PRIVATMEGLEREN

NØTTEVEIEN 4

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Brukstillatelse/Tillatelser/ Delvis dispensasjon

Tegninger

Reguleringsforhold

Diverse kart

Matrikkelkart og -rapport

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Nøtteveien 4 , 4327 SANDNES
SANDNES kommune
gnr. 38, bnr. 1092

Sum areal alle bygg: BRA: 259 m² BRA-i: 195 m²

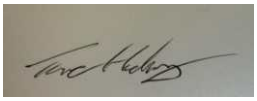


Befaringsdato: 21.10.2025 **Rapportdato:** 28.10.2025 **Oppdragsnr.:** 22413-1132 **Referansenummer:** AR4450

Autorisert foretak: HELVIG TAKST AS

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

Rapportansvarlig



Tore Helvig
Uavhengig Takstingeniør
helvigtakst@gmail.com
470 28 470

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

HELVIG TAKST AS
Skudeviga 31
4625 FLEKKERØY

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen bærer preg av manglende vedlikehold og har behov for oppgraderinger.

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein.
Boligen har renner, nedløp og beslag av plast.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer fra 70 tallet med 2-lags glass.
Malte trevinduer fra 2011/2016 med 2-lags glass og PVC vinduer fra 2024 med 2-lags glass.
Teak hovedytterdør fra byggeår.
Teak balkongdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 70 tallet.
Skyvebalkongdør i aluminium.
Balkong på ca. 41m2 med tilkomst fra stue i 1. Etasje og en balkong på ca. 4m2 med tilkomst fra soverom i 1. Etasje.
Balkongene har rekkverk av tre og terrassebord som gulv.
Utvendig natursteintrapp til hage og betongtrapp til kjeller.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og malte gulv.
Veggene har tapet, trepanel og mur.
Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Støpt såle på gulv mot grunn og etasjeskiller av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Elementpipe med murstein over tak, vedovn i 1. Etasje og åpen peis i kjeller.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen finèrdører og malte glatte dører.

Rom under terreng:
Gulvet er av furu. Veggene har panel.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt ved/i Gang kjeller.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20.8

VÅTROM Gå til side

Bad i 1. Etasje.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er utført med belegg på gulv, malte fliser på vegg og himlingsplater i tak.
Badet har innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjnisje.
Rommet har kun naturlig avtrekk med ventil i tak og i vegg.
Det er elektrisk oppvarming i form av takvarme.

Våtrommet (bad) er bygget før 1997(Tek 97)
Materialer som er brukt på våtrommet som foreksempel membran, fliselim, vinylbelegg osv ansees å ha en svært redusert levetid og derfor også påfølgende fare for utettheter og lekkasjer.
TG 3 settes av den grunn som en følge av alder, men også grunnet faren for følgeskader ved en eventuell lekkasje.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i Soverom 1. Etasje.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i 1. Etasje.
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i kjeller.
Rommet er utført med malt panel og murstein på vegg, malt gulv og malt panel i tak.
Rommet er innredet med gulvstående toalett og vegghengt servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Hovedstoppekran er plassert i vegg i kjeller.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert Mitsubishi varmepumpe fra 2020 i stue i 1. Etasje.
CTC varmtvannsbereder på ca. 200 liter av eldre årgang.
400/230 Volts TN anlegg med automatsikringer og jordfeilbrytere.
Det er påvist røykvarslere og slukkeapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1973.
Grunnmur og støpt såle av betong.
Forstøtningsmurer er av betongstein og naturstein.
Boligen er oppført på lettskrånet tomt med noe fuktbelastning enkelte steder.
Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Tegninger for kjeller stemmer ikke med dagens bruk.
Det er ikke gitt at kjelleren er godkjent for varig opphold.

Garasje 2

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

Tegninger viser en frittstående garasje med flatt tak.
Garasjen er nå bygget sammen med huset med en bod i mellom hus og garasje.

Garasje 1

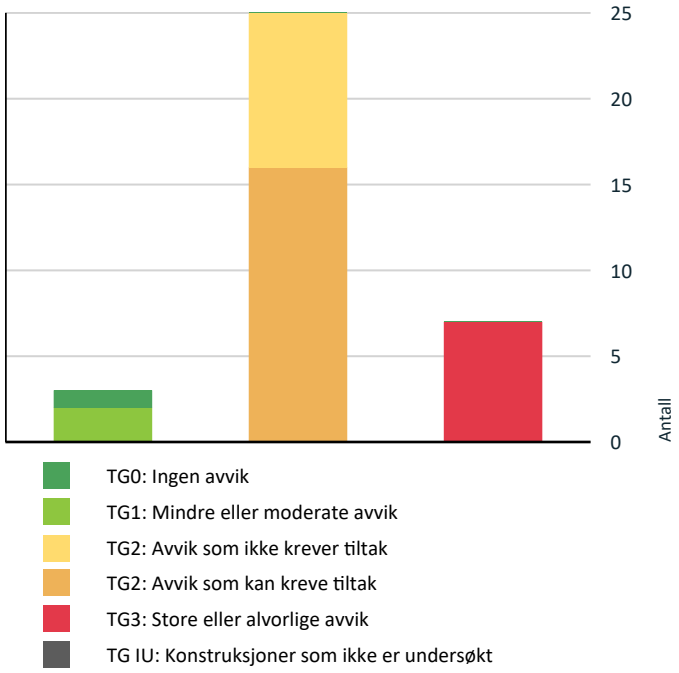
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

HELVIG TAKST AS
Skudeviga 31
4625 FLEKKERØY

Nøtteveien 4 , 4327 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1092
1108 SANDNES

Sammendrag av boligens tilstand

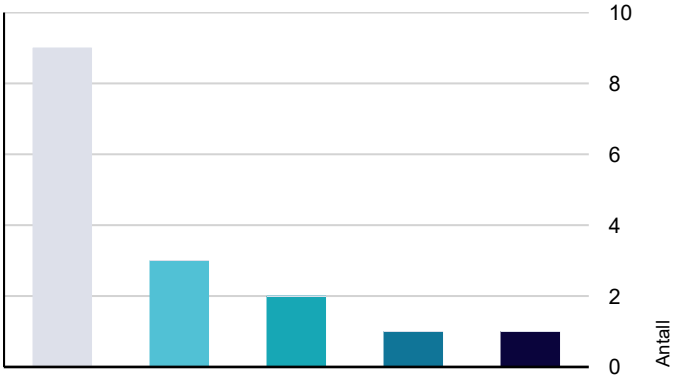
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

	Utvendig > Taktekking	Gå til side
	Utvendig > Dører	Gå til side
	Utvendig > Dører - 3	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1973

Kommentar

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Normal standard på bygget ut i fra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygningen bærer preg av manglende vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Nedløp og beslag

Boligen har renner, nedløp og beslag av plast.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Det er avvik:

Det registreres løse innfestninger av nedløp, TG2

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Løse fester må festes på riktig måte eller alternativt skiftes ut.

TG 2 Veggkonstruksjon

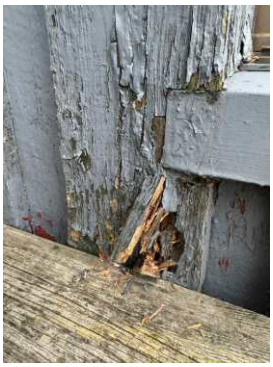
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.



Det er tett i overgang grunnmur/kledning



Spredte råteskader

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er påvist høye fuktverdier rundt pipegjennomføring, TG2

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Andre tiltak:

For å lukke avviket må gjennomføring til pipe tekkes på ny.

Tilstandsrapport



Det er spor etter muggsopp i sutaket, tørt på befaringstidspunktet.



Fuktmåling viser høye verdier i trekonstruksjoner og sutak ved pipegjennomføring.

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer fra 70 tallet med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer har passert forventet levetid, TG2
Forventet levetid på vinduer i tre er 40 år.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Overvåk tilstanden jevnlig.
For å lukke avviket må vinduer skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Punktert vindu i kjeller





TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer fra 2011/2016 med 2-lags glass og PVC vinduer fra 2024 med 2-lags glass.

TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Ytterdør vurderes til TG2 på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig.
For å lukke avviket må ytterdøren skiftes ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 2 Dører - 3

Bygningen har skyvebalkongdør i aluminium.

Årstall: 1982 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdøren vurderes til TG2 på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig.
For å lukke avviket må balkongdøren skiftes ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører - 2

Bygningen har teak balkongdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 70 tallet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Teak balkongdøren i 1. Etasje er vanskelig å åpne/lukke, TG2
Begge dører er utvendig værslitt, TG2

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
• Dører må justeres.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en balkong på ca. 41m2 med tilkomst fra stue i 1. Etasje og en balkong på ca. 4m2 med tilkomst fra soverom i 1. Etasje.
Balkongene har rekkverk av tre og terrassebord som gulv.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverkshøyde er målt til ca. 0.8m og er ikke i henhold til krav.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.





TG 3 Utvendige trapper

Utvendig natursteintrapp til hage og betongtrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Mangler rekkverk i trapp til kjellerinngang.



Mangler rekkverk i trapp til hage.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og malte gulv.
Veggene har tapet, trepanel og mur.
Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt såle på gulv mot grunn og etasjeskiller av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ved nivellering av gulv målt høydeforskjell på ca.
- 15mm på 2 meter i stue 1. etg
- 30mm hele gulv i stue 1. etg
- 15mm hele gulv i gang 1. etg
- 15mm hele gulv i gang kjeller

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med murstein over tak, vedovn i 1. Etasje og åpen peis i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Pipe/skorstein er fra byggeår.
Det foreligger ikke dokumentasjon på innvendig tilstand eller tilsyn fra brannvesen de siste årene.
På grunn av alder og manglende dokumentasjon settes TG2

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en profesjonell kontroll av skorsteinens innvendige tilstand (f.eks. videoinspeksjon) og sjekke tilsynsrapport fra brann- og feiervesenet før eventuell fremtidig bruk av ildsted.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av furu. Veggene har panel.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt ved/i Gang kjeller.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20.8

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Mangler håndløpere på vegg i trappeløp, TG2
Rekkverkshøyde målt til 0.78m og er ikke i henhold til krav, TG2

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører og malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.



Dør til bod tar i gulv.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad i 1. Etasje.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er utført med belegg på gulv, malte fliser på vegg og himlingsplater i tak.
Badet har innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjnisje.
Rommet har kun naturlig avtrekk med ventil i tak og i vegg.
Det er elektrisk oppvarming i form av takvarme.

Våtrommet (bad) er bygget før 1997(Tek 97)
Materialer som er brukt på våtrommet som foreksempel membran, fliselim, vinylbelegg osv ansees å ha en svært redusert levetid og derfor også påfølgende fare for utettheter og lekkasjer.
TG 3 settes av den grunn som en følge av alder, men også grunnet faren for følgeskader ved en eventuell lekkasje.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Motfall til sluk i dusj, vann blir liggende



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i Soverom 1. Etasje.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet vurderes til TG2 på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskiftning/modernisering etter ønske/behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Defekt innfestning av filter til kjøkkenventilatoren, TG2

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøkkenventilatoren anbefales utskiftet.



SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i kjeller.
Rommet er utført med malt panel og murstein på vegg, malt gulv og malt panel i tak.
Rommet er innredet med gulvstående toalett og vegghengt servant.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Toalettrommet har ingen ventilasjonsløsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Hovedstoppekran er plassert i vegg i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Hovedstoppekran i kjeller.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
• Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ingen ventilasjon utover åpning av vindu i soverom i kjeller.

TG 1 Varmesentral

Det er installert Mitsubishi varmepumpe fra 2020 i stue i 1. Etasje.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

CTC varmtvannsbereder på ca. 200 liter av eldre årgang.
Elektrisk tilkobling er i henhold til forskrifter.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

400/230 Volts TN anlegg med automatsikringer og jordfeilbrytere.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er ikke fremlagt samsvarserklæring/sluttkontroll for elektriske installasjoner utført etter 1999.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Ifølge eier foreligger det eltilsynsrapport fra nyere tid hvor feil og mangler ble utbedret.
TG2 er gitt på bakgrunn av manglende dokumentasjon på dette og samsvarserklæring på arbeider utført etter 1999.
Tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig.

Generelt anbefales det alltid en el. kontroll av fagfolk innen elektro i forbindelse med kjøp/salg av leilighet/bolig.


Sikringsskap nr. 1 i gang ved trapp i kjeller


Sikringsskap nr. 2 i gang ved trapp i kjeller

TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er påvist røykvarslere og slukkeapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja Slukkeapparater er utdatert.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Ja Røykvarsler i kjeller er funksjonstestet og fungerer ikke. Røykvarslere i 1. Etasje hadde ikke funksjon for funksjonstesting.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1973.
Dreneringen ligger skjult under bakken og kan ikke fysisk kontrolleres.
Tilstandsgrad er satt basert på forventet brukstid og fuktmåling i vegg mot terreng.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå i vegg mot terreng som indikerer sviktende drenering på utsiden, TG2
Utvendig fuktsikring mangler klemlist, TG2

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det bør gjøres lokale tiltak.


Utvendig fuktsikring mangler klemlist og ligger åpent.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Grunnmur og støpt såle av betong.
Det gjøres oppmerksom på at det er kun deler av grunnmuren som er tilgjengelig for kontroll.
Grunnmur som er innekledd eller under terreng er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.





TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein og naturstein.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Forstøtningsmur mangler rekkverk.



Forstøtningsmur mangler rekkverk eller annen fallsikring.

TG 2 Terrengforhold

Boligen er oppført på lettskrånet tomt med noe fuktbelastning enkelte steder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terreng mot grunnmur holder ikke dagens krav til fall på 1:50 3 meter ut fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Etablering av fall fra grunnmur anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.
Utvendige vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll, tilstandsgrad er satt basert på forventet brukstid.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

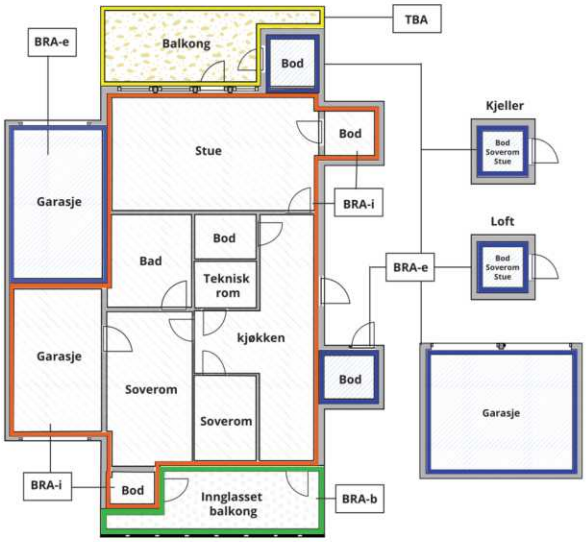
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	96			96	
1. Etasje	99			99	45
SUM	**195**				**45**
SUM BRA	**195**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang 1, gang 2, gang 3, soverom 1 (ikke godkjent), soverom 2 (ikke godkjent), soverom 3 (ikke godkjent), bod 1, bod 2, bod 3, vaskekjeller, toalettrom		
1. Etasje	Entré/gang, stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3 (ikke godkjent), kjøkken, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Tegninger for kjeller stemmer ikke med dagens bruk.
Det er ikke gitt at kjelleren er godkjent for varig opphold.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje 2

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		25		25	
SUM		**25**			
SUM BRA	**25**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger viser en frittstående garasje med flatt tak.
Garasjen er nå bygget sammen med huset med en bod i mellom hus og garasje.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje 1

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		39		39	
SUM		**39**			
SUM BRA	**39**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	181	14
Garasje 2	0	25
Garasje 1	0	39

HELVIG TAKST AS
Skudeviga 31
4625 FLEKKERØY

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.10.2025	Tore Helvig	Takstingeniør
	Jonas Skretting	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	38	1092		0	718.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nøtteveien 4

Hjemmelshaver
Skretting Jonas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Hana i Sandnes Kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomt er opparbeidet med belegningstein, platting, støttemurer, gjerde, plen og diverse beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2025	Gave

Bygninger på eiendommen

Garasje 2



Anvendelse
Oppbevaring

Byggeår
1976

Kommentar

Standard
Normal standard på bygget ut i fra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Noe manglende vedlikehold på bygget.

Beskrivelse
Isolert garasje/bod samt uisolert bod.
Garasje med støpt plate på mark.
Garasjen har saltak tekket med betongtakstein.
Vegger er utvendig kledd med stående kledning og innvendig kledd med panel på vegg/tak og malt gulv.
Garasjedører av tre samt malt ytterdør og vinduer i tre med isolerglass.

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

Tilbygg / modernisering

Nytt tak	Taket ble på 80 tallet ombygget fra flatt tak til saltak med betongtakstein.

Garasje 1



Anvendelse
Oppbevaring

Byggeår
2004

Kommentar

Standard
Normal standard på bygget ut i fra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Isolert garasje med takhøyde på 3.82m.
Garasjen har aluminiumsport med integrert dør, vinduer med isolerglass og glassbyggerstein.
Det er malt betonggulv og innvendig kledd med malte plater.
Utvendig kledd med liggende å stående trekledning.
Saltak tekket med betongtakstein og renner/nedløp av aluminium.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	21.10.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.10.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.10.2025	
2	04.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

HELVIG TAKST AS
Skudeviga 31
4625 FLEKKERØY

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sandnes

Oppdragsnr.
319260012

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Silvia Skretting	Jonas Skretting

Gateadresse
Nøtteveien 4

Poststed	Postnr
SANDNES	4327

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 1466257

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 319260012

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontroll utført av Lyse i 2024

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 319260012

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjenner kun til tilstandsrapport tatt i 2026.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 319260012

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 319260012

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Silvia Skretting	573b398694b1863e99884 6d699aa4a2cff752446	03.03.2026 19:56:59 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
jonas Skretting	5cd6917ee92cfaa8872d13 ac080eb02c2d75eec1	03.03.2026 19:57:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 319260012

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Sandnes kommune
Bygningssjefen
HW/bh.
ark.38-1092.

Herr Lars Skretting,
Nedreveien 15, Vaulen
4014 Vaulen.

B R U K S T I L L A T E L S E

Ansvarshavende: Olav Vagle — Gnr. 38
Byggemelder: Sørbø Trelast — Bnr. 1092
Bygningens art: Bolighus — Matr.nr. .....
Konstruksjon: Tre — .....
Oljetank: — Sak nr. 1031/73.

I henhold til besiktigelse den 16.1.1975 meddeles brukstillatelse for Deres bolig.

Følgende arbeider gjenstår:

Loft:
1. Avtrekkskanaler føres 60 cm over tak.

Kjeller:
1. Div. boder.
2. Vaskerom må ventileres over tak, eventuelt må vifte monteres i vegg.

Utvendig:
1. Kjellertrapp m/rekkverk.
2. Planering.
3. Stige til boligen.

Sandnes, den 16. januar 1975.

Kaare Christiansen
bygningssjef

Harry Winnskjei
ass.ing.

SANDNES KOMMUNE

BYGNINGSSJEF
SANDNES RÅDHUS
Telefon (045) * 65 080
Postboks 190 - 4301 Sandnes

Herr Lars Skretting,
Hana,

4300 SANDNES.

Vår ref.: HW/akh Arkiv nr.: 38/1092

Sak 757/76.

Søknad v/Sørbø Trelast mottatt 22.6.76 om oppføring av garasje på gnr. 38 bnr. 1092, Hana.

Grunnflate: 24,5 m2.
Attester om nabovarsel foreligger.

Eier av bnr. 1084 samtykker i at garasjen plasseres i grense.

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Innvendig treverk i garasjen må gis tennvernende kledning, kfr. forskriftenes kap. 38:33.
2. Ansvarshavende på byggeplassen må skriftlig oppgis til bygningsrådet når arbeidet settes igang, kfr. bygn.lovens § 98.
3. Bygningslovens bestemmelser må forøvrig følges.

Sandnes, den 20. august 1976

Kaare Christiansen
bygningssjef

Vedlegg: 1 byggemelding m/tegn. og sit.plan.

Lars Skretting
Nøtteveien 4
4327 SANDNES

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 19.10.2004

Deres ref.:
Saksbehandler: Kåre Hetland jr.

Vår ref : 200302054-18
Arkivkode : O: GBNR: 38-1092

D SAK 1156/2004 – DELVIS DISPENSASJON INNVILGES – GODTATT MELDING.

Gnr./Bnr: 38/1092 Byggeadresse: NØTTEVEIEN 4

Tiltakets art:	Nybygg og omdisponering
Eventuell beskrivelse:	Garasje og omdisponering av eksisterende garasje til boligareal.
Byggets/anleggets art:	Garasje og Bolig
Tiltakshaver:	Lars Skretting

Melding om tillatelse til tiltak m/disp.	datert 23.04.2003	mottatt 25.04.2004
Reviderte planer m/nabovarsel		mottatt 15.04.2004

BRUKSAREALER: Frittliggende garasje: BRA: 44 m^2

Fakta: Søknaden gjelder godkjenning av ny frittliggende garasje som omgjøring av tidligere garasje til hobbyrom/trimrom. Det søkes om dispensasjon for overskridelse av:

- tillatt gesimshøyde med 1,0 meter.
- tillatt mønehøyde med 0,3 meter.
- tillatt bruksareal med 4 m²

Søknaden ble behandlet av bygningssjefen i d sak 574/2003 hvor den frittliggende garasjen ble avslått, men eksisterende garasje ble godkjent sammenbygget med boligen på vilkår at den ble tilbakeført til garasje.
Dette vedtaket ble stadfestet i byggesaksutvalgets sak 28/03 med følgende tillegg: "*Utvalget er innstilt på å godkjenne en noe høyere garasje enn kommuneplanen tillater, dersom*

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

garasjen senkes noe i terrenget og fasadene bearbeides for å minske høydevirkningen. Søker bes også vurdere adkomst fra Nøtteveien slik at garasjen kan senkes ytterligere."

Dette vedtaket ble stadfestet av fylkesmannen i vedtak, datert 30.06.2004.

Det er så i etterkant kommet inn reviderte tegninger, mottatt 15.09.2004, som viser en garasje som er senket litt i forhold til opprinnelig søknad, samt at fasadene er bearbeidet.

Hjemmelsgrunnlag: Reguleringsplan nr. 7106.

Nabovarsel: Naboer er varslet.

Bygningssjefens vurdering: Slik søknaden nå foreligger mener bygningssjefen at det kan gis dispensasjon fra kommuneplanens § 1.4 med hensyn til krav til møne- og gesimshøyde. Bygningssjefen kan ikke se at det foreligger særlige grunner (jmfr. plan- og bygningslovens § 7) for å tillate frittliggende garasje med bruksareal større enn 40 m².
I og med at den frittliggende garasje godkjennes, har bygningssjefen ingen innvendinger mot at eksisterende garasje omdisponeres til hobbyrom/trimrom så lenge at de deler av garasjen som kommer nærmere nabogrensen enn 4 meter utføres i REI 30 (B 30) konstruksjon. Etter bygningssjefens beregninger vil utnyttelsesgraden inklusiv tilbygget, men eksklusiv frittliggende garasje, ligge på ca. 20% og at eiendommen derfor ser ut til å være maksimalt utnyttet.

VEDTAK:

Med hjemmel i kommuneplanens § 1.4 avslås søknaden om dispensasjon for overskridelse av den frittliggende garasjens størrelse.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §7 gis det dispensasjon fra kommuneplanens § 1.4 for overskridelse av møne- og gesimshøyde på følgende betingelser:

1. Det må innsendes reviderte tegninger som viser garasje med bruksareal på maks 40 m². Disse tegninger skal godkjennes av bygningssjefen før arbeidet kan igangsettes.

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.

Ved at det er innvilget dispensasjon tas meldingen til etterretning. Tiltakshaver må selv påse at arbeidene utføres i henhold til plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, reguleringsplan med bestemmelser og annen lovgivning. Bygningssjefen tar gjennom dette vedtak ikke ansvar for at tiltaket er i overensstemmelse med plan- og bygningsloven, forskrifter og annet lovverk.

Det må påses at byggets plassering ikke kommer i konflikt med eventuelle offentlige eller private ledninger eller kabler i grunnen som vanskeliggjør vedlikehold. Av den grunn må det innhentes gravetillatelse fra kommunalteknisk avdeling i kommunen, Telenor og Lyse Energi før grave- og fundamenteringsarbeidet igangsettes. Eventuell flytting av ledninger og andre installasjoner må bekostes av tiltakshaver.
Krav til avstand fra kommunale ledninger er normalt 4 m.

Dersom arbeidet ikke blir igangsatt innen 3 måneder, må kommunen varsles om dette. I motsatt fall vil arealet bli regnet med ved neste fakturering av årsavgift for vann og avløp.

Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter melding er sendt til kommunen, faller tillatelsen bort (jf. plan- og bygningslovens §96).

Ola T Solheim
Bygningssjef

Kåre Hetland jr.
Saksbehandler

Vedlegg : Meldingsskjema m/stemplede tegninger

Faktura for saksbehandling ettersendes.

anker 26/6 -

(3)

SANDNES KOMMUNE
Byplan

Lars Skretting

Nøtteveien 4
4327 SANDNES

Sandnes, 23062003

Deres ref.:

Vår ref : 200302054-5

Saksbehandler: Kåre Hetland jr.
1092

Arkivkode : O: GBNR: 38-

D SAK 574/2003

Gnr./Bnr: 38/1092 Byggeadresse: NØTTEVEIEN 4

Tiltakets art:	Nybygg
Eventuell beskrivelse:	
Byggets/anleggets art:	Bod/garasje
Tiltaksklasse:	1
Ansvarlig søker m/adr:	Lars Skretting, Nøtteveien 4, 4327 SANDNES
Tiltakshaver:	Lars Skretting

Søknad om tillatelse til tiltak	datert 23.04.03	mottatt 25.04.03
Reviderte tegninger	datert 20.05.03	mottatt 22.05.03
Tegninger av eksisterende garasje	datert 18.06.03	mottatt 20.06.03

BRUKSAREALER:
Utvidet areal av eksisterende garasje (bygget sammen med bolig) i : 1. etasje 12 m^2
Frittliggende garasje: BRA: 45 m^2

Fakta: Søknaden er innsendt som melding, men må behandles som søknad da denne krever dispensasjon.
Søknaden gjelder oppføring av frittliggende garasje med grunnflate på 48 m². Det søkes om dispensasjon for overskridelse av gesims- og mønehøyde, samt arealbestemmelsene i kommuneplanen. Det søkes om overskridelse som følger: Gesimshøyde 3,5 m mot bestemmelsens 2,5 m, mønehøyde 4,8 m mot bestemmelsens 4,5 m og areal 44 m² mot bestemmelsens 40 m². Begrunnelsen for å søke dispensasjon er som følger: "Bakgrunnen for at vi har prosjektert garasjen med høyder og areal utover de rammer som ligger i

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

reguleringsplanen, er at vi har en relativt stor pickup med "campers" (løs campingvogn). Denne har montert ytre mål 7,0 x 2,44 mtr x høyde 3,35 mtr. For å kunne parkere denne; både sammen og hver for seg, har jeg behov for både arealet og høyden. Alternativet ville være at camperen stod parkert ute den tiden den ikke var i bruk, og det anser jeg ikke å være noen fordel i forhold estetikk. Eksisterende garasje, som er beregnet på liten personbil er tatt i bruk som hobbyverksted."
Det søkes også om godkjenning av eksisterende garasje som før var byggemeldt frittstående med flatt tak, men er nå bygget med mønet tak sammen med boligen.

Hjemmelsgrunnlag: Reguleringsplan nr. 7106.

Nabovarsel: Naboer er varslet.

Bygningssjefens vurdering: Bygningssjefen har ingen innvendinger mot å godkjenne den allerede utvidete garasjen, da den, i henhold til reguleringsbestemmelsens § 3.6 siste avsnitt, skal fortrinnsvis arkitektonisk bygges sammen med boligen og at den kan bygges i nabogrensen selv om den bygges sammen med huset. Denne garasjen vil etter utvidelsen få et bruksareal på 34 m². Forutsetningen godkjenningen er at de deler av garasjen som kommer nærmere nabogrensen enn 4 m må utføres i REI 30 (B-30) konstruksjon. Garasjen må også tilbakeføres fra hobbyverksted til garasje for minst 1 bil.

Når det gjelder den omsøkte nye garasjen, kreves det, i henhold til plan- og bygningslovens § 7, *særlige grunner* for å gi dispensasjon. Bygningssjefen kan ikke se at det å ha et kjøretøy som er større enn normalt, er en særlig grunn da hvem som helst kan gå til anskaffelse av et slikt kjøretøy. Bygningssjefen har derfor ikke anledning til å gi dispensasjon uten at det foreligger en særlig grunn. Bygningssjefen vil også nevne at dersom begge deler av søknaden skulle blitt godkjent ville det totale bruksarealet for garasje/verksted på eiendommen blitt 79 m². Dette ville kreve en dispensasjon for en overskridelse av tillatt bruksareal på 39 m², jmfr. kommuneplanens § 1.4. At den gamle garasje brukes til hobbyverksted har ingen innvirkning på beregning av det totale bruksarealet. Terrenget hvor garasjen er søkt plassert er skrånende og fasaden mot nord-vest derfor bli ganske høy da tillatt høyde på gesims og møne på garasjen måles fra garasjegulv. Ut ifra denne samlede vurdering finner bygningssjefen å måtte avslå den delen av søknaden som omhandler den frittliggende garasjen.

VEDTAK:

I. Byggetillatelse på den omsøkte frittliggende garasjen avslås med bakgrunn i ovennevnte.

II. Byggetillatelse for eksisterende garasje gis på følgende betingelser:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.
2. De deler av garasjen som kommer nærmere nabogrensen enn 4 m må utføres i REI 30 (B-30) konstruksjon.
3. Takvannet fra garasjen må ikke føres inn på naboeiendommen.
4. Garasjebygget må fasademessig tilbakeføres fra hobbyverksted til garasje.

Når byggearbeidet er ferdig skal ansvarlig samordner kontakte bygningskontrollen for utstedelse av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
Sammen med anmodning om ferdigattest eller brukstillatelse skal det sendes inn

- kvittering for utført kontroll

Dersom arbeidet ikke blir igangsatt innen 3 måneder må bygningskontoret varsles om dette. Tilknytningsgebyr for vann og avløp forfaller da til betaling.

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

Vedtaket er et enkeltvedtak. Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 29. Klagefrist er 3 uker fra vedtaket er mottatt eller den det gjelder burde ha skaffet seg kjennskap til vedtaket. Klagen sendes til bygningssjefen i Sandnes kommune.

Med hensyn til klage vises også til vedlegg.

Ola T Solheim
Bygningssjef

Kåre Hetland jr.
Saksbehandler

Vedlegg: Søknadsskjema m/stemplede tegninger

SANDNES KOMMUNE

BYGNINGSSJEF
SANDNES RÅDHUS
Telefon * 65 080
Postboks 190 - 4301 Sandnes

Utskrift av møtebok for Sandnes bygningsråd i møte 18.12.1973.

Vår ref.: HW/ET Arkiv nr.: 38/1092

Sak 1031/73.

Lars Skretting.

Søknad v/ Sørbø Trelast A/S, mottatt 14.12.1973 om oppføring av enebolig på gnr. 38, bnr. 1092, Hana.

Grunnflate: 103,- kvm.
Byggemåte: Tre.
Topp grunnmur kote 49,6 iflg. byplankontoret.
Attester om nabovarsel foreligger.

Vedtak:

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Generelle betingelser, datert 4. juni 1973, må nøye etterkommes.

2. Det minste soverom skal ha et minimumsvolum av 15 kvm.

Garasje må anmeldes på vanlig måte, når det blir aktuelt å oppføre denne. Bygningsrådet vil da komme tilbake til spørsmålet om plassering og utforming.

Garasje må planlegges i samarbeid med nabo, dersom den skal plasseres nær eller i grensen.

Rett utskrift:

E. T.

Oversendes herr Lars Skretting under henvisning til ovenstående vedtak.

Sandnes, den 19.12.1973.

Kaare Christiansen
bygningssjef.

Vedlegg: 1 byggemelding m/ tegninger og situasjonsplan.
Generelle betingelser. Div. sirkulæreskriv.



SANDNES KOMMUNE

BEBYGGELSESPLAN FOR TILLA NORDLANDS EIENDOM

g.nr. 38, br.nr. 27. HANA

N

Ny eiendomsgrense

Bolighus

Felles avkjørsel

Gangvei

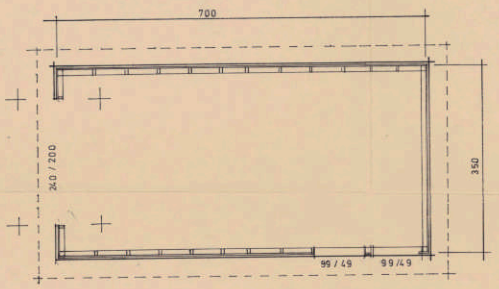
Tegnet 17.1.1972

PLAN nr. 7106 – 01

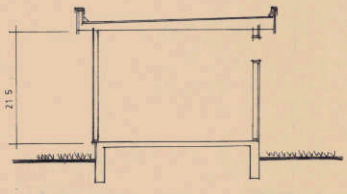
MÅL 1:1000

24.6-76
SANDNES KOMMUNE
for BYPLANSJEFEN

BYPLANSJEFEN I SANDNES



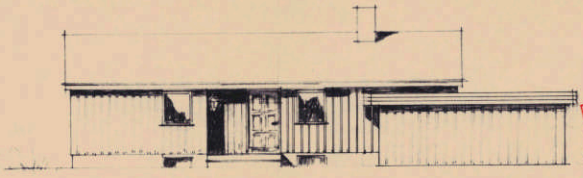
GRUNNPLAN



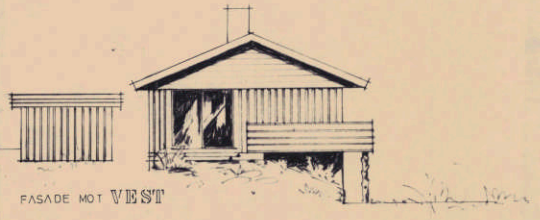
SNITT



FASADE MOT AUST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

BYGNINGSSJEFEN
I SANDNES
Mottatt 24/4 76
Kartnr 38/1092

REV.	DATO	SIGN.

BYGGHERRE: LARS SKRETTING

ADRESSE: HANA GNR 38 BNR 1092
SANDNES

GARASJE
24.5 m²

MÅL: 1:50 TEGNING NR.:

TEGNET:

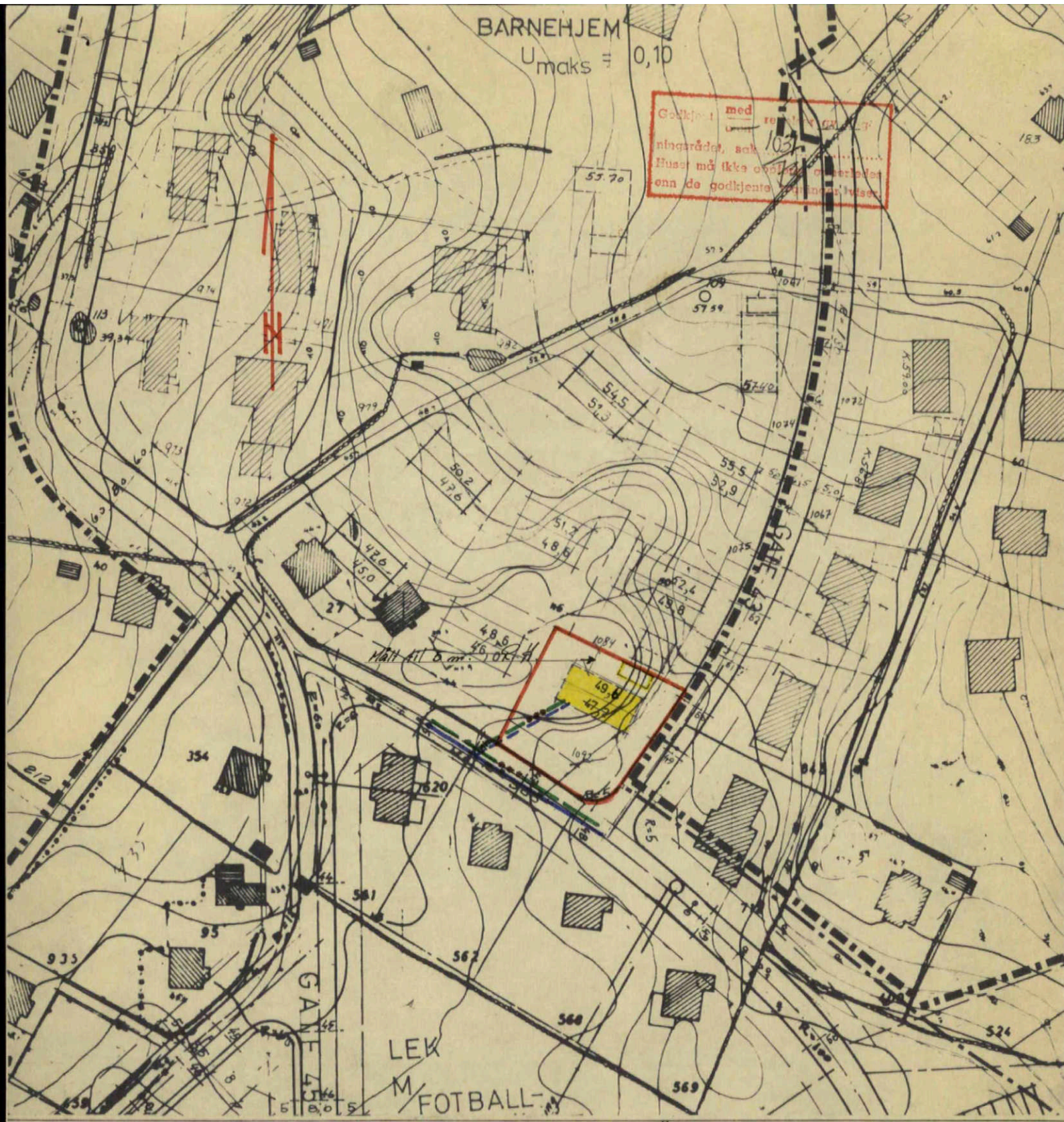
DATO: 9-3-76

HUSBANKENS REG.NR.:

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES AV ANDRE UTEN TILLATELSE FRA SØRBØ TRELAST A.S. JFR. LOV OM ÅNDSVERKER AV 12. MAI 1961.

SØRBØ TRELAST A.S
MARIERO - 4001 STAVANGER
TELEFON (045) 35010

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



SANDNES KOMMUNE

BEBYGGELSESPLAN FOR

TILLA NORDLANDS EIENDOM

g.nr. 38, br.nr. 27. HANA

Ny eiendomsgrense

Bolighus

Felles avkjørsel

Gangvei

Tegnet 17.1.1972 T. Bork.

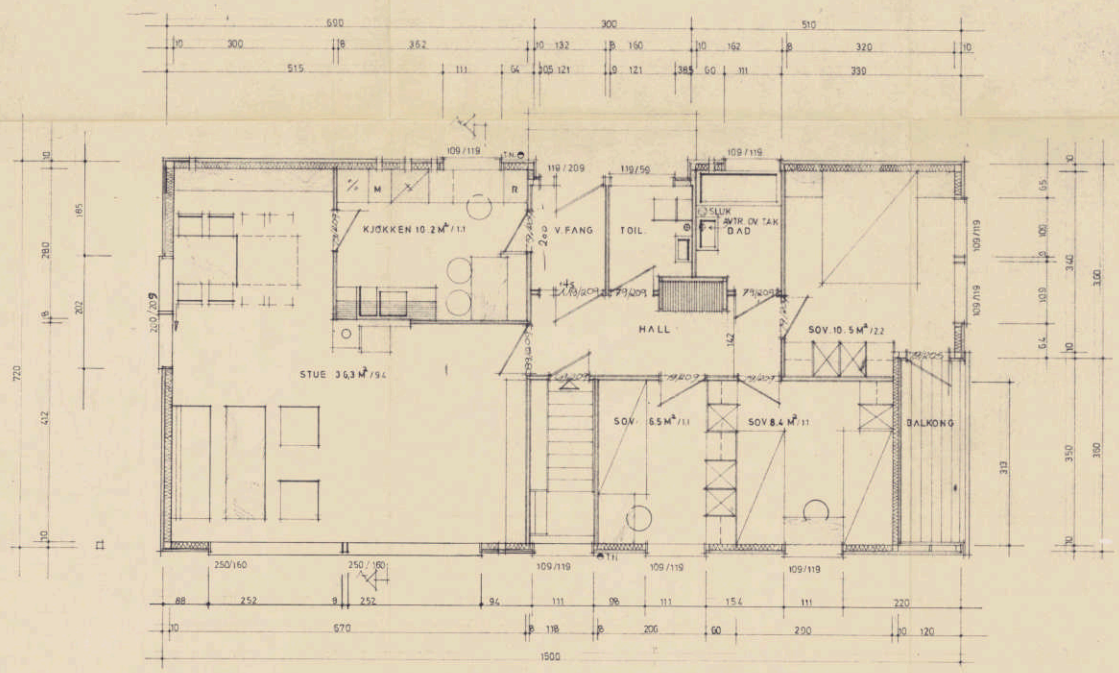
PLAN nr. 7106 – 01

MÅL 1:1000

GNR: 38 BNR: 1092

14/12-73

BYPLANSJEFEN I SANDNES



KORRIGERT 8.2-74 a.b.
7.1-74 a.b.
10.12-73 a.b.

HUSBANKENS REG. NR. 047-70

UTREGNING AV LEIEAREAL:

1475 · 595
930 324
350 120 = 97.56 m²
VINDFANG 150 200 = 300 m²
NETTO LEIEAREAL = 94.56 m²

Byggherre	LARS SKRETTING
	1. ETASJE.
Adr.	HANA GNR. 38/1092
	SANDNES

SØRBØ TRELAST
Mariero - Stavanger. Tlf. 35 035

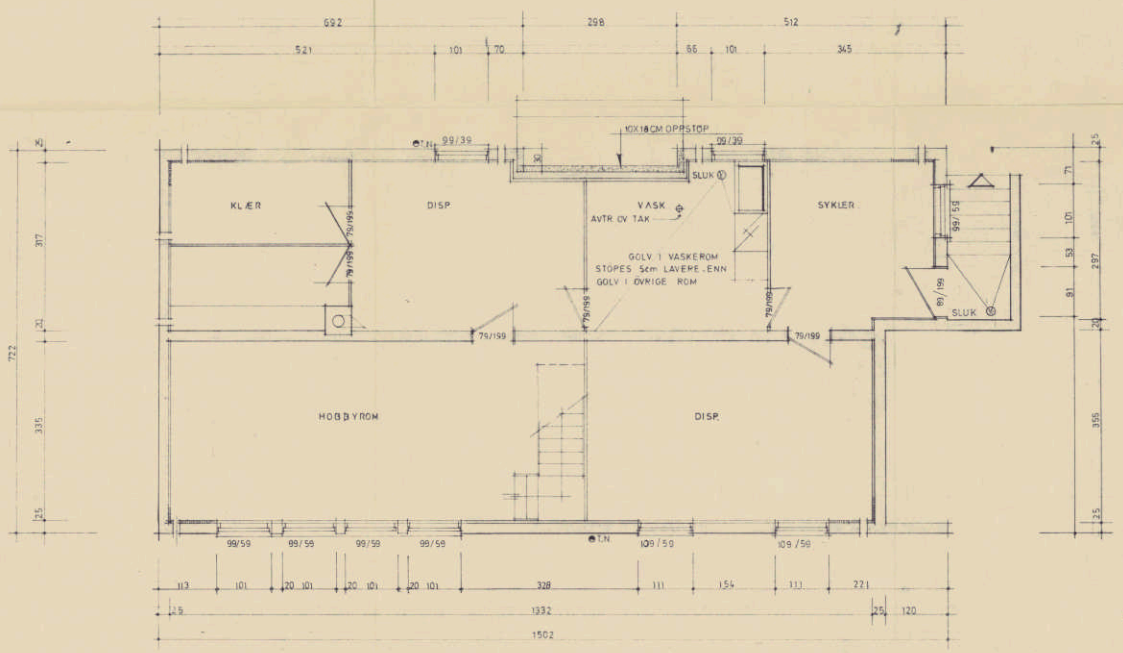
Mål	1:50
Dato	5.1.70
Tegnet	h styve
Korrigert	

2H

Tegn. nr. 2-02

VAN DER GRINTEN A.S 1000. 8-69. Gjørlein 26075

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



Vennlig hilsen
for Kjell Lofts gt.

KORRIGERT 10.12-73 KORRIGERT 7.1-74 sb

HUSBANKENS REG. NR. 047-70

Byggherre: LARS SKRETTING
KJELLERETASJE.

Adr.: HANA GNR. 38/1092
SANDNES

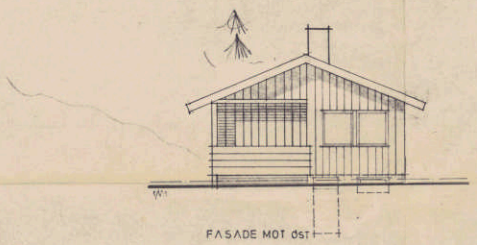
SØRBØ TRELAST
Mariero - Stavanger. Tlf. 35 035

Mål	1:50
Dato	5.1.70
Tegnet	h.styve
Korrigert	

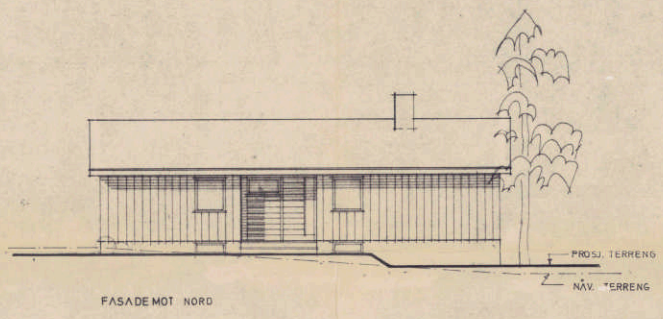
2H

Tegn. nr. 2-10 SB

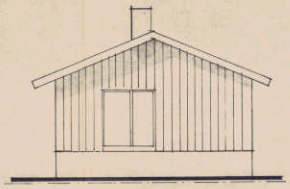
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



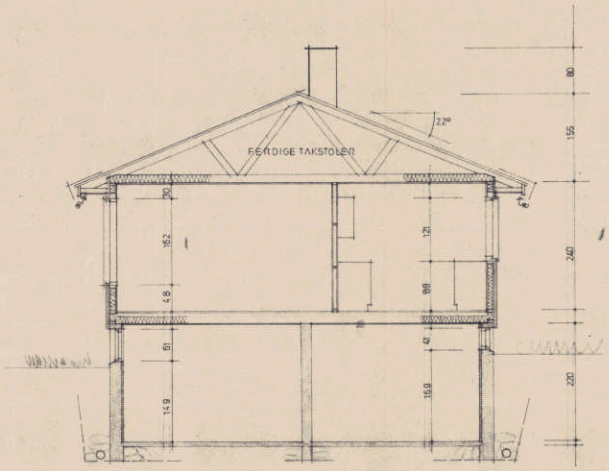
FASADE MOT ØST



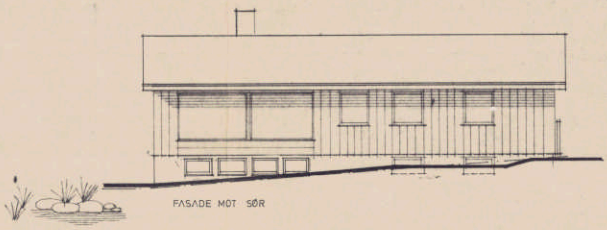
FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



SNITT A A



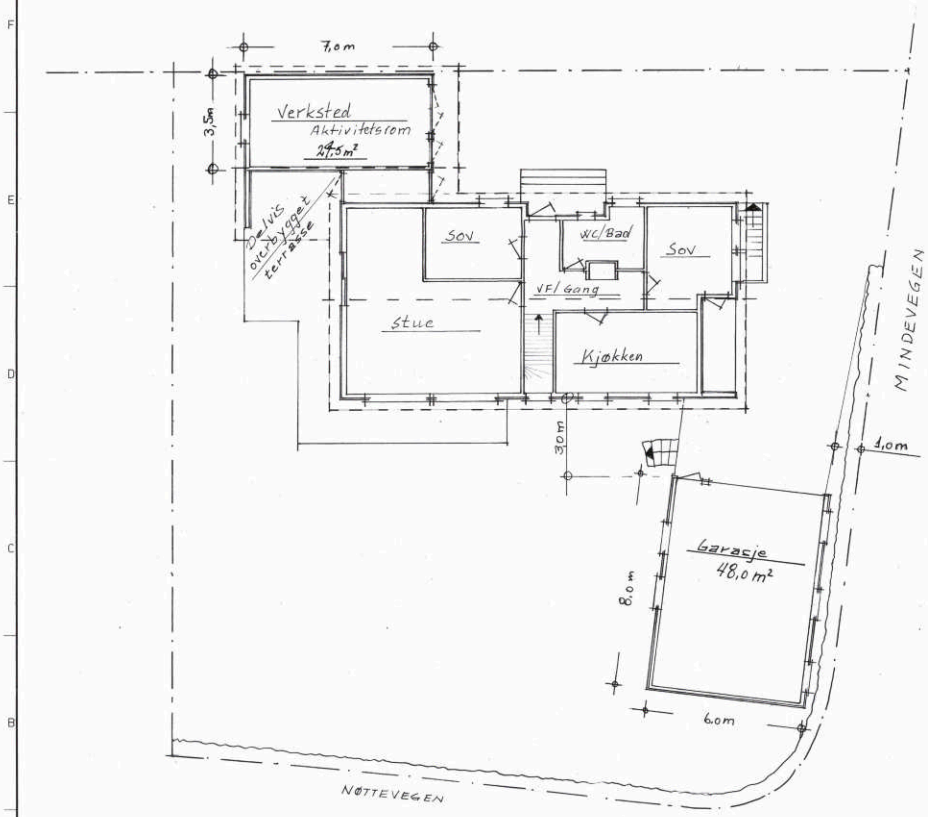
FASADE MOT SØR

Korr. 8. 2 - 74 a.b.
7. 1 - 74 a.b.
10. 12 - 74 a.b.

HUSBANKENS REG. NR. 047-70

Byggherre	LARS SKRETTING
Adr.	HANA GNR. 38/1092 SANDNES
SNITT OG FASADER	
SØRBØ TRELAST	Mariero - Stavanger. Tlf. 35 035
Mål	1:50/1:100
Dato	5.4.70
Tegnet	h styve
Korrigert	
2 H	
Tegn. nr.	2-04

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



1156/04

200302054/17

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	G.nr. 38 b.nr. 1092
18.06.03	L.R		1:100	

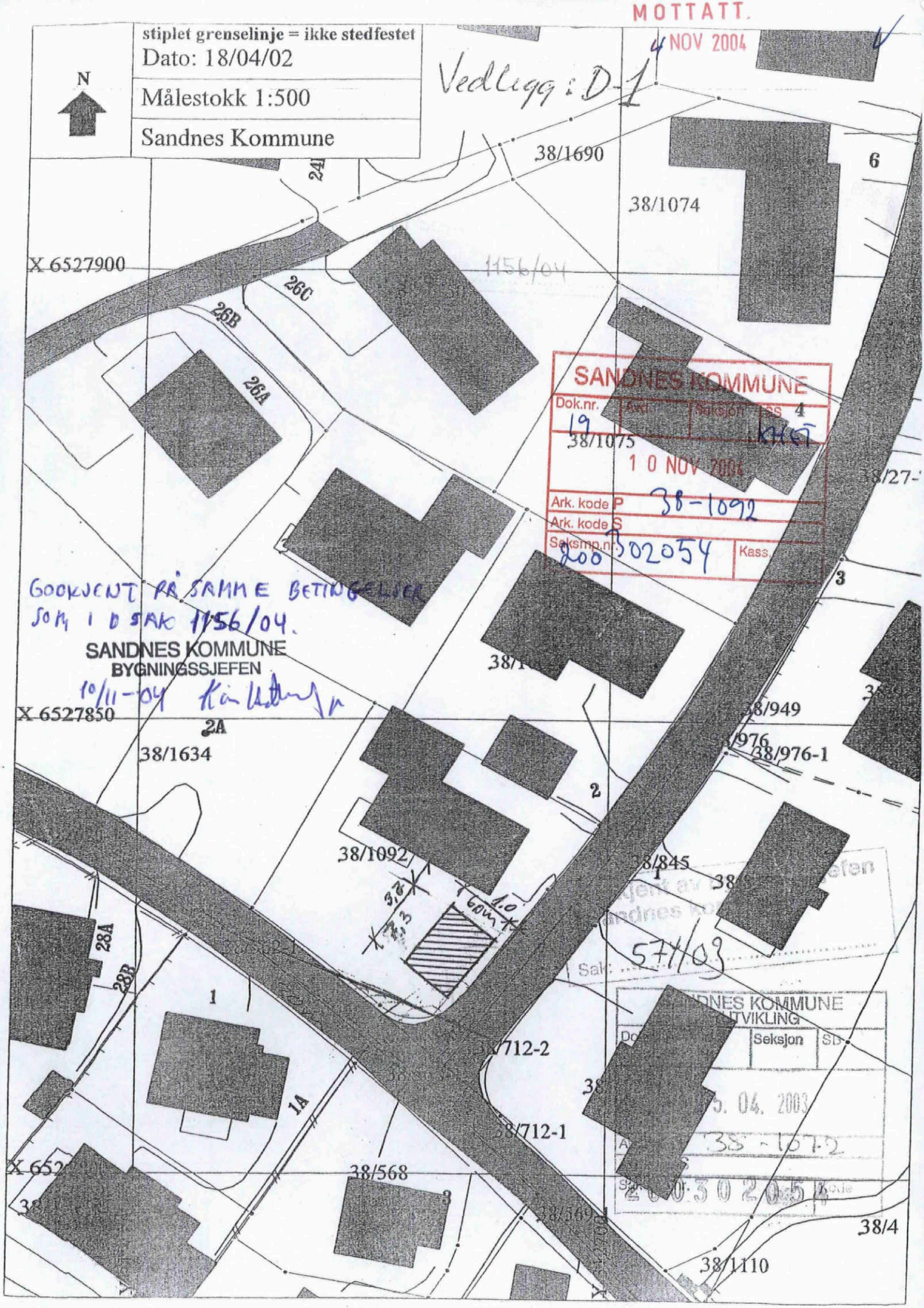
Rud og Lars Skretting
Nattevn. 4, 4327 SANDNES

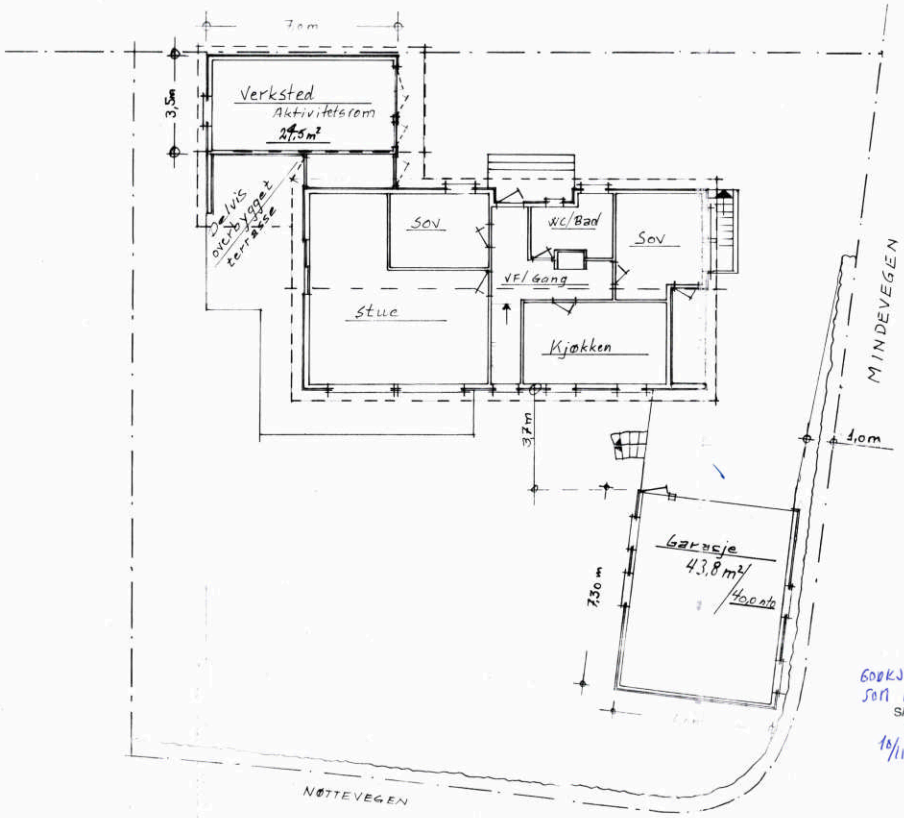
Ny Garasje - PLASSERING

Henvisning:	Beregning:	Erstatning for:	Erstattet av:

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

A.s TORNKOPI Ø9 /NS 1402, NS 1417, NS 1415


MOTTATT.
4 NOV 2004
stiplet grenselinje = ikke stedfestet
Dato: 18/04/02
Målestokk 1:500
Sandnes Kommune
N
Vedlegg: D-1
38/1690
6
38/1074
X 6527900
1156/04
26C
26B
26A
SANDNES KOMMUNE
Dok.nr. 19
Arkiv
Saksjon
ss 4
38/1075
10 NOV 2004
Ark. kode P 38-1092
Ark. kode S
Saksnr.nr 200302054
Kass.
GODKJENT PÅ SAMME BETINGELSER
SOM I D SAK 1156/04.
SANDNES KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
10/11-04
X 6527850
2A
38/1634
38/949
38/976-1
38/1092
38/845
3.8
7.3
6.0m
4.0
28A
28B
1
1A
38/712-2
38/712-1
38/568
38/1110
38/4
SANDNES KOMMUNE
UTVIKLING
Seksjon
SD
5. 04. 2003
Kode



GODKJENT PÅ SAMME BETINGELSER SOM I D SAK 1156/04
SANDNES KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
10/11 - 04

200302034/19

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	G.nr. 38 b.nr. 1092
18.06.03	LR		1:100	

Rud og Lars Skretting
Nattevn. 4, 4327 SANDNES

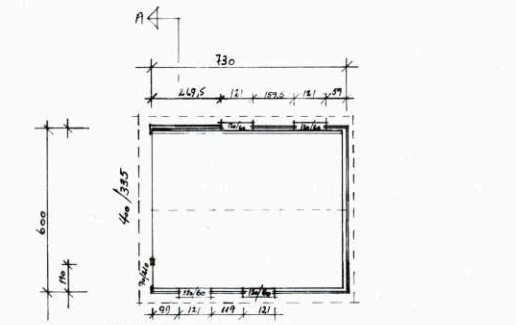
Ny Garasje - PLASSERING

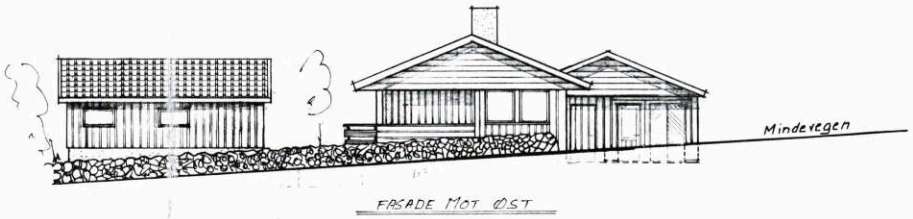
Erstatning for: | Erstattet av:

Henvisning: | Beregning:

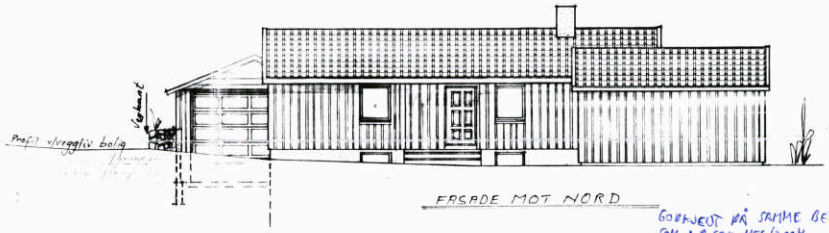
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

A/S TORMOPLAN EB/NS 1402, NS 1417, NS 1415

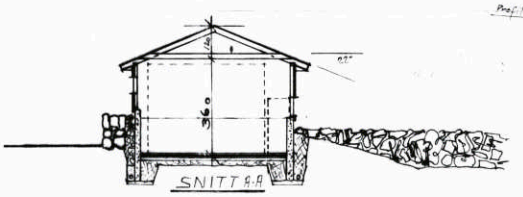




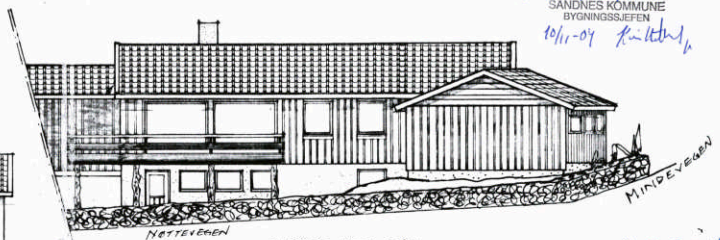
FASADE MOT ØST



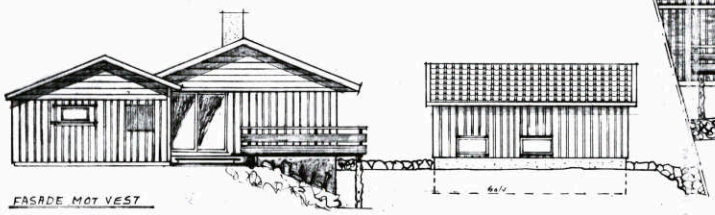
FASADE MOT NORD



SNITT A-A



FASADE MOT SØR



FASADE MOT VEST

GODKJENT PÅ SAMME BETINGELSER
SOM I BSAK 156/2004
SANDNES KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
10/11-04

20030239/-19

Rev. II: 05.09.04 Senket garasje, endret vindu garasje
Rev. I: pr. 20.05.03. Terrenghøyde v/garasje fas. Vest

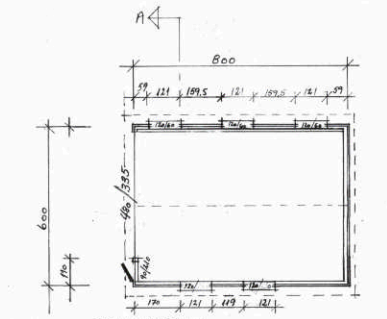
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
16.04.02	LR		1:100 Målsatt i cm

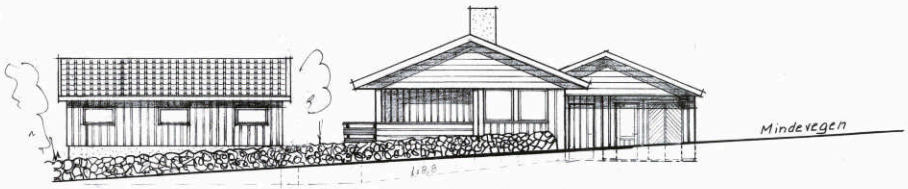
Aud og Lars Skrelling, Hauge, Sandnes
Gnr 38 Bnr. 1092
Nygarasje mot Nøttevegen

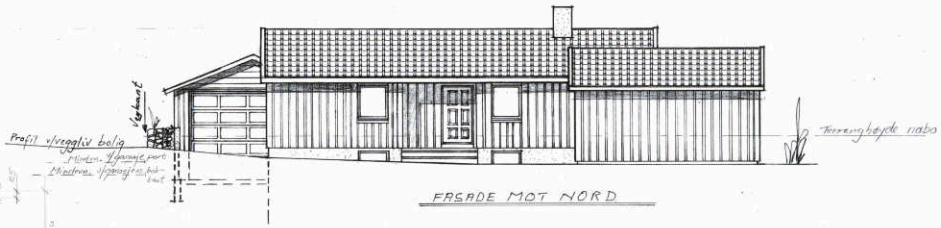
Erstatning for | Erstattet av

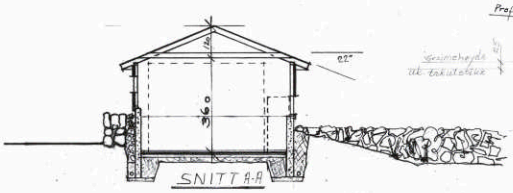
Henvisning | Beregning

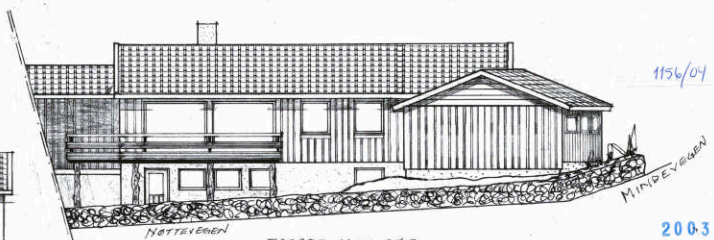
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

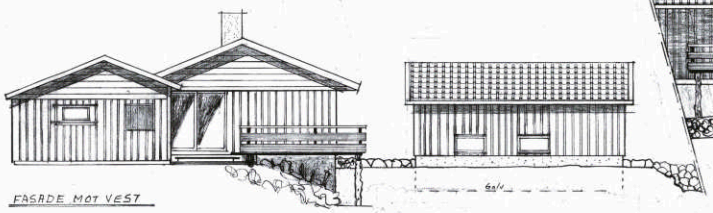












1156/04

200302054/17

Rev. II: 05.07.04 Senket garasje, endret vindüer garasje
Rev. I: pr. 20.05.03. Terrenghøyde V/garasje fas. Vest

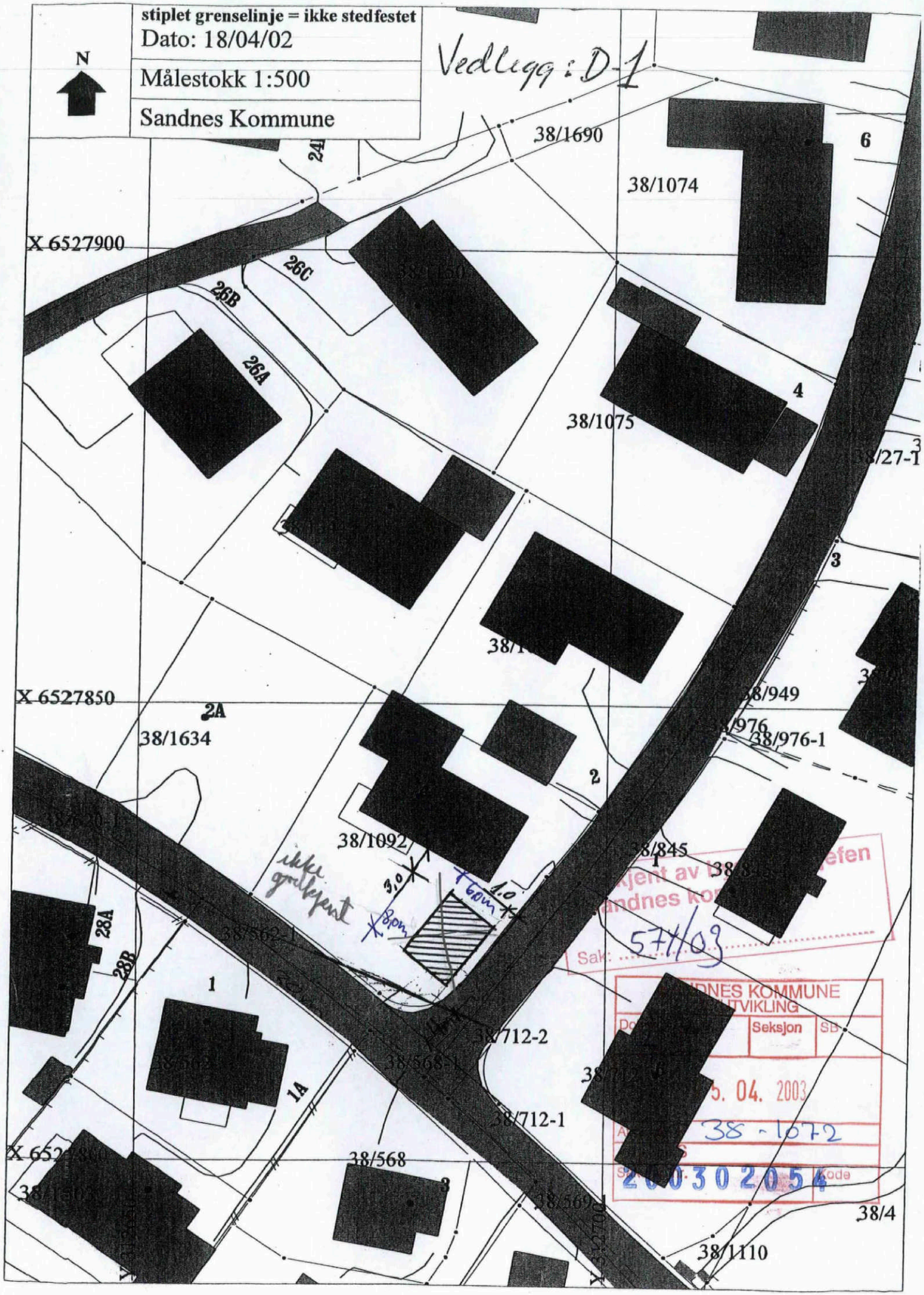
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
16.04.02	LR		1:100	Målsatt i cm

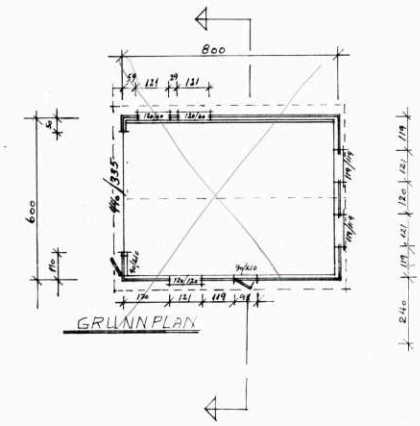
Arvid og Lars Skrøtting, Hauka, Sandnes
G.nr. 38 B.nr. 1092
Nygarasje mot Nøttevegen

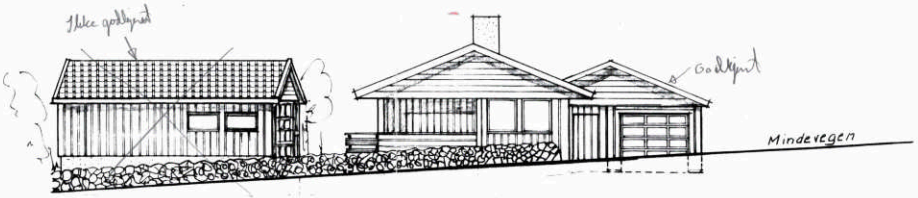
Henvisning:	Beregning:	Erstatning for:	Erstattet av:

A4 TORKOP, EB-INS 1402, NS 1417, NS 1415

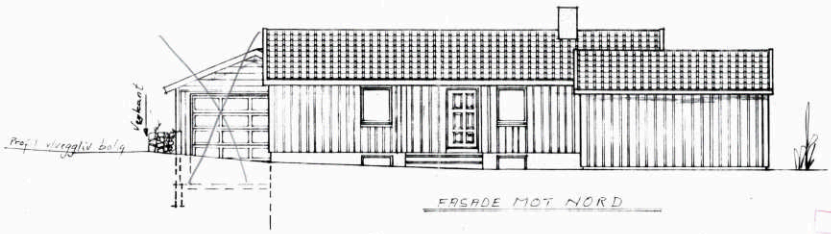
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


stiplet grenselinje = ikke stedfestet
Dato: 18/04/02
Målestokk 1:500
Sandnes Kommune
N
Vedlegg: D-1
38/1690
6
38/1074
X 6527900
26C
26B
26A
38/1075
4
3
38/27-1
38/1
X 6527850
2A
38/1634
38/949
38/976
38/976-1
2
38/1092
38/845
ikke godkjent
3,0
7,6om
1,0
8pm
28A
28B
38/562-1
1
38/712-2
38/568-1
1A
38/712-1
38/568
38/569
38/1110
38/4
5. 04. 2003
38 - 1072
20030254

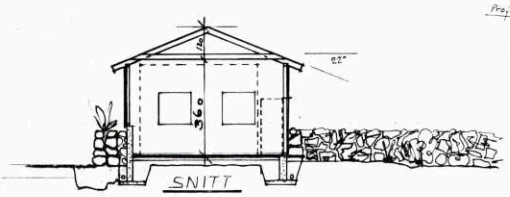


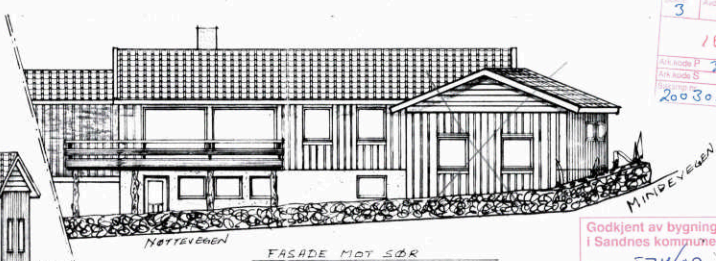


FASADE MOT ØST

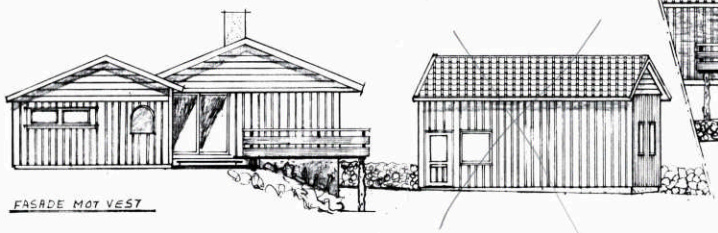


FASADE MOT NORD





FASADE MOT SØR



FASADE MOT VEST

SANDNES KOMMUNE
BYUTVIKLING
Dokn. 3 | Avd. | Sekasjon | SB
16. 05. 2003
Ark.kode P 38-1092
Ark.kode S
20030254 | Kode

Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak 574/03

Rev. I: pr. 20.05.03. Terrenghøyde v/garasje fas. Vest

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
16.04.02	LR		1:100 Målsatt i cm

Arvid og Lars Skrelling, Hana, Sandnes
Gnr 38 Bnr 1092
Nygarasje mot Nøttevegen

Henvisning	Beregning	Erstatning for:	Erstattet av:

A4 TORRKOPI ES/NS 1402/ NS 1417/ NS 1415

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	**Gårdsnr**	38	**Bruksnr**	1092	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	0
Adresse									

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner	Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Bebyggelsesplaner over bakken	Reguleringsplaner bunn
Reguleringsplaner over bakken	Kommunedelplaner
Reguleringsplaner i vannsøylen	Reguleringsplaner under bakken
Kommuneplaner under arbeid	Bebyggelsesplaner
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	Midlertidige forbud
Reguleringsplaner under arbeid	Kommunedelplaner under arbeid

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korreksjon KS 21.10.24.pdf
Delarealer	

Areal	718.59 kvm
Bestemmelseomrnavn	Parkeringssone 2
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg

Areal	718.59 kvm
Hensynsonenavn	H190_1
Kpsikring	190 - Andre sikringssoner

Areal	718.59 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	6201
Navn	Reguleringsplan over et friareal på Hana
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04/23/1964 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_6201.pdf
Delarealer	
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei

Id	7106-01
Navn	Bebyggelsesplan for Tilla Nordlands eiendom, gnr 38 bnr 27, Hana
Plantype	32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01/17/1972 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_7106-01.pdf,Gjeldende_bestemmelser_7106.pdf
Delarealer	
Areal	718.59 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger

Id	7106
Navn	Reguleringsplan for et område ved Høgevoll og Krampadalen
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09/01/1972 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_7106.pdf
Delarealer	
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei

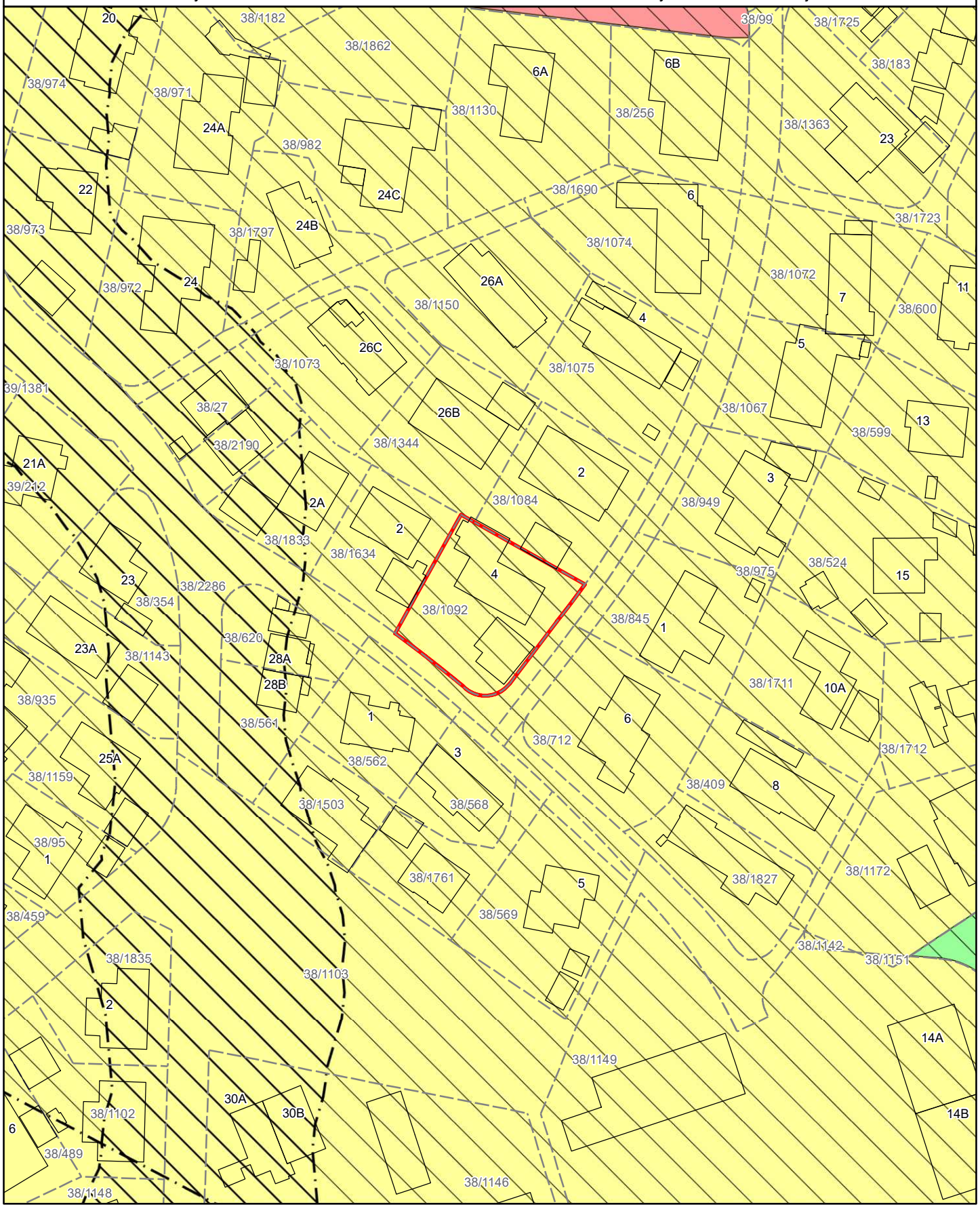
Kommuneplan

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Nøtteveien 4, 4327 SANDNES
Gnr/Bnr: 38/1092/0/0
Dato: 2025-10-16 Planident: 202005
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023

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.



Tegnforklaring kommuneplan

SANDNES KOMMUNE

Formål	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
1. Bebyggelse og anlegg		
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/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		
5. Landbruks-, natur- og friluftsformål 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		
Ferdsel		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

SANDNES KOMMUNE

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

Flater	Flatesignatur nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone	H330_4	
KpSikringSone KpStøySone KpInfrastrukturSone KpGjennomføringSone	H290_1	
KpAngittHensynSone	H570_2	
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	H720_2	H720_2
KpDetaljeringSone (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 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk [1)]						
Jernbane						
Sporveg						
Taubane						
Kollektivtrasé						
Farled						
Småbåtled						
KpJuridiskLinje						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						
KpInfrastrukturLinje						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						
Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						

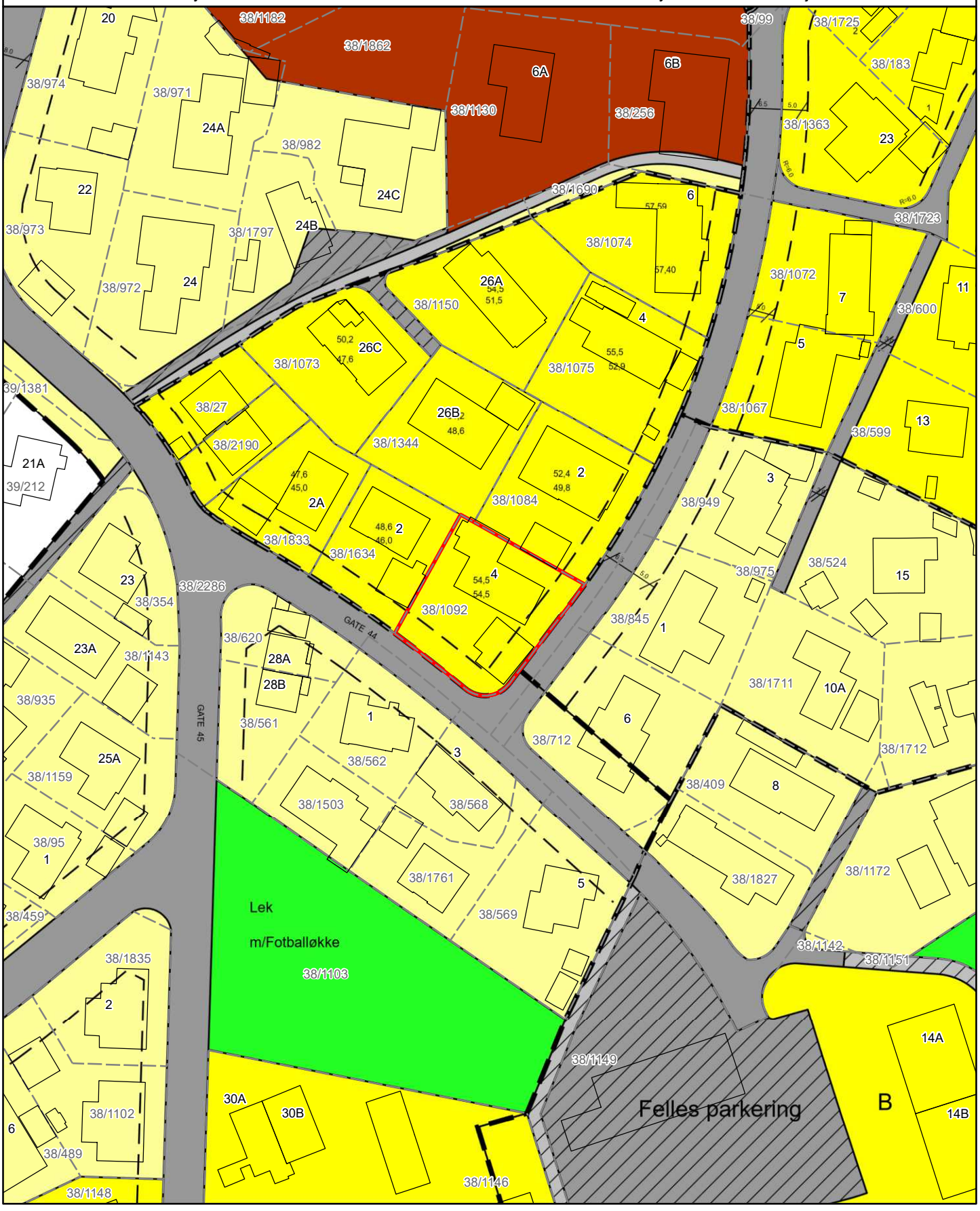
Reguleringsplan på grunnen

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Nøtteveien 4, 4327 SANDNES
Gnr/Bnr: 38/1092/0/0
Dato: 2025-10-16
Målestokk: 1:1,000
Planident: 7106-01
Ikrafttredelsesdato: 17.1.1972

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.



1 Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

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

Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

Kontor/lager	K/L
Industri/lager	I/L
Kontor/industri	K/I
Kontor/tjenesteyting	K/T
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

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

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	

Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

4. Forsvaret
Forsvaret
Ulike typer militære formål
Skytefelt/øvingsområde
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
Friluftsformål
Reindriftsformål
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.
Spredt boligbebyggelse
Spredt fritidsbebyggelse
Spredt næringsbebyggelse
Naturvern
Jordvern
Særlige landskapshensyn
Vern av kulturminner og kulturmiljø
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål

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
Låssettingsplasser
Gytefelt eller oppvekstområde for yngel
Akvakultur
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg
Fangstbasert levendelagring
Drikkevann
Naturområde
Naturområde i sjø og vassdrag
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Friluftsområde
Friluftsområde i sjø og vassdrag
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Idrett og vannsport
Badeområde
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål

Hensynssoner	
Objekttype	**Flatesignatur, nåværende**
RpFareSone	H330_4
RpSikringSone	H290_1
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	H570_2
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringSone	(PlanId)

Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

Juridiske flater, linjer og punkter

Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende
PblMidlByggAnleggOmråde	

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

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

Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985

SANDNES KOMMUNE

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 parsellhager
- 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

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

- SPESIALOMRÅDER
- Privat vei
- Parkbelte i industristrøk
- Campingplass
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåtanlegg (land)
- Privat småbåtanlegg (sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
- Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret / 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
- Naturvernområde (på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Klimavernsone
- Bevaringsområde for bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri
- Område for særskilt anlegg
- Taubane
- Fornøyelsespark
- Vindkraft
- Annet spesialområde

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

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

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

- FORNYELSESOMRÅDER

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 - Fornyelsesområder
- 991 - Formålsrekkefølge
- 992 - Midlertidig trafikkområde

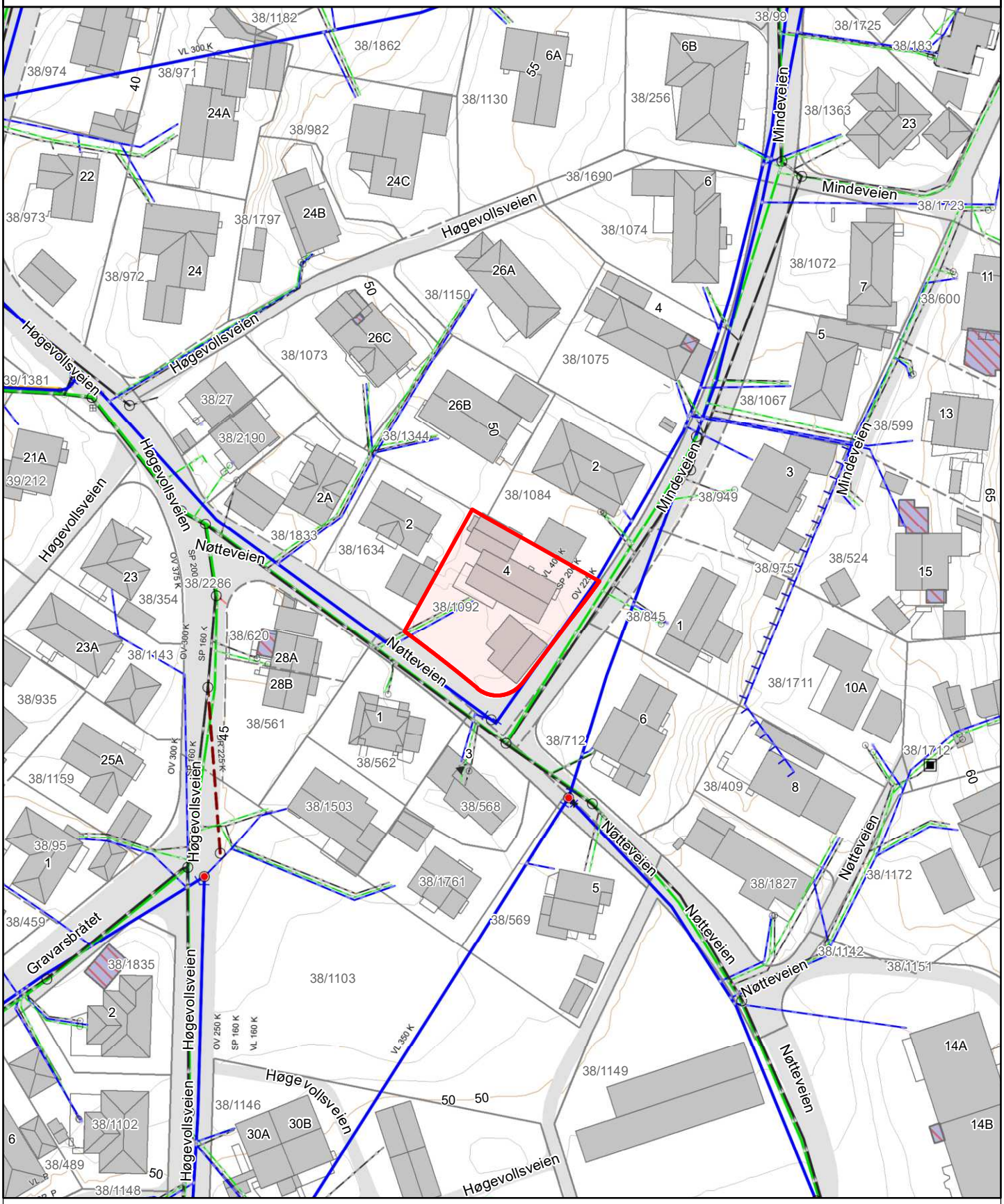
Vann- og avløpskart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Nøtteveien 4, 4327 SANDNES
Gnr/Bnr: 38/1092/0/0
Dato: 2025-10-16
Målestokk: 1:1,000

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Det kan forekomme feil, mangler og avvik i kartet. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler. Usikre eiendomsgrenser er markert stiplet.



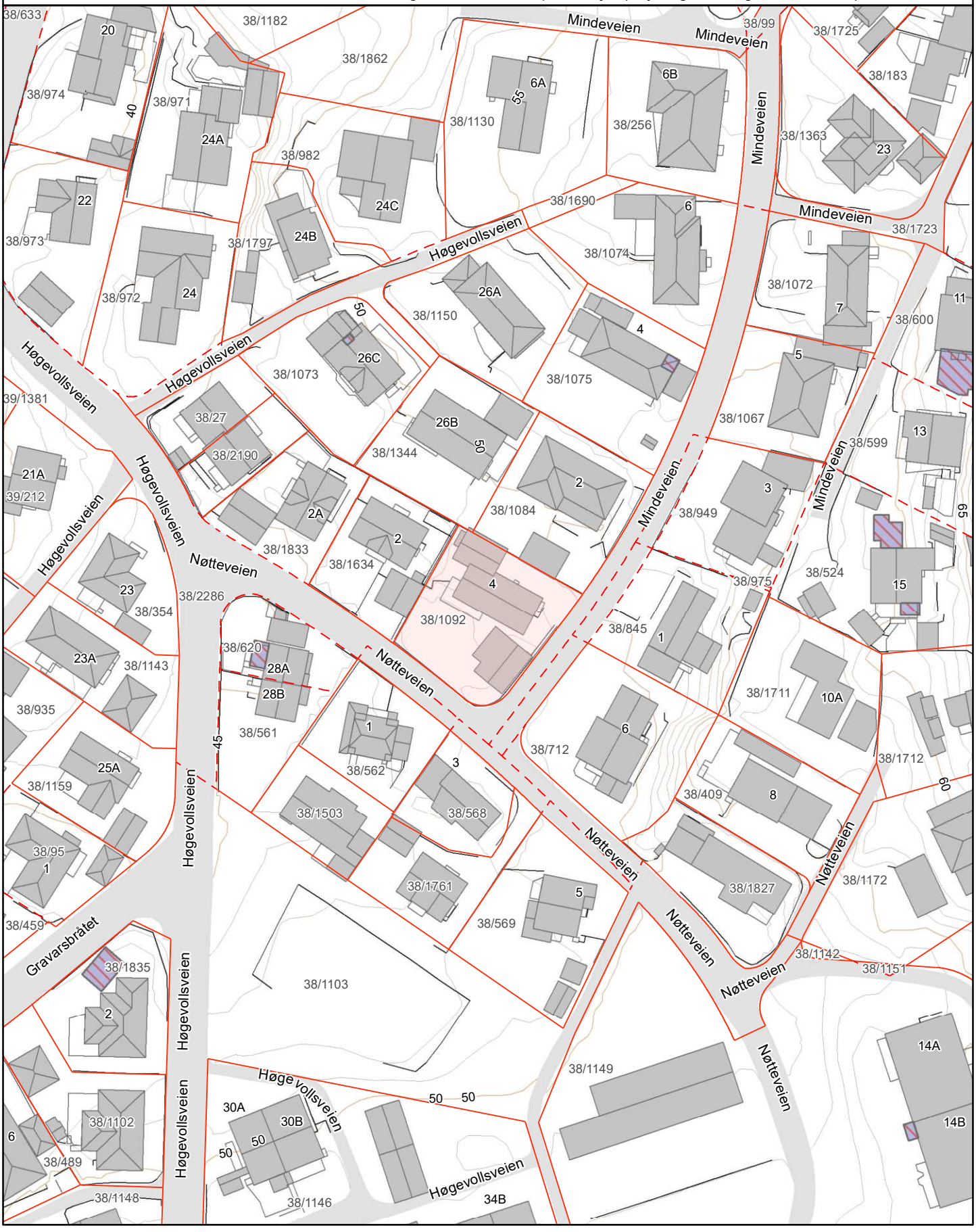
Grunnkart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Nøtteveien 4, 4327 SANDNES
Gnr/Bnr: 38/1092/0/0
Dato: 2025-10-16
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)



Grunnkart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Nøtteveien 4, 4327 SANDNES
Gnr/Bnr: 38/1092/0/0
Dato: 2025-10-16
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)



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 38, Bruksnr 1092	**Kommune:**	1108	Sandnes
Adresse:				
Veiadresse:	Nøtteveien 4, gatenr 21500 4327 Sandnes	**Grunnkrets:**	702	Øvre Hana
		Valgkrets:	12	Hana
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	6080601	Hana
		Tettsted:	4522	Stavanger/Sandnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Leirdalen	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	25.06.1973	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	718,8 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	171271	Skretting Jonas Heigreveien 80, 4312 Sandnes	1/1	Bosatt i Norge

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:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1108/38/1092	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	25.06.1973	Avgiver	1108/38/27	-719,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1108/38/1092	719,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nøtteveien 4	Bolig	185,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	185,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	185,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	170054687			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		89,0		89,0			
H01	1	96,0		96,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Enebolig – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	23.06.2003
Bygningsstatus:	Rammetillatelse	BRA bolig:	34,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	34,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	170054687 / 1			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01		34,0		34,0			

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn
Tiltakshaver	Skretting Lars

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	10.11.2003
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	10.12.2003
Energikilde:		BRA annet:	40,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	40,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	10.01.2004
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	22622846			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				40,0	40,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



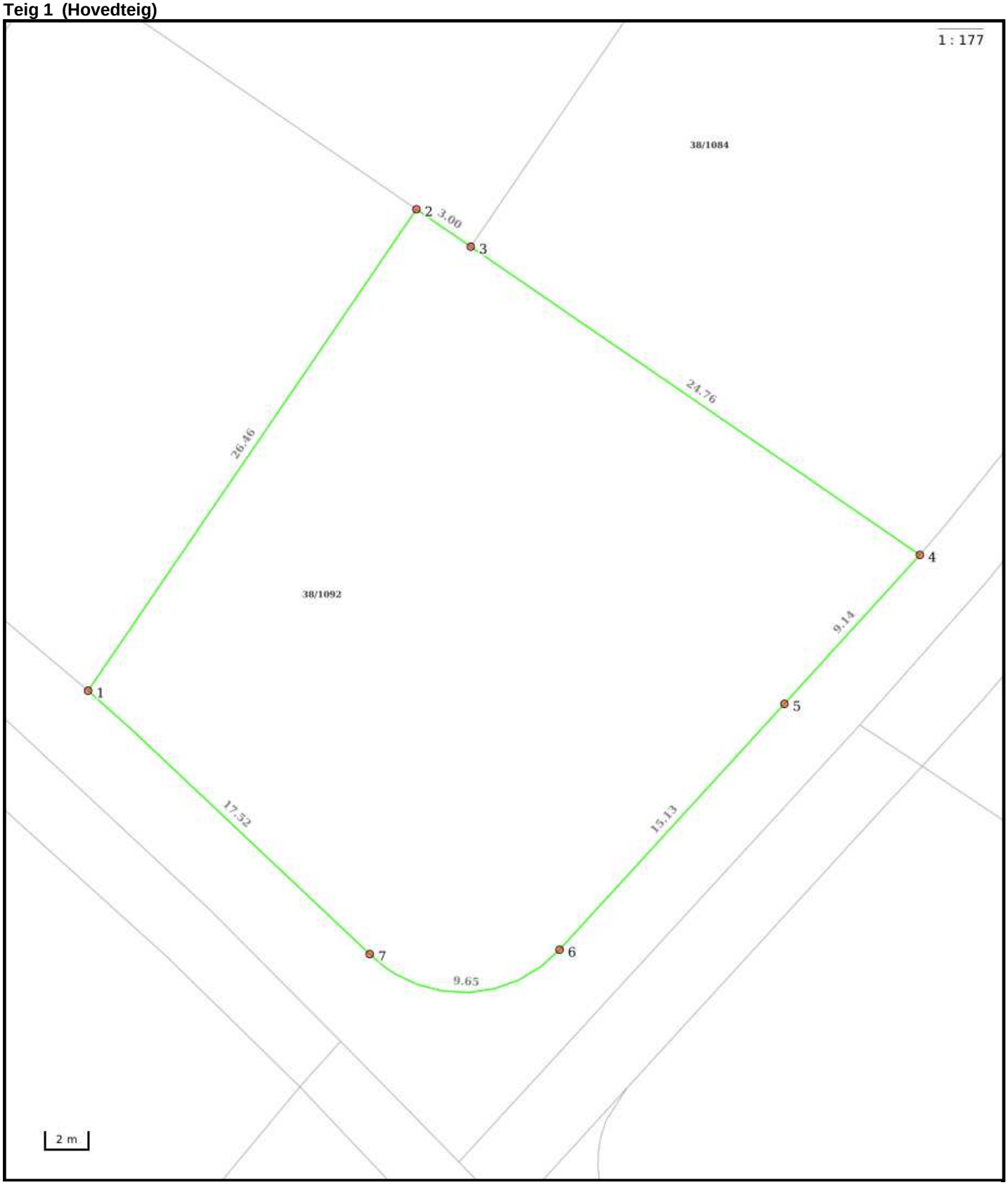
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 718,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 527 828,70	312 661,92	26,46m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 527 851,80	312 674,83	3,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 527 850,33	312 677,45	24,76m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 527 838,23	312 699,05	9,14m	Terrengmålt	10	171,75	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 527 830,95	312 693,52	15,13m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 527 818,92	312 684,34	9,65m	Terrengmålt	10	6,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 527 817,94	312 675,75	17,52m	Terrengmålt	10	-303,27	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.

Nøtteveien 4

Nabolaget Øvre Hana - vurdert av 152 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Iglemyr skole (1-7 kl.) 332 elever, 15 klasser	9 min 0.7 km
Austrått skole (1-7 kl.) 252 elever, 14 klasser	16 min 1.4 km
Trones skole (1-7 kl.) 432 elever, 26 klasser	23 min 1.8 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 13 klasser	14 min 1.2 km
Øygard ungdomsskole (8-10 kl.) 429 elever, 28 klasser	16 min 1.4 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	13 min 1.1 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	17 min 1.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Austråttryggen Linje 28	7 min 0.5 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	16 min 1.4 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	20 min 19 km
Stavanger Sola	19 min

BARNEHAGER

Gravarslia barnehage (1-5 år) 45 barn	10 min 0.9 km
Austrått barnehage (1-5 år) 68 barn	12 min 0.9 km
Iglemyr Fus barnehage (1-5 år) 74 barn	13 min 1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Hana Sanz	9 min
Coop Extra Austrått	11 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Maxi Sandnes	13 min
Apotek 1 Maxi	13 min
Maxi Sandnes Vinmonopol	13 min

SPORT

Høgevollsveien minde balløkke	4 min
Gravarslia balløkke	6 min
City Gym Sandnes	10 min
Robust Trening Sandnes	16 min

«Jeg liker nabolaget mitt veldig bra, til tross for at det er noe gammelt og veletablert.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

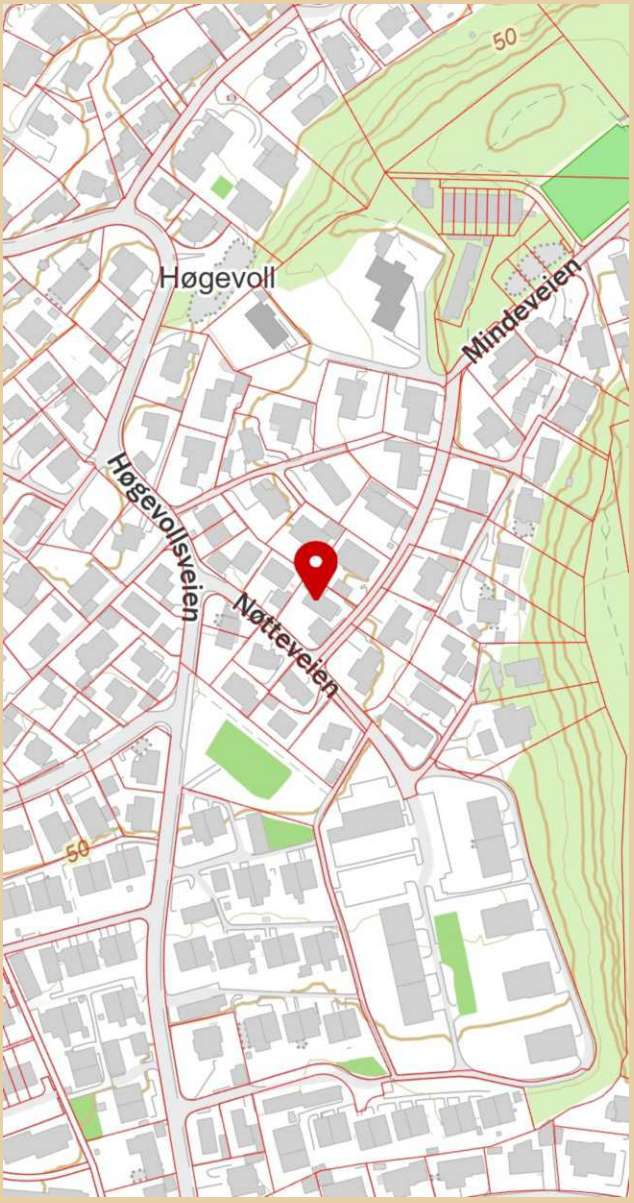
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nøtteveien 4, 4327 Sandnes
Gnr. 38, Bnr. 1092, Sandnes kommune.

Oppdragsnummer:
319260012

Meglerforetak: PrivatMegleren Sandnes

Saksbehandler: Thomas Heggen

Telefon / Mobil: 51 55 08 00 / 970 88 003

E-post: thomas.heggen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
