:                                          | Vaglefjellskogen 17 |
| Tiltakets art:         |        | Nybygg                                                 |                     |
| Byggets/anleggets art: |        | Bolig m/ leilighet og garasje                          |                     |
| Ansvarlig søker:       |        | Arkitektkontoret Vest AS                               |                     |
| Tiltakshaver m/adr:    |        | Anne Lovise og Ivan Rafoss, Lyngholen 22, 4324 Sandnes |                     |

|                |                             |           |                         |
|----------------|-----------------------------|-----------|-------------------------|
| Søknad datert: | 11.02.2003 og<br>19.03.2003 | D-sak nr: | 830/2002 og<br>198/2003 |
|----------------|-----------------------------|-----------|-------------------------|

Bygningssjefen har ikke foretatt befarings.

På grunnlag av bekreftelse på sluttkontroll gis det i medhold av plan og bygningslovens § 99 midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Følgende arbeider gjenstår:

1. Det skal foretas radonmåling i bygningen snarest mulig etter innflytting. Ferdigattest blir ikke utstedt før det er dokumentert at nivået for Radon ligger under 400 Bq/m<sup>3</sup>.

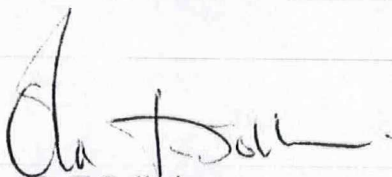
**Adresse:** Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 97 56 00. Telefaks 51 97 54 37  
**Postadresse:** Postboks 583, 4305 Sandnes  
**E-post:** byplan@sandnes.kommune.no



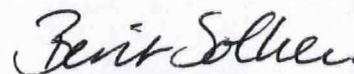
2. Bygningens beliggenhet må innmåles. Koordinatfestede verdier innrapporteres til bygningskontoret. Avvik fra beregnede verdier skal synliggjøres.

Frist for innlevering av påpekte mangler : 01.11.2004

Ifølge plan og bygningslovens § 99 skal det utstedes ferdigattest for tiltaket. Når fristen for innlevering av manglene er utgått, skal den kontrollansvarlige gi tilbakemelding til bygningskontoret slik at ferdigattest kan skrives.



Ola T Solheim  
Bygningssjef



Berit Solheim  
Saksbehandler

Sendes til

|                                                  |                                                                          |                                          |                                       |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> tiltakshaver | <input checked="" type="checkbox"/> ansv.søker                           | <input type="checkbox"/> ansv. utførende | <input type="checkbox"/> ansv. kontr. |
| <input type="checkbox"/> samordner               | <input checked="" type="checkbox"/> brannsjef/feier - v/ montert ildsted | <input type="checkbox"/> rørleggerkontr. | <input type="checkbox"/>              |



# Sandnes kommune

**Adresse:** Postboks 583, 4302 Sandnes

**Telefon:** 51 33 50 00

# Planopplysninger

## EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

|                  |      |                |    |                |     |                |   |                   |   |
|------------------|------|----------------|----|----------------|-----|----------------|---|-------------------|---|
| <b>Kommunenr</b> | 1108 | <b>Gårdsnr</b> | 45 | <b>Bruksnr</b> | 160 | <b>Festenr</b> | 0 | <b>Seksjonsnr</b> | 0 |
| <b>Adresse</b>   |      |                |    |                |     |                |   |                   |   |

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

## Kommuneplaner

## Plantyper uten treff

## Bebyggelsesplaner

## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

## Kommuneplaner under arbeid

## Kommunedelplaner

## Reguleringsplaner bunn

## Kommunedelplaner under arbeid

## Midlertidige forbud

## Bebyggelsesplaner over bakken

## Reguleringsplaner under arbeid

## Reguleringsplaner i vannsøylen

## Reguleringsplaner under bakken

## Reguleringsplaner over bakken

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |                                                                                 |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Id</b>             | 202005                                                                          |
| <b>Navn</b>           | Kommuneplan for Sandnes 2023-2038                                               |
| <b>Plantype</b>       | 20 - Kommuneplanens arealdel                                                    |
| <b>Status</b>         | 3 - Endelig vedtatt arealplan                                                   |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 05/15/2023 00:00:00                                                             |
| <b>Bestemmelser</b>   | <a href="#">Bestemmelser og retningslinjer etter korleksjon KS 21.10.24.pdf</a> |

## Delarealer

|                            |                                 |
|----------------------------|---------------------------------|
| <b>Areal</b>               | 567.99 kvm                      |
| <b>Bestemmelseomravn</b>   | Parkeringssone 2                |
| <b>Kpbestemmelsehjemma</b> | 12 - Fysisk utforming av anlegg |
| <hr/>                      |                                 |
| <b>Areal</b>               | 567.99 kvm                      |
| <b>Omravn</b>              |                                 |
| <b>Kparealforma</b>        | Boligbebyggelse                 |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.



|                       |                                                     |                              |
|-----------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>Id</b>             | 97109-01                                            |                              |
| <b>Navn</b>           | Reguleringsendring for Bogafjell, delplan 3, felt D |                              |
| <b>Plantype</b>       | 30 - Eldre reguleringsplan                          |                              |
| <b>Status</b>         | 3 - Endelig vedtatt arealplan                       |                              |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 09/12/2000 00:00:00                                 |                              |
| <b>Bestemmelser</b>   | <a href="#">Gjeldende bestemmelser_97109-01.pdf</a> |                              |
| <b>Delarealer</b>     |                                                     |                              |
|                       | <b>Areal</b>                                        | 0.06 kvm                     |
|                       | <b>Feltnavn</b>                                     |                              |
|                       | <b>Regform</b>                                      | 730 - Felles parkeringsplass |
|                       | <b>Areal</b>                                        | 0 kvm                        |
|                       | <b>Feltnavn</b>                                     |                              |
|                       | <b>Regform</b>                                      | 430 - Anlegg for lek         |
|                       | <b>Areal</b>                                        | 567.94 kvm                   |
|                       | <b>Feltnavn</b>                                     |                              |
|                       | <b>Regform</b>                                      | 110 - Boliger                |
|                       | <b>Areal</b>                                        | 0 kvm                        |
|                       | <b>Feltnavn</b>                                     |                              |
|                       | <b>Regform</b>                                      | 310 - Kjørevei               |

# Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Buggelandsstubben 17, 4324 SANDNES

Gnr/Bnr: 45/160/0/0

Dato: 2025-12-02

Målestokk: 1:1,000

Planident: 97109-01

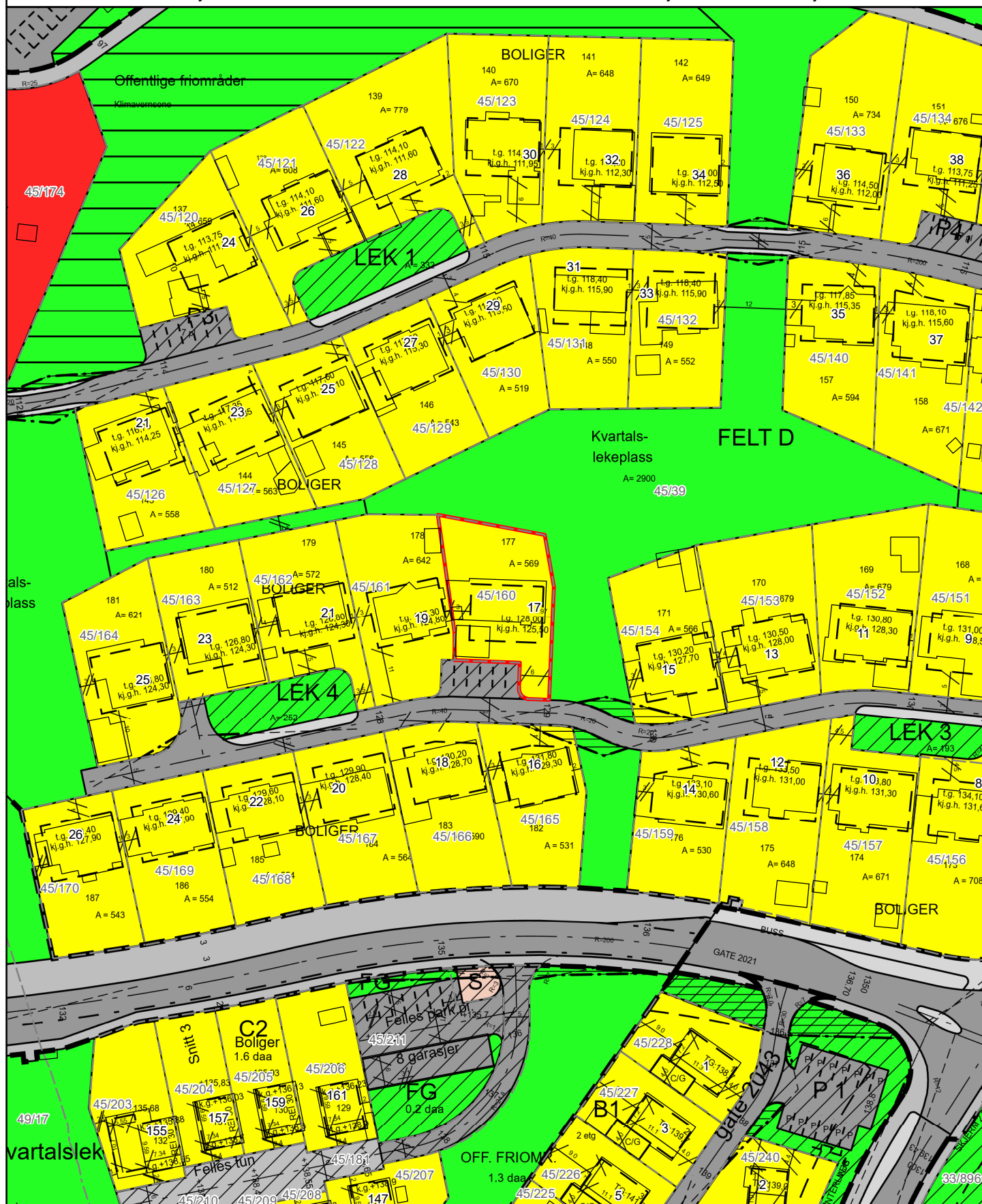
Ikrafttredelsesdato: 12.9.2000



SANDNES  
KOMMUNE



Presentasjonen av informasjon følger nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik,  
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



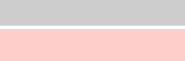
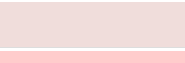


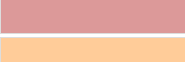
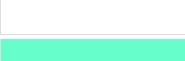
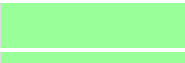
| Arealformål                                    | Symbol |
|------------------------------------------------|--------|
| <b>1. Bebyggelse og anlegg</b>                 |        |
| Bebyggelse og anlegg                           |        |
| Boligbebyggelse                                |        |
| 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/vegserviceanlegg                 |        |
| Annen næring                                   |        |
| Idrettsanlegg                                  |        |
| Skianlegg                                      |        |

|                                                          |       |
|----------------------------------------------------------|-------|
| Skiløypetrasé                                            |       |
| Idrettsstadion                                           |       |
| Nærmiljøanlegg                                           |       |
| Golfbane                                                 |       |
| Motorsportanlegg                                         |       |
| Skytebane                                                |       |
| Andre idrettsanlegg                                      |       |
| Andre typer bebyggelse og anlegg                         |       |
| Godsterminal                                             |       |
| Godslager                                                |       |
| Energianlegg                                             |       |
| Fjernvarmeanlegg                                         |       |
| Vindkraftanlegg                                          |       |
| Vann- og avløpsanlegg                                    |       |
| Vannforsyningsanlegg                                     |       |
| Avløpsanlegg                                             |       |
| Renovasjonsanlegg                                        |       |
| Øvrige kommunaltekniske anlegg                           |       |
| Telekommunikasjonsanlegg                                 |       |
| Småbåtanlegg i sjø og vassdrag                           |       |
| Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |       |
| Uthus/naust/badehus                                      |       |
| Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg               |       |
| Uteoppholdsareal                                         |       |
| Lekeplass                                                |       |
| Gårdsplass                                               |       |
| Parsellhage                                              |       |
| Annet uteoppholdsareal                                   |       |
| Grav- og urnelund                                        |       |
| Krematorium                                              |       |
| Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund          |       |
| Kombinert bebyggelse og anleggsformål                    |       |
| Bolig/forretning                                         | B/F   |
| Bolig/forretning/kontor                                  | B/F/K |
| Bolig/tjenesteyting                                      | B/T   |
| Bolig/kontor                                             | B/K   |
| Forretning/kontor                                        | F/K   |
| Forretning/kontor/Industri                               | F/K/I |
| Forretning/industri                                      | F/I   |
| Forretning/kontor/tjenesteyting                          | F/K/T |
| Forretning/tjenesteyting                                 | F/T   |
| Næring/tjenesteyting                                     | N/T   |

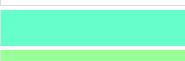
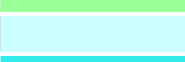
|                                                                            |                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Kontor/lager                                                               |  |
| Industri/lager                                                             |  |
| Kontor/industri                                                            |  |
| Kontor/tjenesteyting                                                       |  |
| Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål |  |

## 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

|                                                      |                                                                                     |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) |    |
| Veg                                                  |    |
| Kjørveg                                              |    |
| Fortau                                               |    |
| Torg                                                 |    |
| Gatetun                                              |    |
| Gang-/sykkelveg                                      |    |
| Gangveg/gangareal/gågate                             |    |
| Sykelanlegg                                          |   |
| Annen veggrunn - tekniske anlegg                     |  |
| Annen veggrunn - grøntareal                          |  |
| Bane (nærmere angitt baneformål)                     |  |
| Trasé for jernbane                                   |  |
| Trase for sporveg/forstadsbane                       |  |
| Trase for taubane                                    |  |
| Stasjons-/terminalbygg                               |  |
| Holdeplass/plattform                                 |  |
| Leskur/plattformtak                                  |  |
| Tekniske bygg/konstruksjoner                         |  |
| Annen banegrunn - tekniske anlegg                    |  |
| Annen banegrunn - grøntareal                         |  |
| Lufthavn                                             |  |
| Lufthavn - landings-/taxebane                        |  |
| Lufthavn - terminalbygg                              |  |
| Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg              |  |
| Landingsplass for helikopter o.a.                    |  |
| Havn                                                 |  |
| Kai                                                  |  |
| Havneterminaler                                      |  |
| Havnelager                                           |  |
| Molo                                                 |  |
| Navigasjonsinstallasjon                              |  |
| Hovednett for sykkel                                 |  |
| Kollektivnett                                        |  |

|                                                                                                         |                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Trase for nærmere angitt kollektivtransport                                                             |    |
| Kollektivknutepunkt                                                                                     |    |
| Kollektivanlegg                                                                                         |    |
| Kollektivterminal                                                                                       |    |
| Kollektivholdeplass                                                                                     |    |
| Pendler- /innfartsparkering                                                                             |    |
| Parkering                                                                                               |    |
| Rasteplass                                                                                              |    |
| Parkeringsplasser                                                                                       |    |
| Parkeringshus/ -anlegg                                                                                  |    |
| Teknisk infrastruktur                                                                                   |    |
| Energinett                                                                                              |    |
| Fjernvarmenett                                                                                          |    |
| Vann- og avløpsnett                                                                                     |    |
| Vannforsyningsnett                                                                                      |    |
| Avløpsnett                                                                                              |   |
| Overvannsnett                                                                                           |  |
| Avfallssug                                                                                              |  |
| Telekommunikasjonsnett                                                                                  |  |
| Sikringsanlegg                                                                                          |  |
| Andre teknisk infrastrukturtraseer                                                                      |  |
| Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer                                                                |  |
| Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser                            |  |
| Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål |  |

## 3. Grønnstruktur

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



**4. Forsvaret**

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

**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                                                                               |  |

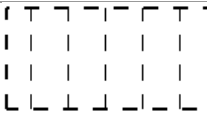
**6. Bruk og vern av sjø og vassdrag**

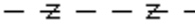
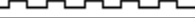
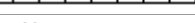
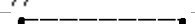
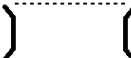
|                                                           |  |
|-----------------------------------------------------------|--|
| Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |  |
| Ferdsel                                                   |  |
| Ankringsområde                                            |  |
| Opplagsområde                                             |  |
| Riggområde                                                |  |
| Farled                                                    |  |
| Hoved- og biled                                           |  |
| Havneområde i sjø                                         |  |

|                                                                                                              |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Småbåthavn                                                                                                   |  |
| Bøyehavn                                                                                                     |  |
| Fiske                                                                                                        |  |
| Fiskeområde                                                                                                  |  |
| Låsettingsplasser                                                                                            |  |
| 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 |  |

**Hensynssoner**

| Objekttype          | Flatesignatur, nåværende |
|---------------------|--------------------------|
| RpFareSone          | H330_4                   |
| RpSikringSone       | H290_1                   |
| RpStøySone          |                          |
| RpInfrastrukturSone |                          |
| RpGjennomføringSone | H570_2                   |
| RpAngittHensynSone  |                          |
| RpBåndleggingSone   | H720_2                   |
| RpDetaljeringsSone  | (PlanId)                 |

| Juridiske flater, linjer og punkter |                                                                                   |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Flater<br>Objekttype                | Flatesignatur,<br>nåværende                                                       |
| PblMidlByggAnleggOmråde             |  |

| Linjesymbol                                                                                                                                                                                            | Symbol                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| RpGrense                                                                                                                                                                                               |    |
| RpFormålGrense                                                                                                                                                                                         |    |
| RpSikringGrense,<br>RpStøyGrense<br>RpFareGrense,<br>RpInfrastrukturGrense,<br>RpAngittHensynGrense,<br>RpBåndleggingGrense,<br>RpGjennomføringGrense,<br>RpDetaljeringsGrense,<br>RpBestemmelseGrense |    |
| RpRegulertHøyde                                                                                                                                                                                        |    |
| RpJuridiskLinje                                                                                                                                                                                        |                                                                                     |
| Regulert tomtgrense                                                                                                                                                                                    |  |
| Eiendomsgrense som skal oppheves                                                                                                                                                                       |  |
| Bygg, kulturminner, mm som skal<br>bevares                                                                                                                                                             |  |
| Byggegrense                                                                                                                                                                                            |  |
| Planlagt bebyggelse                                                                                                                                                                                    |  |
| Bebyggelse som inngår i planen                                                                                                                                                                         |  |
| Bebyggelse som forutsettes fjernet                                                                                                                                                                     |  |
| Regulert senterlinje                                                                                                                                                                                   |  |
| Frisikttlinje                                                                                                                                                                                          |  |
| 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                                                                                                                                                                                     |  |

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



**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 allmennyttig formål                 |
|    | Allmennyttig barnehage                                         |
|    | Allmennyttig undervisning (skole, universitet mv.)             |
|   | Allmennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)   |
|  | Allmennyttig kirke                                             |
|  | Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)                 |
|  | Allmennyttig 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                                        |

**SPEKIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)**

|                                                                                     |                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
|  | SPEKIALOMRÅDER            |
|  | Privat vei                |
|  | Parkbelte i industristrek |

|                                                                                     |                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
|    | 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 forsvarst / sivilforsvaret           |
|    | Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass |
|    | Fiskebruk                                                                   |
|    | Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø                               |
|    | Frisiktsone ved vei                                                         |
|    | Restriksjonsområde rundt flyplass                                           |
|    | Grunnvannsmagasin                                                           |
|   | Nedslagsfelt for drikkevann                                                 |
|  | Naturvernrområde (på land)                                                  |
|  | Naturvernrområde i sjø og vassdrag                                          |
|  | Klimavermsone                                                               |
|  | 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                                                                     |
|  | Fornøylespark                                                               |
|  | Vindkraft                                                                   |
|  | Annet spesialområde                                                         |

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

|                                                                                     |                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|  | FELLESOMRÅDER                          |
|  | Felles avkjørsel                       |
|  | Felles gangareal                       |
|  | Felles parkeringsplass                 |
|  | Felles lekeareal for barn              |
|  | Felles gårdsplass                      |
|  | Felles areal for garasjer              |
|  | Felles grøntareal                      |
|  | Annet fellesareal for flere eiendommer |

**FORNYESESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)**
 FORNYESESOMRÅDER
**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 / Allmennyttig                      |
|    | Veiserviceanlegg (Bevertning / Bensinstasjon) |
|    | Annet kombinert formål                        |
|    | Rekkefølgebestemmelser                        |
|  | Midlertidig trafikkområde                     |
|  | Unyansert formål                              |

**Begrensninger grense**

|                                                                                       |                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|  | Reguleringsplan faregrense         |
|  | Reguleringsplan restriksjonsgrense |
|  | Reguleringsplan bevaringsgrense    |
|  | Reguleringsplan fornyelsesgrense   |
|  | Reguleringsplan rekkefølgegrense   |

**Reguleringsformål**

|                                                                                       |                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
|  | 500 - Fareområde                         |
|  | 510 - Høyspenningsanlegg                 |
|  | 520 - Skytebane                          |
|  | 530 - Ildsfarlig opplag ol               |
|  | 540 - Rasfare                            |
|  | 550 - Flomfare                           |
|  | 590 - Særskilt angitt fare               |
|  | 640 - Frisiktsone                        |
|  | 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 - Fornylesområder                    |
|  | 991 - Formålsrekkefølge                  |
|  | 992 - Midlertidig trafikkområde          |

# Kommuneplan

Adresse: Buggelandsstubben 17, 4324 SANDNES

Gnr/Bnr: 45/160/0/0

Dato: 2025-12-02

Målestokk: 1:1,000

Planident: 202005

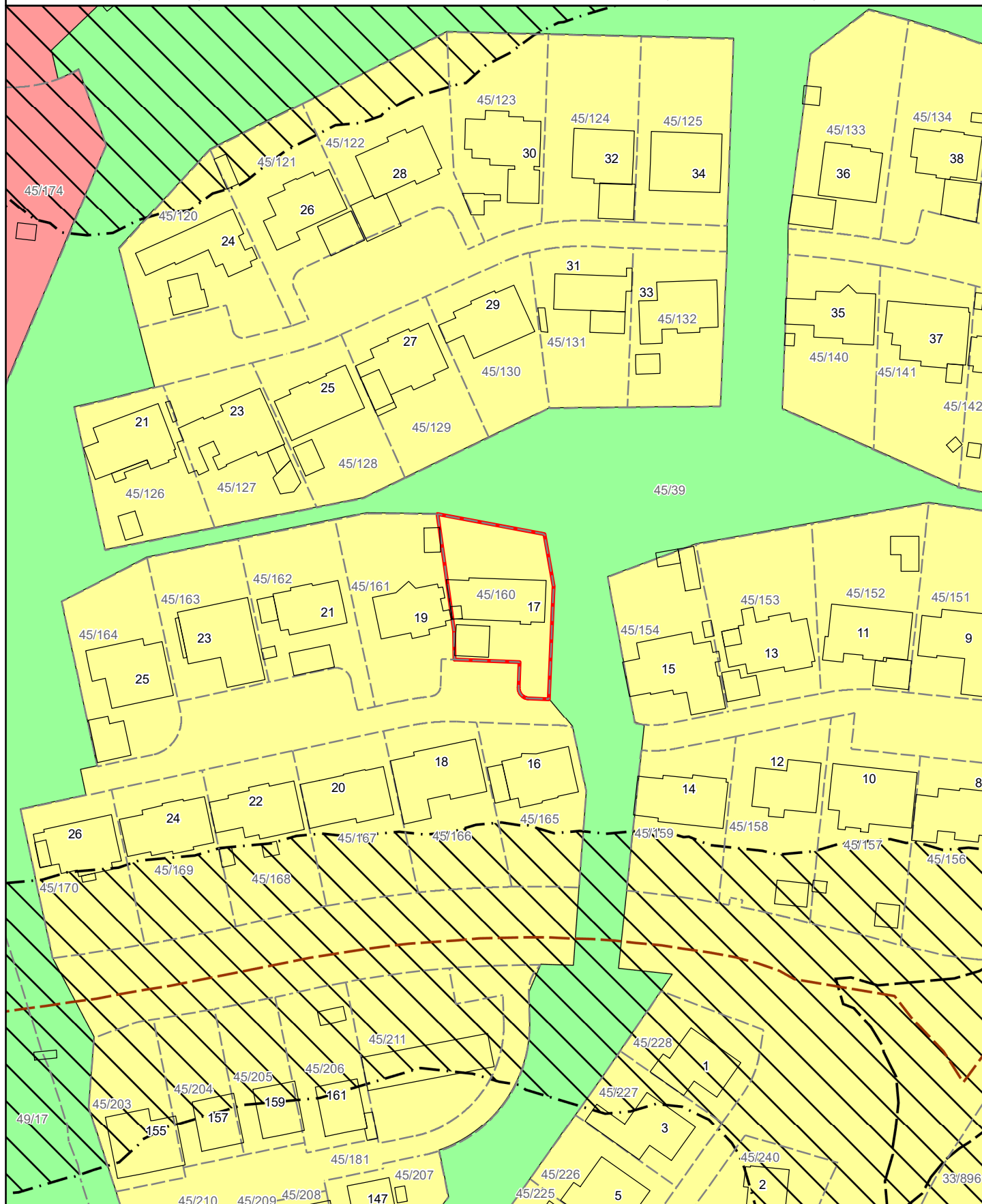
Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023



SANDNES  
KOMMUNE



Presentasjonen av informasjon følger nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik.  
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.





| Formål                                          | Eksisterende arealformål | Nytt arealformål |
|-------------------------------------------------|--------------------------|------------------|
| <b>1. Bebyggelse og anlegg</b>                  |                          |                  |
| 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           |                          |                  |

## 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

|                                                                               |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 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 |  |  |

## 3. Grønnstruktur

|                   |  |  |
|-------------------|--|--|
| Blå/grønnstruktur |  |  |
| Naturområde       |  |  |
| Turdrag           |  |  |

|                                |  |  |
|--------------------------------|--|--|
| Friområde                      |  |  |
| Park                           |  |  |
| Overvannstiltak                |  |  |
| Kombinerte grønnstrukturformål |  |  |

## 4. Forsvaret

|                             |  |  |
|-----------------------------|--|--|
| Forsvaret                   |  |  |
| Ulike typer militære formål |  |  |
| Skytefelt/øvingssområde     |  |  |
| Forlegning/leir             |  |  |
| Kombinerte militære formål  |  |  |

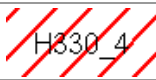
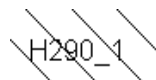
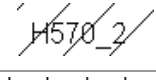
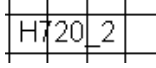
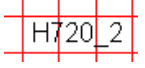
## 5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)

|                                                                                                                                   |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 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                                                                                                          |  |  |

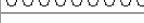
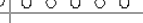
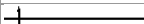
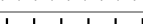
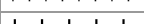
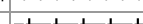
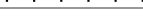
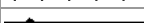
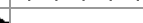
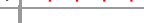
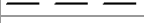
## 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

|                                                                          |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------|--|--|
| Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone                |  |  |
| Ferdse                                                                   |  |  |
| 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, juridiske linjer og punkter

| Flater                                          | Flatesignatur<br>nåværende                                                        | Flatesignatur,<br>fremtidig                                                       |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| KpFareSone                                      |  |                                                                                   |
| KpSikringSone                                   |  |                                                                                   |
| KpStøySone                                      |                                                                                   |                                                                                   |
| KpInfrastrukturSone                             |                                                                                   |                                                                                   |
| KpGjennomføringSone                             |                                                                                   |                                                                                   |
| KpAngittHensynSone                              |  |                                                                                   |
| KpBåndleggingSone<br>(Arealst 1 og 2)           |  |  |
| KpDetaljeringSone<br>(Videreføring av reg.plan) | (PlanId)                                                                          |                                                                                   |

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

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





# Gjensidige



## Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt  
boligkjøp – ferdig forsikret  
hele det første året.

### Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

**Pris:** Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjoperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no).



SANDNES KOMMUNE

Anne Lovise og Ivan Rafoss  
Lyngholen 22  
4324 SANDNES

Sandnes, 05.09.2002

Deres ref.:  
Saksbehandler: Berit Solheim

Vår ref : 200200497-4  
Arkivkode : O: GBNR: 45-160

## D sak 830/2002

### D SAK

Gnr.: 45 Bnr.: 160 Byggeadresse: Vaglefjellskogen 17

Tiltakets art: Nybygg  
Eventuell beskrivelse: Søknad om disp. ang. mønehøyde, takvinkel og garasje/bodstørrelse  
Byggets/anleggets art: Bolig m/leilighet og garasje  
Tiltaksklasse: 1  
Skolekrets: Bo1  
Ansvarlig søker m/adr: Arkitektkontoret Vest AS, postboks 36, 4349 Bryne  
Tiltakshaver: Anne Lovise og Ivan Rafoss, Lyngholen 22, 4324 Sandnes

Søknad om dispensasjon/rammetillatelse datert 15.02.2002.

Søknad mottatt 19.02.2002. Reviderte tegninger og nytt nabovarsel mottatt 16.08.2002.

#### Fakta:

Søknaden gjelder oppføring av enebolig m/leilighet i underet., garasje, carport og hagebod.

Det søkes dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser ang. gesimshøyde, takvinkel og areal for garasje/carport /bod. Begrunnelse for søknad om dispensasjon er gitt i brev fra ansvarlig søker datert 15.02.02 og tiltakshaver datert 18.02.02. Supplerende opplysninger mottatt i notat fra tiltakshaver 16.08.02.

**Hjemmelsgrunnlag:** Reguleringsplan nr. 97109-01.

**Nabovarsel:** Naboer er varslet.

---

**Adresse:** Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 97 50 00. Telefaks 51 97  
**Postadresse:** Postboks 583, 4305 Sandnes



## **Bygningssjefens vurdering:**

### *Gesimshøyde- dispensasjon*

Det søkes om 6,6 meter gesimshøyde. Dette er 0,2 meter høyere enn gesimshøyde angitt i reguleringsbestemmelsene.

Bygningssjefen mener dispensasjon kan gis for økt gesimshøyde av følgende grunn:

- Anses som en mindre vesentlig overskridelse av planens bestemmelser.

### *Hagebod under veranda og garasje - dispensasjon*

Hageboden har en samlet grunnflate på ca. 75 m<sup>2</sup>. Dette medfører dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 2.5 hvor det står at garasje (inkl. bod sammenhengende med huset men utenfor byggelinje) maksimalt kan ha grunnflate på 40 m<sup>2</sup> (og være i 1. etasje).

Bygningssjefen mener dispensasjon kan innvilges av følgende grunner:

- Verandaen ligger i bratt terreng – det er naturlig å ta opp terrengendringene ved hjelp av en grunnmur.
- Tiltaket har en estetisk bra utforming og er tilpasset omgivelsene.
- Nabo samtykker i tiltaket.

### *Carport - dispensasjon*

Omsøkte carport og garasje har en samlet grunnflate på ca. 57 m<sup>2</sup>. Dette medfører dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 2.5 hvor det står at garasje (carport) maksimalt kan ha grunnflate på 40 m<sup>2</sup>.

Det finnes etter bygningssjefens mening ingen særlige grunner i hht. plan- og bygningslovens § 7 som tilsier at dispensasjon kan innvilges for bygging av carport.

Det må avsettes en oppstillingsplass i garasje til hver boenhet - jf. parkeringsnormen for Sandnes kommune.

### *Takvinkel/takform - dispensasjon*

Reguleringsplanen tillater pulttak med 35-40 graders takvinkel. Omsøkte tiltak har 40 graders takvinkel ved gesims. To meter inn på taket endres takvinkelen til ca. 10 grader. Dette medfører dispensasjon fra § 2.3 i reguleringsbestemmelsene.

Bygningssjefen mener dispensasjon kan innvilges av følgende grunner:

- Tomten ligger på vestsiden av friområde og har felles eiendomsgrense med kun en boligtomt (mot vest). Takformen vil derfor ikke vesentlig endre sol og utsiktsforhold for omkringliggende hus.
- Tiltaket har en estetisk bra utforming og er tilpasset omgivelsene.

*Fargevalg*

Huset bør ha kledning i mørke farger, dette for at det ikke skal markere seg for mye i terrenget (byggefeltet ligger i skråning og er lett synlig i landskapet).

**VEDTAK:**

Søknaden om bygging av carport avslås med hjemmel i reguleringsbestemmelsenes § 2.5.

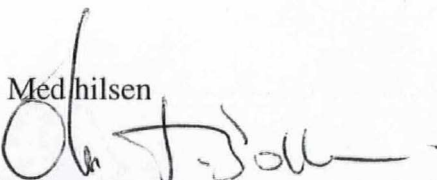
Med hjemmel i plan- og bygningslovens §7 gis det dispensasjon fra § 2.2, 2.3 og 2.5 i gjeldende reguleringsplan m/bestemmelser ang. gesimshøyde, takvinkel og hagebod, og det gis rammetillatelse på følgende betingelser:

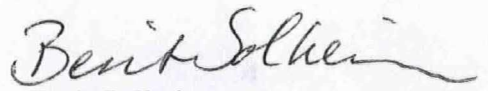
1. Generelle betingelser datert 24.11.1998 må nøye etterkommes.
2. Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.
3. *Byggearbeidet må ikke påbegynnes før igangsettingstillatelse er gitt.*
4. Komplette tegninger m/ påført bruksareal for hver etasje og terrenglinjer må innleveres.
5. Maksimal gesimshøyde over ferdig murt kjellergulv: 6,6 meter.
6. Takutstikk og takvann må ikke føres inn på naboeiendommen.
7. Garasje: Ingen bygningsdeler kan komme nærmere regulert parkeringsplass enn 0,3 meter.
8. Bygningens koordinater skal beregnes ut ifra godkjent situasjonsplan. Oppgave over koordinater innsendes sammen med søknad om igangsettingstillatelse.

En gjør oppmerksom på at det er anledning til å påklage vedtaket i henhold til forvaltningslovens § 29. Klagefrist 3 uker fra vedtaket er mottatt *eller den det gjelder burde ha skaffet seg kjennskap til vedtaket.*

Det opplyses at rammetillatelsens varighet er 3 år (jf. plan- og bygningslovens §96).

Med hilsen

  
Ola Solheim  
Bygningssjef

  
Berit Solheim  
Avdelingsingeniør

Kopi: ansvarlig søker

Vedlegg, sendes kun til ansvarlig søker: tegninger



# Buggelandsstubben 17

Nabolaget Buggeland/Bogafjellskogen - vurdert av 118 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|                                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|
| Buggelandsstubben<br>Linje 27     | 2 min<br>0.2 km   |
| Skeiane stasjon<br>Linje L5       | 9 min<br>5.9 km   |
| Stavanger Sola                    | 22 min<br>        |
| Stavanger stasjon<br>Linje F5, L5 | 22 min<br>20.5 km |

## Skoler

|                                                             |                  |
|-------------------------------------------------------------|------------------|
| Buggeland skole (1-7 kl.)<br>484 elever, 42 klasser         | 7 min<br>0.6 km  |
| Bogafjell skole (1-7 kl.)<br>413 elever, 27 klasser         | 11 min<br>0.8 km |
| Bogafjell ungdomsskole (8-10 kl.)<br>401 elever, 16 klasser | 12 min<br>1.1 km |
| Gand videregående skole<br>1025 elever, 64 klasser          | 10 min<br>6.2 km |
| Akademiet vgs. Sandnes<br>286 elever                        | 11 min<br>6.2 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                                |        |
|--------------------------------|--------|
| Kople Bogafjell senter Sandnes | 13 min |
|--------------------------------|--------|

«Flott område med åpent landskap, utsikt og turområder i umiddelbar nærhet.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 94/100

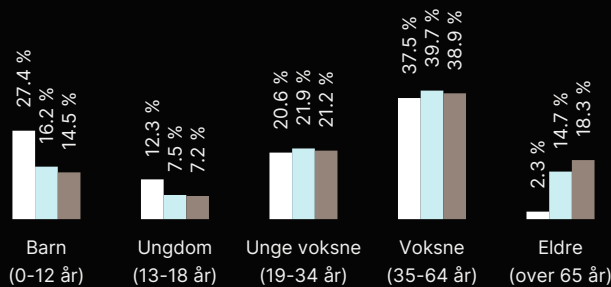


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 87/100



Naboskapet  
Godt vennskap 76/100

## Aldersfordeling



| Område                    | Personer  | Husholdninger |
|---------------------------|-----------|---------------|
| Buggeland/Bogafjellskogen | 2 364     | 775           |
| Stavanger/Sandnes         | 229 178   | 103 563       |
| Norge                     | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                                 |                 |
|-------------------------------------------------|-----------------|
| Kreativ barnehage Bogafjell (0-5 år)<br>82 barn | 6 min<br>0.4 km |
| Utsikten Vest Fus barnehage (1-5 år)<br>65 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Buggeland barnehage (0-5 år)<br>68 barn         | 7 min<br>0.6 km |

## Dagligvare

|                                  |                  |
|----------------------------------|------------------|
| Helgø Meny Bogafjell<br>PostNord | 12 min<br>1 km   |
| Rema 1000 Håbafjell<br>PostNord  | 20 min<br>1.6 km |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. 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 med 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 avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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 garderobebehyller 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. AVTREKKSIFTER** 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.