

VIKTIG SALGSINFORMASJON!

Dokumentsamling til salgsoppgave

Skoleveien 51

Selger av eiendommen er et forsikringsselskap. Selskapet har overtatt eiendommen i forbindelse med en reklamasjonssak mellom tidligere kjøper og selger/selgers forsikringsselskap. Reklamasjonssaken var gjenstand for rettslig tvist, hvor partene kom til forlik på heving av kjøpet før hovedforhandling.

Selskapet har ikke bodd i boligen og har ingen eller begrenset kjennskap til dens kvaliteter og tilstand utover det som fremkommer av innhentede rapporter. Det forventes at interessenter setter seg nøye inn i vedlagte dokumenter og at det foretas grundige undersøkelser av eiendommen og sakens dokumenter, gjerne i samråd med fagkyndig.

Det kan forekomme avvik utover de som fremkommer av vedlagte dokumenter. Det tas forbehold om at vedlagte dokumenter ikke er komplett og at det kan være ytterligere avvik.

Eiendommen vil *ikke* bli ytterligere ryddet eller rengjort før salg/overtagelse.

Dokumentliste:

1. Tilstandsrapport 2020
2. Egenerklæring 2020
3. verdi- og lånetakst 2016
4. Egenerklæring 2016
5. Reklamasjonsrapport Magnus Hem 28.09.2022
6. Bilder
7. Setningsmålinger
8. Teknisk notat, Innlandet Geoteknikk, 26.07.2023
9. Kommunale dokumenter vedr. støttemurene
10. Pristilbud Tune Graveservice, 27.10.2023
11. Vurdering El-anlegg, Per Iver Strand, 30.06.2022
12. Reklamasjonsrapport BER, 23.12.2022
13. Avtale med utførende S&S Entreprenør, oppføring av støttemur

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Skolevegen 51, 1920 SØRUMSAND

Gnr 241: Bnr 263
3030 LILLESTRØM KOMMUNE
Enebolig



SERTIFISERT TAKSTMANN
Jan Nicolai Aamot
Telefon: 930 44336
E-post: jannic@alphaeiendom.com
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Alpha Eiendom Gruppen AS
Postboks 496 Skøyen, 0213 OSLO
Telefon: 930 44 336
Organisasjonsnr: 821 202 582

Dato befaring: 28.10.2020
Utskriftsdato: 17.12.2020
Oppdragsnr: 20175



Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden:

<http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/011af689-2305-4607-8106-552fb4e50621>

Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING

Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder: Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a. vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransekrav angitt i NS3420, dvs. eventuelle skjevheter av gulv eller konstruksjonselementer. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Det er ikke opplyst om eiendommen og bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som eventuelt er nevnt i herværende rapport. Takstøkonomen/takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier. Befaringen er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konklusjonen baserer seg på objektet, og i den stand og slik det presenteres på befaringsdagen.

Tilstandsrapporten er basert på gitte opplysninger av eier og vurdert ut fra forelagte opplysninger og etter besiktigelse av eiendommen. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget etter undersøkelse av takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Opplysninger gitt av eier/rekvirent er dennes ansvar, og er ikke nærmere kontrollert av takstmannen. Eiendommen er vurdert ut fra forelagte opplysninger og etter besiktigelse av eiendommen. Når eiendommen er møblert vil en del flater være tildekket av hvitevarer og diverse løsøre. Disse flyttes ikke av takstmannen og kan medføre at skader som er gjemt ikke fremkommer i taksten. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med våtrom som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt. Heftelsesmerknader er ikke vurdert med mindre de er angitt. Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og at det derfor ikke er kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Boligen er ikke undersøkt for skjulte feil eller mangler. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt, kun besiktiget. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll, samt fremskynde behovet for oppgradering.

BRA er målt i henhold til NS 3940 og etter takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Rom kan være målt som P-Rom selv om lysforhold og rømningsvei ikke er tilfredsstillende i forhold til krav for rom til varig opphold. En eventuell beregning av markedsverdi er basert på forhold nevnt i takstdokumentet med hensyn til beliggenhet og teknisk tilstand. Det vil være foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet. I fradraget inngår også et normalt avvik fra dagens byggeforskrifter.

Ved bruk av tilstandsrapporten er innholdet lest og godkjent av eier.

Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Konklusjon tilstand

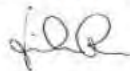
Frittliggende enebolig over to etasjerplan. Eiendommen ligger i et meget barnevennlig, trafikkstille og tilbaketrukket boligområde. Flere skoler og barnehager i nærområdet. Flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet. Kort vei til offentlig kommunikasjon. Boligen er gjennomgående oppusset av dagens eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrom. Byggesøknad/ferdigattest på innebygget terrasse er ikke kontrollert, innhentet eller fremlagt. Det er observert visse avvik på utvendige støttemurer og takkonstruksjoner på innebygget terrasse.

Denne rapporten gir en enkel beskrivelse av bygningsdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og tekniske installasjoner. Terrasser og vindusrammer med vindusglass vurderes dersom takstmannen finner det relevant for objektet. Rapportens referansenivå er objektets oppføringstidspunkt, eventuelt senere tidspunkt for oppgraderinger og utskiftning av bygningsdeler eller installasjoner. Dersom det i rapporten ikke er gitt informasjon om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldende referansenivå. Forhøyet alder på bygningsdeler øker risikoen for funksjonssvikt og det kan være behov for utskiftning som et forebyggende tiltak eller av estetiske grunner. Bygningsdeler med forhøyet alder kan derfor være tildelt lavere vurdering enn Tilstandsgrad TG 1, selv om det ikke er påvist konkrete feil eller mangler.

Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner/bygningsdeler. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Ved kjøp av eldre objekter må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskiller/dekke, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Forøvrig henvises det til rapportens enkelte punkter. Datidens byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at objektets standard, energiøkonomisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggeregler. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk. Overflater er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder. Enkelte bygningsdeler kan ha blitt tildelt Tilstandsgrad TG 2, på grunn av alder og/eller normal bruksslitasje og/eller grunnet manglende dokumentasjon og ikke på grunn av alder eller bruksslitasje.

Tilstandsgrader er vist under detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse, og det er i Tilstandsregistreringen avdekket slitasje og elde. Tilstandsgraden er derfor satt til TG1-3, hovedsakelig satt grunnet alder og funksjonssvikt. Der tilstandsgrad ikke er angitt er ikke Tilstanden vurdert, eller dette er å betrakte som TG 0 ref. 'Forutsetninger' side 2.

OSLO, 17.12.2020



Jan Nicolai Aamot
Eiendomsøkonom/Takstmann BI/MNT/NITO
Telefon: 930 44 336

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Eier
Takstmann:	Jan Nicolai Aamot
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 08.04.2020. - Takstøkonom/takstmann Jan Nicolai Aamot. - Leietagere fremviste og ga opplysninger om boligen.
	Befaringsdato: 28.10.2020. - Takstøkonom/takstmann Jan Nicolai Aamot med utlånt nøkkel.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Enebolig
Beliggenhet:	Frittliggende enebolig over to etasjeplan. Solrik uteplass med adkomst fra innebygget terrasse. Eiendommen ligger i et meget barnevennlig, trafikkstille og tilbaketrukket boligområde. Gangvei til skoler og barnehager, samt offentlig kommunikasjon. Flotte tur- og rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet til boligen.
Om tomten:	Oppbygget hage med støttemur mot vei med malt stakittgjerde i tre. Asfaltert oppkjørsel til biloppstillingsplasser. Skrånende bakhage, opparbeidet med diverse vegetasjon, hellebelagte utearealer. Støttemur med trapp i Lecasten. Trapper i sten. Støpt såle med muligheter for oppføring av enkel garasje i nedre del av tomten.
Andre forhold:	Kommunale avgifter utgjør foreløpig ca. kr. 30.850,- pr. år. I dette inngår gebyr til vann, avløp og renovasjon samt pipe/tilsyn. Eiendomsskatt utgjør foreløpig ca. kr. 5.084,- pr. år. Tallene er opplyst pr. mars 2020. Iflg. eiers Egenerklærings skjema så er ferdigattest for utomhusplan innsendt til kommunen, og er nå under behandling. Bygningen/boligen kan ha skjulte feil/mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særskilte områder er våtrom, isolering av gulv, vegger, himlinger og vann- og avløpsnett.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 3030 LILLESTRØM Gnr: 241 Bnr: 263
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	831,8 m ² Arealkilde: iflg. Kartverket.
Hjemmelshaver:	

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.12.2020		Fremvist	4	

Andre forhold	
Forsikring:	Type: Fullverdi. Forsikringspolise er ikke fremlagt men det forventes at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.
Ligningsverdi:	År: 2020 fåes ved henvendelse til Ligningskontoret.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata					
Byggeår:	1971 Kilde: iflg. Eiendomsregisteret.				
Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Underetasje	85	76	73	3	Felles vindfang/trappegang. Entré/gang, spisestue/stue, kjøkken, bad/wc, 2 soverom, vaskerom og kott.
1. etasje	116	105	102	3	Entré/gang, stue/spisestue, kjøkken, bad/wc, 3 soverom, innbygget veranda og kott.
Loft					Kaldtloft med lagringsplass.
Sum bygning:	201	181	175	6	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal
Det utføres alltid innvendig oppmåling. Bruttoarealet blir skjønnsmessig vurdert ut i fra antatt tykkelsen på yttervegger/vegg mot nabo. Dersom målsatte tegninger fremlegges, utføres det alltid kontrollmåling av disse.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	Vindfang/trappegang, entré/gang, spisestue/stue, kjøkken, bad/wc, disponibelt rom, vaskerom, soverom	Kott
1. etasje	Entré/gang, stue/spisestue, kjøkken, bad/wc, 3 soverom, innebygget veranda	Kott
Loft		Kaldtloft

Konstruksjoner

Utendørs

Bygning generelt - Utendørs

Bygning, generelt	
Beskrivelse:	<p>Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Bygningen/boligen kan ha skjulte feil/mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særskilte områder er isolering av gulv, vegger, himlinger og vann- og avløpsnett. Alder og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil/mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.</p> <p>Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.</p>
Tilstandsvurdering:	<p>Bygningsdelene er gitt Tilstandsgrad (TG) ut fra generelle vurderinger og levetider på bygningselementene. En del bygningselementer kan ha generell levetid ned mot 10-15 år, mens andre bygningsdeler kan ha lengere og nærmest ubegrenset levetid. TG er derfor satt ut fra en generell vurdering av takstmannen, og med opplysninger til en kjøper om at det til må påregnes vedlikehold og utbedringer av en brukt eiendom. Ofte er alderen betinget av behovet for vedlikehold og utbedring. Det bemerkes likevel at levetider er antatt/anbefalt, og det kan variere av tidligere bruk, vedlikehold og hvor utsatt elementet/bygningsdelen er for vær, f.eks. nedbør og</p>

	<p>solforhold.</p> <p>Tilstand er nødvendigvis ikke vurdert for alle felles bygningsdeler i herværende rapport, og TG er derfor ikke alltid angitt.</p> <p>Det er ikke foretatt målinger for eventuelle retningsavvik/skjevheter i konstruksjoner og gulv.</p>
--	--

Grunn og fundamenter - Utendørs

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Støpte kjellergulv på antatt komprimerte eller faste masser/fjell.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke foretatt søk med fuktindikator i støpt såle, da denne er belagt med fliser og laminatgulv. Støpt såle har på generelt grunnlag fått TG 1, til tross for aler.

TG: 1



Grunnmur - Utendørs

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vegger mot grunn

Beskrivelse:	Grunnmuren antas å være oppført i Lecasten/Multimurelementer, utvendig pusset over terreng, og belagt med pussede STO-plater. Innvendige vegger i kjeller er utlektet og belagt med gips plater.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år. Pussede vegger i trapp fra underetasjen til 1. etasje. Det opplyses på generelt grunnlag at utlektede og plateslåtte vegger mot grunnmur er å betrakte som risikokonstruksjon. Dette pga. at det er vanskelig å oppdage eventuell fukt og fuktskader på et tidlig tidspunkt. Det er ikke foretatt søk med fuktindikator i innvendige vegger. Det som vanligvis forbindes med fuktmåling er en fuktindikator som dras over overflatene. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller bygningsdelens levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll. For fuktkontroll må dette kontrolleres ved hulltagning, noe som kan være vanskelig å utføre og kan påføre skader på konstruksjonene ved f.eks. brudd på fukt/diffusjonssperre. Innvendige utforete vegger har på generelt grunnlag fått TG 1.

TG: 1



Drenering - Utendørs

Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldringsvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Drenering

Beskrivelse:	Skrånende tomt, det antas å være drenerende masser mot grunnmuren. Synlig knotteplast mot grunnmur. Det er utfyllende masser mot grunnmur. Nedløpsrør er ledet bort fra grunnmur med forlengende rør utenfor støttemurer.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal tid før utskifting av drensssystem med drengsledninger er 20 - 60 år. Det tas forbehold om dreneringen, da man skal være oppmerksom på at dreneringen er en bygningsdel som har aldersmessig slitasje, og er vanskelig å kontrollere da den er nedgravd og restlevetid er usikker. Drenering har på generelt grunnlag fått TG 2, grunnet alder.


TG: 2



Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Utendørs

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.


Yttervegger

Beskrivelse:	Yttervegger og bærende konstruksjoner over grunnmuren er oppført i stender-/ bindingsverkskonstruksjoner. Yttervegger antas å være isolert med mineralull i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Yttervegger er belagt med malt trepanel.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk og utvendig panel av tre er 40 - 80 år. Sprekker og sårmerker i grunnmur, og stedvis tørkesprekker i endebord på panelet. Utvendig grunnmur og utvendig trepanel har på generelt grunnlag fått TG 2, grunnet alder.	TG: 2 

Takkonstruksjon - Utendørs

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakninger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Saltak oppført i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med treplank, og utvendig tekket med taksten. Takrenner og nedløpsrør i stål. Rørførlengere i plast. Taknedløp er ledet bort fra grunnmur for å begrense vann mot grunnmur.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal tid før omlegging av betongtaksten er 30 - 60 år. Yttertaket er kun besikket fra hage. Yttertak over innebygget terrasse har noe dårlig anslutning mot vindski, og manglende oppbrett. Noe usikkerhet rundt takkonstruksjonene på innebygget terrasse. Yttertaket, takpapp, takrenner og nedløpsrør har på generelt grunnlag fått TG 2, grunnet alder.	TG: 2 

Terrasse, balkonger, trapper ol - Utendørs

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Trapper og ramper

Beskrivelse:	Utvendige trapper i sten med inntrinn av sand og sten.	
Tilstandsvurdering:	Enkelte trappestener er skjeve og løse.	

Etasjeskillere - Utendørs

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Gulvsystemer

Beskrivelse:	Støpt såle med oppforet gulv i trekonstruksjoner i innebygget terrasse.	
Tilstandsvurdering:	Det bemerkes at det ikke er foretatt målinger for eventuelle retningsavvik/skjevheter i gulv i boligen.	

Terrengforhold - Utendørs

Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og levegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

Støttemurer og andre murer

Beskrivelse:	Støttemurer i Leca med malte overflater.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er sprekker og utglidninger/skjevheter i flere av støttemurene og avflasset/løs maling. Støttemurer har på generelt grunnlag fått TG 3.

TG: 3

Enebolig

Vinduer og dører - Enebolig

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktagninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vinduer

Beskrivelse:	Vindusrammer, terrassedør og verandadører i tre med 2- og 3-lags isolerglassvinduer fra 2015/2016. Vinduer på bad/wc i underetasjen, trappegang og bad/wc i 1. etasjen med enkle glass og av eldre dato. Vinduet på soverom i underetasjen er montert mer enn 100 cm. over gulvet. Det anbefales derfor å montere veggfast anordning for lette ved rømning.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20 - 60 år. Normal tid før utskifting av isolerglassvinduer er 15-20 år. Vindusglass på kjøkken i 1. etasjen er sprukket, og vindu på bad/wc i 1. etasje er punktert. Det er ved befaring ikke opplyst/oppdaget at noen av de øvrige vinduene er punkterte. Dette er ingen garanti, da det bl.a. kreves riktig lysforhold for å oppdage dette. Vinduer på bad/wc i underetasjen, trappegang, bad/wc og kjøkken i 1. etasjen har på generelt grunnlag fått TG 2, grunnet alder og defekter. Vindusrammer, terrassedør og verandadører med nyere isolerglassvinduer har på generelt grunnlag fått TG 1.

TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Entrédør til felles vindfang/trappegang i underetasjen med glatte overflater og glassfelt. Innvendige dører med pressede profiler.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal tid før utskifting av innvendige dører er 30 - 50 år. Entrédør til felles vindfang/trappegang har behov for visse justeringer. Entrédør og innvendige dører har på generelt grunnlag fått TG 1.

TG: 1

Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Trapper og ramper

Beskrivelse:	Malt tretrapp med gelender og lukkede opptrinn mellom underetasjen og 1. etasje. Praktisk kott under trapp i underetasjen. Nedfellbar stige til kaldtloft i gang i 1. etasje. Trappen er noe for kort, og rekker ikke ned til gulvet.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal tid før utskifting av trapper er 20 - 30 år. Innvendig trapp har på generelt grunnlag fått TG 1. Trappestige til kaldtloft har på generelt grunnlag fått TG 2.

TG: 2

Piper og ildsteder - Enebolig

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbar materiale.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	Pipestokk antatt oppført i elementsten. Pipestokk i underetasjen er belagt med belegningssten av skifer. Synlig feieluke. Pipestokk i 1. etasjen er pusset og malt.
Tilstandsvurdering:	Pipestokk er ikke vurdert. Det påpekes at pipestokker som er i bruk skal ha synlige sider.

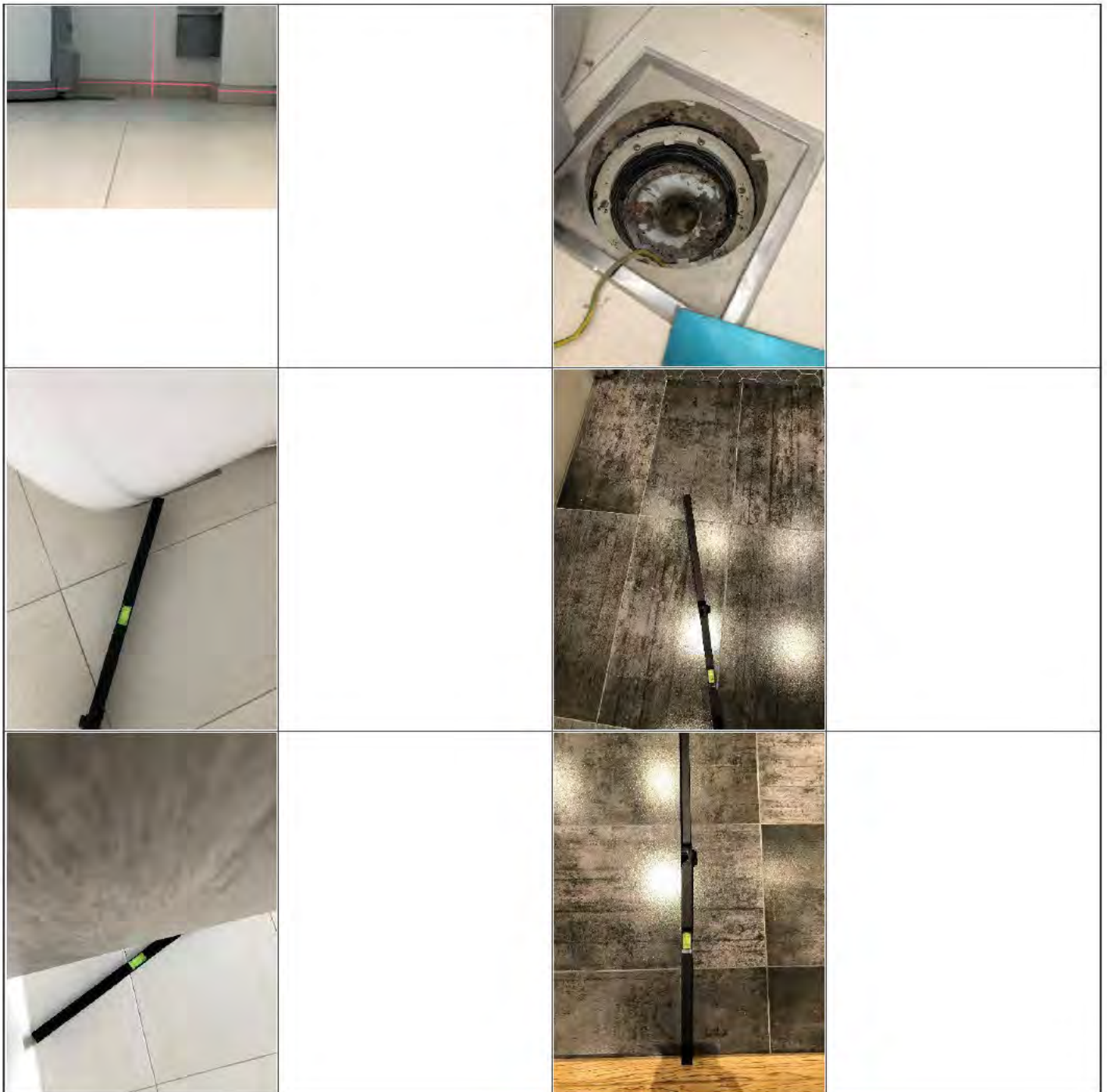
Etasjeskillere - Enebolig





Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Gulvsystemer

Beskrivelse:	Etasjeskillere mellom etasjene antas å være av trebjelkelag, isolert etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet og belagt med sponplater. Støpt dekke på vaskerom og begge bad/wc. Synlig plastsluk med klemring og banemembran i gulv på bad/wc. Åpne takbjelker på kaldtloft med synlig isolasjon.
--------------	--






				
				
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Tilstanden er ikke videre vurdert for felles bygningsdel (etasjeskillere) i herværende rapport, da disse ikke er synlige. Det er ikke foretatt målinger for eventuelle retningsavvik/skjevheter i gulv i boligen. Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.</p> <p>Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 år.</p> <p>Det er tilstrekkelig fall på gulv mot sluk. Generell høydeavstand og fall mot sluk er kontrollert med krysslaser og vater. Nedsenket gulv i begge dusjhjørner.</p> <p>Begge bad/wc er ombygget og renoveret i regi av dagens eier. Dokumentasjon på utført arbeide fra byggeåret og arbeider på bad/wc er ikke fremlagt. Ved visuell kontroll av sluk er det synlig membran. Støpte dekker på bad/wc har på generelt grunnlag fått TG 2, grunnet manglende dokumentasjon.</p>			TG: 2 

Kjøkken - Enebolig

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.


Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	<p>Kjøkkeninnredning fra IKEA i underetasjen med benkestammer og veggstammer med glatte fronter. Laminerte benkeplater. Nedfelt oppvaskkum i kompositt med 1-greps blandebatteri. Veggfliser mellom benkeplate og veggskap. Underbelysning. Integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Integrert avtrekksvifte. Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass.</p> <p>Kjøkkeninnredning fra IKEA i 1. etasje med benkestammer og veggstammer med glatte fronter. Heltre benkeplater. Nedfelt oppvaskkum i kompositt med 1-greps blandebatteri. Veggfliser mellom benkeplate og veggskap. Underbelysning. Integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Veggmontert avtrekksvifte. Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass.</p>	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.</p> <p>Innredning har på generelt grunnlag fått TG 1.</p>	TG: 1 


Innvendige overflater - Enebolig

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.


Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	<p>Fliser i felles vindfang/trappegang.</p> <p>Gjennomgående parkettbelagte gulvoverflater i i alle rom.</p> <p>Fliser på begge bad/wc.</p>	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Normal tid før sliping/oljing av tregulv, parkettgulv, lakkerte gulv er 10 - 20 år. Normal tid før utskifting av laminat-/vinylbelegg er 15 - 25 år. Normal tid før utskifting av gulv med keramiske fliser er 10 - 30 år.</p> <p>Det kan stedvis oppleves noe svipt i parkettgulvene. Gulvoverflater i oppholdsrom og kjøkken i underetasjen og 1. etasje har på generelt grunnlag fått TG 1.</p>	TG: 1 

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	<p>Gjennomgående pussede og glattmalte veggoverflater.</p> <p>Fliser på begge bad/wc i underetasjen.</p>	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Normal tid før maling av veggflater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40.</p> <p>Veggoverflater i underetasjen og 1. etasjen har på generelt grunnlag fått TG 1.</p> <p>Det opplyses på generelt grunnlag at utlektede og plateslåtte vegger er å betrakte som en risikokonstruksjon. Dette pga. at det er vanskelig å oppdage eventuell fukt og fuktskader på et tidlig tidspunkt.</p> <p>Begge bad/wc er ombygget og renovert i regi av dagens eier. Det er ikke synlig membran på vegg bak fliser ved dørkarm til vaskerom. Dokumentasjon på utført arbeide fra byggeåret og arbeider på bad/w er ikke fremlagt. Vegger og veggoverflater på begge bad/wc har på generelt grunnlag fått TG 2, grunnet manglende dokumentasjon.</p>	TG: 2 

Overflater på innvendig himling

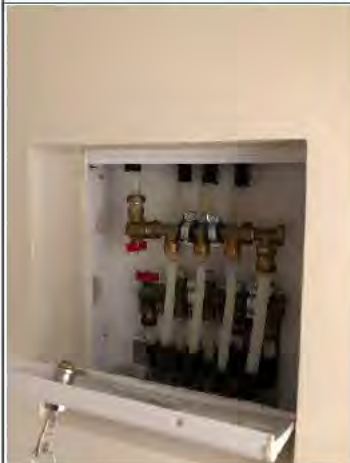
Beskrivelse:	Malte takess, plater og glatte himlingsoverflater. Innfelte LED-spotter i enkelte himlinger. Takhøyde i underetasjen er ca. 2,47 meter. Takhøyde i 1. etasje er ca. 2,34 meter.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år. Normal tid før maling av puss/betong, malt er 12 - 20 år. Himlingsoverflater har på generelt grunnlag fått TG 1.	TG: 1 


VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.


VVS-installasjoner, generelt

Beskrivelse:	Skjulte rørføringer med rør-i-rørlegg. Fleksible vannledninger er lagt i trekkerør fra fordelerkobling ved hovedvanninntak frem til hvert enkelt utstyr på kjøkken og våtrom. Fordelingssskap med fordelingsstammer er plassert i vegg på vaskerom og bad/wc i 1. etasje. Stoppekraner er plassert i veggboks på vaskerom. Tilstrekkelig lekkasjespalte under vegghengte toalette, og lekkasjealarm med magnetventiler i benkeskap. Nyere 225 liters gulvmonterte varmtvannsberedere i vaskerom og bad/wc i 1. etasje.
--------------	---



Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Rapporten omfatter ikke kontroll av det VVS tekniske anlegget, men tar sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på bad og kjøkken. Varmtvannsberedere på vaskerom og bad/wc i 1. etasje har på generelt grunnlag fått TG 1.	TG: 1 
---------------------------------------	--	--

Varme, generelt		
Beskrivelse:	Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler og varmepumpe.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Varmeelementer kan være av varierende alder/kvalitet. Det må påregnes at det over tid vil melde seg behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer der dette finnes. Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner. Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.	

Luftbehandling, generelt		
Beskrivelse:	Ventilatorer med direkte utsug på kjøkken i 1. etasje. Veggventiler i enkelte rom. Elektrisk avtrekksvifte på bad/wc.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Krav for luftbehandling har blitt strengere de etterfølgende år, og dagens krav er ikke tatt i betraktning. Kapasiteten er ikke kontrollert, det kreves eget utstyr for måling av luftmengder, og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse som denne. Termisk oppdriftsventilasjon gis på generelt grunnlag TG 1, og er satt med referanse til byggeåret.	TG: 1 

Elektriske anlegg - Enebolig		
Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.		

Elkraft, generelt		
Beskrivelse:	Åpent og skjult elektrisk spredernet. Sikringskap med eldre hovedsikringer og nyere automatsikringer er plassert i vindfang/ trappegang i underetasjen.	
Tilstandsvurdering:	Rapporten omfatter ikke kontroll av det elektriske anlegget, men tar sikte på å beskrive synlige tekniske detaljer. Dette vil si at det ved befaring kun foretas beskrivelse av føringer av det elektriske spredernet og beskrivelse av sikringskurser. Enkelte el-installasjoner må etterses/kontrolleres. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en autorisert elektriker utfører en elsjekk på el-anlegg. Tilstandsgrad og tilstand er ikke videre vurdert, da takstmannen ikke har kompetanse på el-tilsyn.	

Diverse utstyr - Enebolig

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Innredning og garnityr for våtrom

Beskrivelse:	<p>Vaskerom i underetasjen er utstyrt med gulvmontert varmtvannsbereeder. Opplegg for vaskemaskin.</p> <p>Bad/wc i underetasjen er utstyrt og innredet med servantskap med glatte fronter med forkrommede grep. Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Veggskap med speildører. Vegghengt toalett med innebygde sisterner. Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri, hånddusj, regndusj og innfellbare dusjvegger i herdet glass. Frittstående boblebadekar. Veggmontert elektrisk håndklettørker.</p> <p>Bad/wc i 1. etasjen er utstyrt og innredet med servantskap med glatte fronter med forkrommede grep. Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Veggskap med speildører. Vegghengt toalett med innebygde sisterner. Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri, hånddusj, regndusj og innfellbare dusjvegger i herdet glass. Frittstående boblebadekar.</p>
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.</p> <p>Servant på bad/wc i underetasjen er løst fra vegg, og må festes/etteses. Innredning på vaskerom og begge bad/wc har på generelt grunnlag fått TG 1, til tross for løs servant.</p>

TG: 1

Skap og reoler

Beskrivelse:	Frittstående skapinnredning på et soverom med klesheng, hyller og glatte fronter.
Tilstandsvurdering:	Det er normalt at eventuelle garderobeskap og innredninger kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonelle garderobeløsninger med normal bruksslitasje.

Annet - Enebolig

Annet

Beskrivelse:	Røykvarsler og brannslukningsutstyr i boligen. TV-uttak i stuer.
Tilstandsvurdering:	Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst. Tilstanden er ikke videre vurdert og funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	1-20-0034		
Adresse	Skoleveien 51		
Postnummer	1920	Poststed	SØRUMSAND
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Når kjøpte du boligen?	2016	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0 år0 mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?		Polise/avtalenr.	
Selger 1 fornavn		Selger 1 etternavn	

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

Kommentar

Eldre bad e totaloppusset

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

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

Firmanavn

ROYAL RØRLEGER SERVICE

Redegjør for hva som er gjort og når

Totaloppussing av bad i 2016

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

A-MEMBRAN AS

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn

Royal Rørleggerservice

Redegjør for hva som er gjort og når

Totaloppussing av bad

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Tidligere opplevd fuktighet i underetasje grunnet leietaker

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

Nei Ja

Kommentar

Pipeløp ikke benyttet siden overtakelse

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Noe ujevnheter i gulv i underetasjen

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn

S&S entreprenører

Redegjør for hva som er gjort og når

Utomhusplanen er endret

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

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

Firmanavn

PROFF ELEKTRIKER AS

Redegjør for hva som er gjort og når

Omfattende fornyelse av El-anlegg

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

Kommentar

Antar at det foreligger, men kan ikke se at vi besitter den

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

Nei Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Underetasjen har vært utleid

19.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

Vinterhage/ inngangsparti er ombygd og bruksendret

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Ferdigattest for utomhusplan er innsendt til kommunen fra arkitekt og er nå under behandling. Bruksendringen ved inngangspartiet er ikke bygg meldt (usikker på om det er krav til dette)

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

Kommentar

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

Kommentar

Ferdigattest for utomhus er under behandling hos kommunen (innsendt av arkitekt: Arkitekt MNAL).

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

Nei Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

Tilleggs kommentar

Selger har aldri bebodd eiendommen. Denne har vært utleid i sin helhet under hele eieperioden. Badekar i øvre etasje er ikke tilkoblet. Vi er opplyst om at badekar i underetasjen lekker noe ved bruk.

Boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 næringsseiendom, 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. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtalelovens 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. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler, deretter vil premien kunne justeres. Etter 6 måneder må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

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

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

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Signert av

 bankID™



RAPPORTANSVARLIG:
Brath Eiendom AS
Jørn Brath
Hagaveien 651, 1929 AULI
Tlf: 99 639 739
E-post: brath@nsn.no

VERDI- OG LÅNETAKST

FAST EIENDOM



Adresse	Skolevegen 51 , 1920 SØRUMSAND
Matrikelnr.	Gnr. 41 Bnr. 263
Kommune	SØRUM
Hjemmelshaver(e)	VOLL AASE GJÆRUM
Dato for befaring	03.03.2016

Bruksareal:	183 m²
Bruksareal primærdel (P-ROM):	133 m²
Tomteareal:	829,4 m²
Normal markedsverdi:	kr 2 500 000
Anbefalt låneverdi:	kr 2 100 000



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet?
Skann QR-koden med din mobiltelefon, eller
besøk <http://takstverifisering.nito.no>



Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse Skolevegen 51		Gnr. 41	Bnr. 263	Feste.nr.	Seksj.nr.	Bolignummer
Postnr. 1920	Poststed SØRUMSAND	Kommune SØRUM			Område/bydel Sørumsand	
Rekvirent [REDACTED]						
Hjemmelshaver(e) [REDACTED]						
Tilstede/opplysninger gitt av [REDACTED] påviste og ga opplysninger.					Besiktigelsesdato 03.03.2016	

Premisser - Generelle opplysninger

MANDAT:

Taksten er bestilt av eier som grunnlag for ordinært salg i det åpne markedet.

PREMISSER:

Taksten er avholdt av uavhengig takstmann uten noen koblinger til andre aktører i eiendomsbransjen som kan påvirke dette oppdraget.

Taksten er avholdt etter beste skjønn.

Alle oppgitte arealer er ca. arealer. Opplyste arealer kan avvike fra NS 3940.

Opplyst areal bekrefter ikke at alle rom også tilfredsstillter byggeforskriftenes krav til rom for varig opphold.

Hefelsesmerknninger er ikke vurdert med mindre annet er oppgitt.

Takstkonklusjonen baserer seg på objektet slik det fremstod på befaringsdagen, med mindre annet er opplyst.

Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransegrensene i NS 3420, som omhandler skjevheter i forskjellige konstruksjonselementer.

Alle rom er beskrevet etter nåværende bruk.

Byggeforskriftene er i denne sammenheng ikke hensyntatt.

Det er ikke kontrollert om våtrom tilfredsstillter dagens våtromsnorm, med mindre annet er oppgitt.

Taksten er avholdt med de begrensninger som følger av at eiendommen var møblert og i bruk.

Møbler og annet innbo er ikke flyttet.

Boligen kan være ombygget/endret/modernisert.

Det forutsettes at alt arbeide er gjort i henhold til gjeldende regler/lover/forskrifter.

Eventuelle endringstillatelser ferdigattester, o.l. er ikke innhentet.

Eier/ rekvirent må kontrollere takstdokumentet for eventuelle feilopplysninger og mangler før bruk.

Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler.

Grunnforhold og setningsskader er ikke kontrollert.

Eier har ikke opplyst om skader eller andre forhold som taksten tar i betraktning.

Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen under befaringen.

Det forutsettes at all bebyggelse er bygget i henhold til gjeldende regler og forskrifter.

Videre forutsettes det at det ikke er noen rettsmangler eller manglende godkjenninger/ ferdigattester, brukstillatelser eller lignende.

Kommunens bygningsarkiv og reguleringsbestemmelser for området er ikke gjennomgått, og taksten hensyntar således ikke forhold/opplysninger som finnes her, med mindre det uttrykkelig fremgår av takstdokumentet.

VERDI OG LÅNETAKST:

Denne takstrapporten er en verdi- og lånetakst som benyttes for å ansette eiendommens normale omsetningsverdi.

Denne takstypen forutsetter at det foretas overflatisk visuell bygningsteknisk inspeksjon uten tilstandsvurdering.

Verdi og lånetakst må ikke forveksles med Boligsalgsrapport som har en mer omfattende bygningsteknisk gjennomgang og hvor det blant annet foretas fuktsøk og fuktmålinger, og hvor bygningsdelene tilstandsvurderes med tilstandsgrader og hvor konsekvensene av tilstanden synliggjøres.

BEGRENSNINGER:

Det lå mye snø på tomt/ tak og det var ikke måkt rundt hus og garasje.

Utvendig inspeksjon ble derfor betydelig begrenset.

Det var lagret mye ting innvendig og innvendige inspeksjonsmuligheter var derfor også begrenset.



Sammendrag

Enebolig fra 1971, i hovedsak med standard fra byggeår.

Enkelte oppgraderinger.

Eiendommen har behov for totalrenovering.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at eldre hus på ingen måte kan sammenliknes med nye, da de er bygget under helt andre forutsetninger hva gjelder både byggeforskriftene, Plan og bygningsloven og andre regler og forskrifter.

Videre må normal aldersslitasje og utidsmessighet påregnes for alle byggkomponenter.

Områdebeskrivelse - Beliggenhet - Miljø

OMRÅDEBESKRIVELSE:

Tettbebyggelse mellom Sørumsand skole og Sørumsand sentrum.

Området består av blandet småhusbebyggelse og veier uten gjennomgangstrafikk.

BELIGGENHET:

Boligen ligger høyt og fritt i nord-østvendt skråning.

Noe bratt adkomst.

Garasje og parkeringsplass foran denne nede ved veien.

MILJØ:

Trafikkstille og barnevennlig beliggenhet.

Veletablert boområde.

Normale solforhold.

Nærhet til skoler, barnehager, butikker, servicetilbud og offentlig kommunikasjon.

Beliggende i gangavstand til sentrum.

Godt med omkringliggende rekreasjonsarealer.

Reguleringsmessige forhold

REGULERINGS-/ BEBYGGELSESPLAN:

Sørumsand bygningsområde

Ikrafttredelse 28.11.1947

KOMMUNE-/KOMMUNEDELPLAN:

Kommuneplan 2009 - 2021

Ikrafttredelse 29.04.2009

GENERELT:

Reguleringsplan er ikke innhentet.

Boligen forutsettes å være oppført i henhold til gjeldende reguleringsbestemmelser, lover og forskrifter.

Det er ikke opplyst om reguleringsmessige forhold som normalt vil kunne påvirke takstverdiene.

Velregulert boområde.

Kartutsnitt følger vedlagt.

Eiendommens tomt

Tomteareal (m ²)	Type tomt
829,4	Eiet

Kommentarer vedrørende festekontrakt

Opplyst eiet grunn.



Tomtens beskaffenhet (også vann, vei, kloakk m.m.)

VANN:

Offentlig.

AVLØP:

Offentlig.

RENOVASJON:

Offentlig.

VEI:

Offentlig.

STRØM:

Tilknytning via luftstrek.

TERRASSER:

Overbygget veranda samt markplattning med heller mot syd/vest.

PARKERING:

Garasje samt parkering foran denne.

Forøvrig gateparkering etter gjeldende regler.

OPPARBEIDELSE:

Dels opparbeidet og beplantet hage. Noe terrassert.

Det er betydelige utglidninger i tomten.

Støttemurer, steintrapper etc i bevegelse.

DRENERING:

Drenering av huset samt tomten forøvrig er nødvendig.

Terrengforhold

Sterkt skrånende tomt.

Planert gårdsplass og hage del.

Det anbefales å justere terreng til fall FRA grunnmur.

Videre å fjeme beplantning langs grunnmur samt lede takvann godt bort fra grunnmur.

Overvann kan føre til fuktvandring i grunnmur samt overbelastning av drenering.

Forøvrig bør hus og tomt dreneres skikkelig.

Eiendommens bygninger

	Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
A	Enebolig	1971	
B	Garasje		
Likningsverdi (år)		Kjøpsår	Kjøpesum / Kostpris
		2005	1100000
Forsikringsselskap		Polisenummer	Type forsikring

Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

FUNDAMENTER:

Bygningen er antatt fundamentert på forholdsvis stabile masser.

Enkelte riss i grunnmur kan tude på press/ vanntrykk fra terreng.

GRUNNMUR:

Grunnmur antatt oppført i pusset Siporex e.l.

KJELLERGULV:

Støpt kjellergulv.

Det er påvist fukt i deler av vegger og gulv i underetasje.



Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

YTTERVEGGER:

Panelkledd bindingsverk.

INNERVEGGER:

Lettvegger oppført i tre og med varierende overflater

ETASJESKILLER:

Trebjelkelag i etasjeskiller.

GENERELT:

Veggenes konstruksjon, innvendige oppbygging og isolasjon er ikke kontrollert.

Husets tetthet er ikke kontrollert.

TRAPPER:

Trappenes tilstand og eventuelle avvik fra lover og forskrifter er ikke vurdert.

Dører og vinduer

DØRER:

Opprinnelig inngangsdør med sidefelt i glass.

Terrassedører med isolerglass.

Opprinnelige laminerte innvendige dører.

VINDUER:

Vinduer med trekammer og 2 lags isolerglass.

GENERELT:

Vinduer og dører er ikke kontrollert i forhold til tetthet, isolasjonsevne, punkteringer eller åpne/ lukkemekanismer.

Alt er fra byggeår.

Eldre vinduer og dører som i praksis har løpt ut store deler av sin levetid.

Det kan være behov for oppgradering av vinduer og dører for å tilfredsstille dagens krav til tidsmessighet og funksjonalitet.

Takkonstruksjon med yttertak

KONSTRUKSJON:

Saltak i tre.

YTTERTAK:

Tekket med takstein. Alder: Fra byggeår.

LOFT:

Loft inspisert med lykt fra luke.

Noe veps og noe spindevev.

LUFTING:

Loftet fremstod som rimelig tørt, men det oppfattes å være dårlig sidelufting da isolasjon er lagt helt ut.

Gavlventiler.

Noe råteskader i gavl/ trekonstruksjoner.

Lufting av konstruksjonene er forøvrig ikke vurdert/ inspisert.

TAKRENNER OG NEDLØP:

Takrenner, nedløp og beslag i metall.

Fra byggeår. Bør påregnes skiftet

GENERELT:

Taket er kun besikttet fra bakkenivå.

Kontroll av loft og isolerende masser er svært begrenset da dette kun i liten grad er tilgjengelig for inspeksjon uten inngrep.

Takrenner, gradrenner og nedløp er ikke kontrollert i forhold til skader/ feil eller mangler.



Piper, ildsteder og oppvarming

PIPELØP:

Elementpipe i Leca. e.l.

ILDSTEDER:

Peisovn i stue oppe.

ANNEN OPPVARMING

Fyrkjele basert på fyringsolje.

Eier opplyser at den også kan fyres med strøm.

Noe vannbåren gulvvarme nede, ellers radiatorer.

GENERELT:

Ildsted/ varmekilder er ikke funksjons-testet men tilstedeværende opplyser at det fungerer greit.

PARAFIN/OLJEFYR/ TANK:

Det er kan være nedgravet en eldretank på tomten.

Det er innstøpt tank i teknisk rom i underetasje.

Det er ikke fremlagt noe kontrollertklæring for fyringsanlegg.

Tilstand er uviss.

Lokalt offentlig tilsyn kan kontaktes for å undersøke dette nærmere.

Undertegnede har ikke spisskompetanse hva gjelder piper og ildsteders forskriftsmessighet og tilstand.

For detaljert informasjon om tilstand og krav bør det lokale brann og feiervesen kontaktes.

Bad og vaskerom

BAD I 1 ETASJE:

Enkelt bad med vinylbelleg og baderomsplater.

Dusjkabinett.

120 cm. baderomsinnrening med heldekkende servant.

Badet har adkomst via foranliggende toalettrom.

TOALETT I 1 ETASJE:

Gulvmontert wc.

Fritthengende servant.

VASKEROM I KJELLER:

Opprinnelig vaskerom med standard fra byggeår.

GENERELT:

Eldre våtrom som i praksis har løpt ut store deler av sin levetid.

Det er behov for oppgradering av våtrommene for å tilfredsstille dagens krav til tidsmessighet og funksjonalitet.

Kjøkken

Eldre kjøkken som i praksis har løpt ut store deler av sin levetid.

Det er behov for oppgradering av kjøkken for å tilfredsstille dagens krav til tidsmessighet og funksjonalitet.

Innvendige overflater

GULV:

Murgulv, vinylbelegg, laminat og parkett.

VEGGER:

Malte, tapetserte og panelte flater.

HIMLINGER:

Hovedsakelig himlingsplater oppe og panel nede.

GENERELT:

Overflater er ikke kontrollert i forhold til skjevheter.

De fleste overflater bør påregnes oppusset.

Elektrisk anlegg

Automatsikringer.

Det er ikke fremlagt noen for dokumentasjon på anlegget.

Elektrisk anlegg er ikke funksjonstestet.

Det forutsettes å være i henhold til gjeldende regler og forskrifter fra installasjonstidspunkt.

Forøvrig er det elektriske opplegget ikke vurdert da dette er utenfor takstmannens kompetanseområde.

Ønsker man en vurdering av det elektriske anlegget anbefales det å avholde en el. takst. utført av autorisert el. takstmann

VVS-installasjoner

Anlegg i hovedsak fra byggeår.

Det er ikke fremlagt noen for dokumentasjon på anlegget.

Vann, varme og sanitæranlegg er ikke funksjonstestet.

Anlegget forutsettes å være i henhold til gjeldende regler og forskrifter fra installasjonstidspunkt.

Ønsker man en gjennomgang av vvs anlegg anbefales det å avholde en våtromskontroll eller en tilstandsrapport.

Erfaringsmessig vil det kunne være behov for en del oppgraderinger i denne type eldre boliger.

Annet

Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet.

Det er ikke opplyst om problemer med disse.

Gjenstående arbeider, hovedbygg

Totalrenovering

Generelt om andre bygg

Garasje med oppussingsbehov.

Arealer m.m.

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdsettelse av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstilsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

"Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no

De viktigste presiseringene er:

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.

- Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige AREALER

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis. Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i kategoriene P-ROM og S-ROM. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

Bygg A: Enebolig - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Underetasje	92	78	50	28
1 etasje	95	85	83	2
Sum bygning	187	163	133	30

Bygg A: Enebolig - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
Underetasje	Entre, gang, vaskerom, soverom og stue/ hobbyrom.	Boder og teknisk rom.
1 etasje	Gang, bad, toalett, kjøkken, stue og 3 soverom.	Kott.

Bygg B: Garasje - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
1 etasje	22	20	0	20
Sum bygning	22	20	0	20



Bygg B: Garasje - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
1 etasje		Garasje

Sum alle bygg

	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Sum alle bygninger	209	183	133	50

Kommentarer til arealberegningen

Alle arealer er beskrevet/ målt etter nåværende/ tiltenkt bruk.
Eventuell endring av bruk vil kunne forskyve forholdet mellom P rom og S rom.
Eventuelle avvik fra byggeforskrifter eller manglende byggemeldinger/ tillatelser er her ikke hensyntatt.
Beskrevne arealer i taksten kan avvike fra Norsk Standard og byggeforskriftenes krav til rom for varig opphold.
Utvendige boder, garasjeplasser og uthus er tatt med for å beskrive størrelsen.
Dette kan i enkelte tilfeller være eiet av sameie med disponert av boligen.
Alle mål er ca arealer.

Kommentarer til planløsningen

Forholdsvis fleksibelt.

Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

Borett:

Det er ikke opplyst om borett på eiendommen.

Konsesjon:

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Sameie:

Udelt eiendom.

Forkjøpsrett:

Det er ikke opplyst om forkjøpsrett til eiendommen.

Eiendomsbrøk:

1/1

Hefelser:

Panteattest følger vedlagt

Det er ikke opplyst om heftelser som normalt vil kunne påvirke takstverdiene.

Servitutter:

Panteattest følger vedlagt

Det er ikke opplyst om servitutter som normalt vil kunne påvirke takstverdiene.

Økonomi

Utleieforhold / Brutto årsleieinntekt. (Egenleie ikke vurdert)

Boligen er ikke utleiet.

Kostnader / andel fellesutgifter:

Kommunale avgifter og andre driftsutgifter betales direkte i udelt eiendom.

Kommunale avgifter er ikke opplyst.



Teknisk verdiberegning

Beregnete byggekostnader, Hovedbygg A			kr 2 600 000
-Verdireduksjon	-Hovedbygg	45 %	kr 1 170 000
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= kr 1 430 000
Beregnete byggekostnader, Bygg B			kr 60 000
-Verdireduksjon	-Bygg B	50 %	kr 30 000
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= kr 30 000
Samlet sum beregnede byggekostnader			= kr 1 460 000
+Tomteverdi inkl. opparbeidelse			+ kr 1 100 000
Sum beregnet teknisk verdi			= kr 2 560 000

Markedsanalyse

Kurant objekt med godt potensiale for kjøper med mulighet til betydelig egeninnsats.
Boligen oppfattes som et godt salgs og pantobjekt. Det er god etterspørsel etter denne type boliger i området.
Boligen har en kurant prisklasse for eneboliger med oppussingsbehov i Sørumsand.

Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes !

Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Dagens normale salgsverdi: kr 2 500 000

Anbefalt låneverdi: kr 2 100 000

Underskrifter

Sted og dato

Takstingeniør

Akershus 03.03.2016

Jørn Brath

Dokumentkontroll

Fremlagt:

Eier påviste og gav / fremla alle opplysninger.

Vedlagt:

Utskrift fra Norges Eiendommer. Pantattest.
Kartutsnitt. Planskisse. Teknisk grunnkart.

Spesielle forhold

Ingen spesielle forhold er opplyst.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	DNB EIENDOM		Oppdragsnr.	21916030	
Adresse	Skolevegen 51		<input checked="" type="checkbox"/> Med verdi- og lånetakst <input type="checkbox"/> Med boligsalgsrapport <input type="checkbox"/> Uten takst		
Postnr.	1920	Sted			Sorrumsvind
Gnr	41	Bnr			263
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Når kjøpte du boligen?	2005	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	GJEN SIDIGE		Polise/avtalenr.		
Selger 1 Fornavn	[REDACTED]		Etternavn	[REDACTED]	
Selger 2 Fornavn			Etternavn		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

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

 Nei Ja Beskrivelse: LEKKASJE WC 2. etg. MUGG/SOPP UNDER VINDU/BAD.
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3. - UTBEDRET

 Nei Ja Beskrivelse: UTBEDRING, OPPUSSING
- Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse: UTBEDRET BAD 2005, WC FORRIGE EIER
- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

 Nei Ja Beskrivelse:
- Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse:
- Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

 Nei Ja Beskrivelse: VET IKKE
- Er forholdet byggemeldt? Nei Ja
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

 Nei Ja Beskrivelse:
- Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

 Nei Ja Beskrivelse:
- Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

 Nei Ja Beskrivelse:
- Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse:
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

 Nei Ja Beskrivelse: SE TAKST
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

 Nei Ja Beskrivelse:

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse SE TAKST
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen (f.eks. rotter, mus, maur eller lignende)?
 Nei Ja Beskrivelse SE PUNKT 1 OG 2
9. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Beskrivelse
- 9.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse
- 9.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 11.
 Nei Ja Beskrivelse NY MOTOR PÅ SENTRALFYR
- 10.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse T. WENSTAD, ESSO
- 10.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
 Nei Ja Beskrivelse SENTRALFYR
12. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Beskrivelse
14. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
15. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l. ? Hvis nei, gå videre til punkt 15.2.
 Nei Ja Beskrivelse
- 15.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
- 15.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
16. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 17.
 Nei Ja Beskrivelse
- 16.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
17. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Beskrivelse
18. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse
19. 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)? Hvis ja, reduser:
 Nei Ja Beskrivelse
- SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**
20. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse

TILLEGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for eierskifteforsikring punkt V4 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om AmTrust Europe Limited sitt eierskifteforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for AmTrust Europe Limited i 6 – seks – måneder fra signering av dette skjema, deretter vil premien kunne justeres. Etter 6 måneder må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

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


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

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

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



Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet [her](#).



Her kan du lese mer om hvorfor ha eierskifteforsikring, eller se mer på www.norwegianbroker.no

Jeg ønsker å tegne eierskifteforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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. 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 forsikringskostnad er honorar til Norwegian Broker AS.

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

Dato Sted

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

Reklamasjonsrapport

556729 Skoleveien 51

Eiendom

Gnr: 241 Bnr: 263
Skolevegen 51
1920 SØRUMSAND

Kommune

3030 LILLESTRØM

Oppdragsgiver

Advokatfirmaet SGB Storløkken AS
Postboks 2004 Vika
0125 OSLO

Tilstede ved besiktelsen

Eier [redacted] og takstingeniør Magnus Weie Hem

Besiktigelsesdato

28.08.2022

Eier

[redacted]
Skolevegen 51
1920 SØRUMSAND

Utført av takstingeniør

Magnus Weie Hem
Gretes vei 13
1542 Vestby

Kontaktinformasjon:

Epost: magnus@folloboligtakst.no
Telefon: 916 02 893



Innledning

Follo Boligtakst AS er rekvirert av advokat Sindre Stave for å vurdere forhold eier av Skoleveien 51 har reklamert på etter kjøp av brukt bolig. Boligen er fra 1971 og er pusset opp og oppgradert i stort omfang i 2016 og fremover. Selger kjøpte eiendommen i mars 2016, og boligen var da et renoveringsobjekt i følge finn-annonsen. Både tomt og bolig er totaloppusset fra 2016 og frem til dagens eier kjøpte boligen 21.01.2021 ifølge Eiendomsverdi. I tillegg til total oppussing har en terrasse med takoverbygg blitt innlemmet i boligens boligareal, men tiltaket er ikke søkt om hos kommunen.

Terrengforhold er totalt endret siden 2016 i form av støttemurer, innkjøring, terrasse på mark og det er kommet et nytt hus eller gjort store endringer på eksisterende hus på en tomt ovenfor boligen mellom 2011 og 2013.

Mandat

Follo Boligtakst AS skal vurdere de påberopte forhold som beskrives punktvis senere i rapporten.

Følgende skal vurderes for hvert forhold:

- Det skal vurderes om arbeidet er forskriftsmessig utført sett opp mot referansenivå.
- Det skal vurderes om arbeidet er fagmessig utført sett opp mot referansenivå.
- Dersom det er avvik, skal konsekvensene av avviket vurderes.
- Dersom avviket må utbedres, skal utbedringsmetode beskrives. Rimeligste fagmessige utbedringsmetode legges til grunn.
- Kostnader til nødvendig utbedring skal kalkuleres.
- Konsekvens av å ikke utbedre forholdet skal beskrives for de forhold det avdekkes avvik.
- Dersom det er gitt opplysninger i forbindelse med salget som kan knyttes opp mot avvik, skal dette beskrives.
- Dersom skader/avvik normalt sett omfattes av annen forsikring, f. eks. bygningsforsikring, skal dette beskrives.

Forutsetninger for oppdraget

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen eller forsikringsbransjen. Takstmannen er habil ihht. Norsk Taksts retningslinjer for habilitet. Det er kun byggetekniske vurderinger som gjøres dersom ikke annet beskrives særskilt, da det er byggeteknisk som er undertegnede kompetanseområde.

Takstbransjens etiske regelverk ligger til grunn i en slik vurdering.

Rapporten er skrevet ihht Norsk Takst sine instruksjoner og regelverk. Dokumentet er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivare tatt gjennom takstingeniørens egne rutiner.

Det er kun de bygningsdeler som er beskrevet i rapporten som er vurdert. Andre forhold enn de som fremkommer i rapporten er ikke undersøkt, da fokus kun er på de forhold det er reklamert på. Det kan derfor være forhold som senere viser seg, som kunne vært avdekket tidligere, men ikke er avdekket på grunn av mandatet om kun å besiktige de forhold som beskrives i denne rapport. Taksten er utarbeidet etter takstingeniørens beste skjønn.

Rapporten er basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger hvis ikke annet er spesifikt benevnt i rapporten.

Alle kostnader er estimert ut fra takstingeniørens erfaringer, prisopplysninger fra aktører i markedet og priser fra kalkuleringsverktøy (Holte Smartkalk).

Det bør innhentes bindende pristilbud på alle arbeider.

Gjennomføring og utstyr

Rapporten er utarbeidet på bakgrunn av opplysninger gitt ved besiktigelsen, egne observasjoner på stedet, informasjon fra mottatte dokumenter og faglige vurderinger.

Følgende utstyr benyttes til undersøkelsene som gjennomføres:

- Bosch GLM 150 laser avstandsmåler
- Protimeter MMS2 og Tramex fuktindikator (kan også inkludere hammerelektroder og annet tilbehør)
- Kniv og annet håndverktøy
- Canon PowerShot G7 X digitalt fotoapparat
- Kompass

Vurderinger av bygninger og byggverk generelt

Byggverk vurderes alltid etter de lover og forskrifter som gjaldt på søknadstidspunkt, og normal byggeskikk på oppføringstidspunkt.

Ved eventuelle søknadspliktige tiltak eller tiltak unntatt søknadsplikt etter byggeår, vurderes de deler av bygget tiltaket omfatter, ihht de lover og forskrifter som gjaldt på det tidspunkt dette tiltaket ble søkt og godkjent og den byggeskikk som var vanlig på det tidspunktet dette tiltaket ble utført. Selv om tiltaket er utført på et tidligere tidspunkt vil det som oftest gjøres vurderinger ut fra dagens regelverk dersom et søknadspliktig tiltak ikke er omsøkt. Dette fordi dagens regler som hovedsak legges til grunn ved søknader.

Andre ikke søknadspliktige arbeider som er utført på byggverk vurderes ut ifra byggeskikk/fagmessig utførelse som gjaldt for denne type arbeider når arbeidene ble utført dersom ikke annet er spesifisert.

Avvik og slitasje som følge av normal bruk kommenteres normalt ikke.

Dagens forskrifter legges ikke til grunn dersom ikke dette er spesielt beskrevet i rapporten. Disse er som regel strengere og mer omfattende enn tidligere regelverk, og man må forvente avvik fra gjeldende regelverk på en brukt bolig.

Levetidsbetraktninger:

Byggforsksblad 700.320 angir tabeller for intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler.

Gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran f. eks. har intervaller fra 20-40 år.

Byggebladet er ment for å brukes til planlegging av fremtidige kostnader og vedlikehold i nye eller planlagte bygg. Skal tabellen benyttes til å vurdere eksisterende bygg eller bygningsdeler må det brukes egne erfaringer, påkjenninger bygget/bygningsdelene får, utførelsesmetode. Vurderinger må gjøres konkret i hvert enkelt tilfelle og etter en grundig tilstandsvurdering av bygget/bygningsdelene. Alder alene er ikke godt nok for å gi en vurdering. Intervaller for utskifting er beskrevet som svært usikre, og derfor er det faktiske tilstandsvurderingene kritiske for å kunne vurdere restlevetid på bygningsdelen.

Tabellen benyttes ofte feilaktig med direkte henvisninger til intervaller uten at det er gjort tilstandsanalyser og konkrete vurderinger på bygningsdeler som er mulig å vurdere, og vil kunne gi et svært feilaktig bilde av den konkrete situasjonen.

Følgende innhold er hentet fra Byggforsksblad 700.320:

01 Innhold

Denne anvisningen gir forslag til intervaller for vedlikehold og utskifting av materialer, komponenter og bygningsdeler.

02 Begrensninger

Forslagene til intervaller for vedlikehold og utskifting må ikke brukes direkte til å bedømme levetid for en konkret, eksisterende bygningsdel. En slik bedømmelse må gjøres på grunnlag av kunnskap om teknisk tilstand, materialegenskaper, konstruksjonsoppbygging og belastninger for den aktuelle bygningsdelen, for eksempel klimapåkjenningene på stedet. Se også pkt. 2.

03 Grunnlag

Anvisningen bygger på data fra et begrenset grunnlagsmateriale og må derfor brukes kritisk. For å få full nytte av oversiktene bør man regelmessig korrigere og supplere dataene med egne erfaringer. For bygninger i bruk bør planlegging av intervaller for vedlikehold og utskifting alltid starte med en grundig registrering og tilstandsanalyse av konstruksjoner og komponenter, se Byggforvaltning 700.305.

21 Definisjon

Levetiden for en bygning eller bygningsdeler er den tiden som bygningen eller deler av bygningen oppfyller krav til ønsket funksjon.

23 Intervaller for utskifting

Intervallene for utskifting er spesielt usikre. I mange tilfeller har noen materialer, komponenter eller bygningsdeler betydelig lengre levetid enn det som er oppgitt i anvisningen, mens andre skiftes ut tidligere fordi det kommer nye og bedre løsninger eller produkter på markedet. Utskifting i sin helhet er i mange tilfeller ikke nødvendig – reparasjon kan være tilstrekkelig.

Tabell 4

Forslag til intervaller for vedlikehold og utskifting, med kort beskrivelse av tiltak. Intervaller for utskifting er i hovedsak basert på teknisk levetid. Kort intervall kan være basert på forventet utskifting på grunn av ny teknologi eller forbedrede løsninger.

Fremlagte dokumenter

Dato: Beskrivelse:

14.06.2017 Stoppordre fra kommunen og pålegg om sikring av byggegrop
21.06.2017 Mail fra Jan Per Brenden om masser bak støttemur med mer.
27.06.2017 Skriv fra kommunen om vedtak om tvangsmulkt
25.07.2017 Referat fra befaring fra kommunen vedrørende sikringsarbeider
17.12.2020 Tilstandsrapport skrevet av takstmann Jan Nicolai Aamot
17.12.2020 Egenerklæring signert av selger
Udatert Salgsoppgave fra BOA Eiendomsmegling
03.05.2021 Notat fra advokat Sindre Stave vedrørende reklamasjoner ved eiendommen

I tillegg er enkelte dokumenter fra byggesak i kommunens arkiv innhentet og gjennomgått.

Enkel bygningsbeskrivelse:

Beliggenhet: I bratt skrånende terreng i Sennerud i Lillestrøm kommune.

Konstruksjoner: Støpte konstruksjoner mot grunn og grunnmur, isolerte trekonstruksjoner over grunnmur. Saltak teknet med takstein. Stående tømmermannskledning på yttervegger.

Arealer: 181 kvm BRA i henhold til Eiendomsverdi.no

Eierforhold tomt/eiendomsbrøk: 1/1 eiet tomt

Eiertid:

Eiendommen ble tinglyst på selger: 02.05.2016

Eiendommen ble tinglyst på kjøper: 23.03.2021

Datoene er tinglysingsdatoer på eiendommen og kan avvike fra overtakelsestidspunkt.

Påberopte forhold

1. Tilbygg/overbygget terrasse
2. Yttertak
3. Kledning/fasade
4. Parkett underetasje
5. Pipe
6. Arealer i underetasje
7. Bad underetasje
8. Riss på innvendige veggoverflater
9. Setningsskader utvendig/tomt
10. Rekkverk uteområde
11. Innvendig trapp
12. Annet

Regress/ansvar/identifikasjon:

Takstmannen tar ikke stilling til dette spørsmålet.

Byggeår/referansenivå

Boligen: Bygget i 1971

Referansenivå er Byggeforskrifter av 1969.

Tiltak etter byggeår: Totalrenovering av bolig og ombygning av tomt fra 2016 og påfølgende år

Referansenivå for tiltakene er TEK10, SAK10, PBL2008 og gjeldende byggeskikk på utførelsestidspunkt.

Opplysninger er gitt av oppdragsgiver eller er beskrevet i salgsdokumenter som er fremlagt av oppdragsgiver.

Referansenivået gjengir det minstekrav som stilles til bygningen og bygningsdelenes tekniske og funksjonelle tilstand som beskrives i byggeforskrift gjeldende på bygningens oppføringstidspunkt. Videre er det vanlig å henvide til Sintef Byggforsks byggeblader, som gir en rekke forslag og løsninger som oppfyller forskriftenes krav. Ved oppgradering av en bygning er det naturlig å legge relevante byggedetaljblader til grunn der det er mulig.

Ved bruksendring av en bygning er det naturlig at det gis enkelte dispensasjoner fra byggeforskriftene, men det skal gis normalt ikke dispensasjoner på områder vedrørende sikkerhet, miljø og helse.

Konklusjon:

Etter en gjennomgang av boligen som er pusset opp og renoverert i stor grad etter 2016, fremstår det klart at veldig mye av arbeidene er ufagmessig utført og i strid med relevant referanse-regelverk.

Det er avdekket store avvik på tilbygg, takkonstruksjon, bad underetasje, rekkverk utvendig samt på terrengforhold på tomta. Arbeidene som er utført viser en generelt dårlig forståelse for håndverk og hva som trengs for å utføre den slags arbeider.

Det er åpenbare lekkasjepunkter, fuktskader vil oppstå grunnet flere typer ulike avvik, det er benyttet helt feil materialer flere steder som gir kritiske utslag, som eksempelvis dampnett undertak uten lufting, dampsperre på kald side av konstruksjoner, veggmembran til underlag for fliser, klips på snøfangere er ikke montert ordentlig, rekkverk er spinkelt og medfører risiko for fall flere meter ned og i tillegg må det undersøkes om terrenget er i bevegelse på tomten som ligger i sterkt skrånende terreng.

Mange og alvorlige avvik gir hver for seg et negativt bilde av de ulike bygningsdeler og konstruksjoner, og totalt sett virker dette gjennomgående for mange av arbeidene som er utført siden 2016 og frem til dagens eier kjøpte eiendommen.

Boligen og eiendommen står ovenfor store utbedringsarbeider for å få boligen og forskriftsmessig og fagmessig stand.

Generelle salgsopplysninger

Nedenfor følger enkelte generelle opplysninger som er gitt i salgsoppgave med vedlegg i forbindelse med salg i 2021.

Tilstandsrapporten opplyser at det er gjennomført 2 befaringer på eiendommen, 08.04.2020 og 28.10.2020. Ofte gjennomføres ny befaring på grunn av at opprinnelig rapport er eldre enn 6 måneder, men det er ikke kjent om det er det som er tilfellet her. Årsaken til ny befaring er ikke avklart. Det er ikke kjent om det ble foretatt noen endringer på bolig eller eiendom i tidsrommet mellom befaringene eller om det foreligger flere rapporter enn den som er fremlagt ved salget.

Tilstandsrapporten beskrives at opprinnelig byggeår legges til grunn som referansenivå dersom det ikke er gitt opplysninger i rapporten om oppgraderinger.

Vedlegg tilknyttet "Generelle salgsopplysninger"

Byggeår
1971

Utbyggingsår: 2016

Stue/kjøkken

Hjemmet inkluderer to stuesoner – en i hovedetasjen og en i underetasjen. Begge er sosialt utformet med delvis åpen kjøkkenløsning og er av gode størrelser til sine formål. Eneboligen er gjennomgående oppusset i de senere årene, og uttrykket er derfor moderne og stilrent.

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med - arealmåling

Dato befaring: 28.10.2020

Utskriftsdato: 17.12.2020

Oppdragsnr: 20175

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandsvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggtekniske tilstandsvekkelse angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandsvekkelse.

Denne rapporten gir en enkel beskrivelse av bygningdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og tekniske installasjoner, Terrasser og vindusrammer med vindusglass vurderes dersom takstmannen finner det relevant for objektet. Rapportens referansenivå er objektets oppføringstidspunkt, eventuelt senere tidspunkt for oppgraderinger og utskiftning av bygningdeler eller installasjoner. Dersom det i rapporten ikke er gitt informasjon om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldende referansenivå. Forhøyet alder på bygningdeler øker risikoen for funksjonssvikt og det kan være behov for utskiftning som et forebyggende tiltak eller av estetiske grunner. Bygningdeler med forhøyet alder kan derfor være tildelt lavere vurdering enn Tilstandsgrad TG 1, selv om det ikke er påvist konkrete feil eller mangler.

bygning opptørt etter dagens byggetorskrift. Bygningens referanseniva er datidens byggeregler. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk. Overflater er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder. Enkelte bygningsdeler kan ha blitt tildelt Tilstandsgrad TG 2, på grunn av alder og/eller normal bruksslitasje og/eller grunnet manglende dokumentasjon og ikke på grunn av alder eller bruksslitasje.

Tilstandsgrader er vist under detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse, og det er i Tilstandsregistreringen avdekket slitasje og elde. Tilstandsgraden er derfor satt til TG1-3, hovedsakelig satt grunnet alder og funksjonssvikt. Der tilstandsgrad ikke er angitt er ikke Tilstanden vurdert, eller dette er å betrakte som TG 0 ref. 'Forutsetninger' side 2.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Eier
Takstmann:	Jan Nicolai Aamot
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 08.04.2020. - Takstøkonom/takstmann Jan Nicolai Aamot. - Leietagere fremviste og ga opplysninger om boligen. Befaringsdato: 28.10.2020. - Takstøkonom/takstmann Jan Nicolai Aamot med utlånt nøkkel.

Generelle bestemmelser

- Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)

§ 1-6.Tiltak

Med tiltak etter loven menes oppføring, riving, endring, herunder fasadeendringer, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom, jf. § 20-1 første ledd bokstav a til m. Som tiltak regnes også annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner.

Iverksetting av tiltak som omfattes av denne lov, kan bare skje dersom de ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, jf. kapittel 20 om søknadsplikt og tillatelse. Dette gjelder også hvis tiltaket er unntatt fra søknadsplikt etter §§ 20-5 og 20-6.

§ 20-1.Tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene

Følgende tiltak omfattes av byggesaksbestemmelsene i denne lov:

- oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg
- vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under bokstav a
- fasadeendring
- varig eller tidsbestemt bruksendring, vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt under bokstav a
- riving av tiltak som nevnt i bokstav a
- oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner
- oppdeling eller sammenføring av bruksenheter i boliger samt annen ombygging som medfører fravikelse av bolig
- oppføring av innhegning mot veg
- plassering av skilt- og reklameinnretninger
- plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg
- vesentlig terrenginngrep
- anlegg av veg, parkeringsplass og landingsplass
- opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, eller endring av grenser for slike matrikkelenheter som ikke kan behandles som grensejustering, jf. matrikkellova.

§ 20-2.Søknadsplikt

Tiltak som nevnt i § 20-1, kan ikke utføres uten at søknad på forhånd er sendt kommunen og den deretter har gitt tillatelse, med mindre unntak følger av §§ 20-5, 20-6, 20-7 eller 20-8. Der det kreves dispensasjon, kan ikke tiltaket utføres før dette er søkt om og gitt.

Tiltak etter § 20-1 inndeles i følgende kategorier:

- søknadspliktige tiltak med krav om ansvarlige foretak, jf. § 20-3
- søknadspliktige tiltak som kan forestås av tiltakshaver, jf. § 20-4
- tiltak som er unntatt fra søknadsplikt, jf. §§ 20-5 til 20-8

§ 31-2.Tiltak på eksisterende byggverk

Tiltak på eksisterende byggverk skal prosjekteres og utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven. På byggverk som er, eller brukes, i strid med senere vedtatt plan, kan hovedombygging, tilbygging, påbygging, underbygging, bruksendring eller vesentlig utvidelse eller endring av tidligere drift bare tillates når det er i samsvar med planen.

- Byggteknisk forskrift (TEK10)

Veiledning om tekniske krav til byggverk

Forskrift om tekniske krav til byggverk trekker opp grensen for det minimum av egenskaper et byggverk må ha for å kunne oppføres lovlig i Norge. Denne veiledningen forklarer forskriftens krav, utdyper innholdet i dem og gir føringer for hvordan kravene kan etterkommes i praksis. Veiledningen inneholder også en del råd om hvordan bygninger kan bli bedre enn minimum. Det er tillatt, og ofte klokt, å prosjektere og bygge bedre enn minimumskravene.

Norsk Standard og SINTEF Byggforsks anvisninger er gode verktøy for å lage byggverk. Derfor lenker vi til dem under de enkelte paragrafer, til tross for at dette ikke er gratis hjelpemidler.

§ 2-1. Verifikasjon av funksjonskrav

- (1) Der ytelser er gitt i forskriften, skal disse oppfylles.
- (2) Der ytelser ikke er gitt i forskriften, skal oppfyllelse av forskriftens funksjonskrav verifiseres enten

a) ved at byggverk prosjekteres i samsvar med preaksepterte ytelser, eller

b) ved at byggverk prosjekteres i samsvar med ytelser verifisert ved analyse som viser at forskriftens funksjonskrav er oppfylt.

(3) Dersom oppfyllelse av forskriftens funksjonskrav verifiseres ved analyse, skal det påvises at anvendt analysemetode er egnet til og gyldig for formålet. Forutsetninger som legges til grunn skal være beskrevet og begrunnet. Analysen skal angi nødvendige sikkerhetsmarginer.

(4) Verifikasjon av funksjonskrav skal være skriftlig.

§ 2-2. Verifikasjon av ytelser

(1) Oppfyllelse av ytelser kan verifiseres ved bruk av metoder i samsvar med Norsk Standard eller likeverdig standard.

(2) Verifikasjon av ytelser skal være skriftlig.

§ 2-3. Dokumentasjon av løsninger

Prosjekterende skal utarbeide tilstrekkelig dokumentasjon som bekrefter at løsninger som er valgt oppfyller forskriftens krav.

§ 3-1. Generelle krav om produkter til byggverk

(1) Regler for dokumentasjon av produkter følger av forskrift om omsetning og dokumentasjon av produkter til byggverk.

(2) - - -

(3) Før produkter bygges inn i byggverk må det være dokumentert at produktene har de egenskapene som er nødvendige for at det ferdige byggverket tilfredsstillende kravene som følger av denne forskriften.

§ 4-1. Dokumentasjon for driftsfasen

(1) Ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende skal, innenfor sitt ansvarsområde, framlegge for ansvarlig søker nødvendig dokumentasjon som grunnlag for hvordan igangsetting, forvaltning, drift og vedlikehold av byggverk, tekniske installasjoner og anlegg skal utføres på tilfredsstillende måte.

§ 4-2. Oppbevaring av dokumentasjon for driftsfasen

Dokumentasjon for driftsfasen skal overleveres til og oppbevares av eier av byggverket.

Tilbygg, 16 kvm

Oppbygning:

- Opprinnelig treterrasse med enkelt takoverbygg som er omgjort til innredet rom innlemmet i boligen
- Trekonstruksjoner med isolering i gulv, vegger og tak
- Takstein på yttertak
- Stående kledning på yttervegger
- Innvendig BRA er målt til 16 kvm

Punkter til vurdering:

- Generell oppbygning av innlemmet rom

Vurdering:

- Eier har opplyst at det er oppdaget vann som kommer gjennom innfelt belysning i rommet. Det var også synlige merker etter vann på overflaten på min befaring.
- Utover dette har jeg observert mange ufagmessige avvik ved oppbygningen av hele konstruksjonen på det innbygde rommet. Kort fortalt er hele konstruksjonen bygget veldig feil i forhold til normal byggeskikk og både tidligere og nåværende regelverk som legges til grunn for vurderingene.
- Verken opprinnelig terrasse med takoverbygg eller innbygget rom slik det er i dag er det funnet søknader på i kommunalt arkiv. Denne delen av bygningen anses derfor som ulovlig bygget uten tillatelse og det må derfor søkes etter dagens regelverk for å få dette godkjent. Slik rommet fremstår i dag vil ikke kommunen kunne gi noen tillatelse eller ferdigattest på bygget. Det kreves full ombygging for å kunne få lovliggjort den funksjonen rommet har i dag som en ekstra del av stua.
- Rommet er 16 kvm og tiltaket er således ikke unntatt søknadsplikt. Det er ikke kontrollert om det i tillegg må søkes dispensasjoner, eller om det vil være tilstrekkelig som et utgangspunkt å søke på normalt vis for å få et slikt tiltak godkjent.
- Følgende avvik fra normal byggeskikk er avdekket på befaringen:
 - Ikke forseglet dampsperre ved innfelt belysning
 - Varm inneluft kommer dermed opp i takkonstruksjonen og medfører kondensproblematikk i kaldt vær
 - Takvinkel på 8 grader er lavere enn monteringsanvisningen for takstein angir som minste takvinkel
 - I praksis er det kun 3 graders fall på selve taksteinen
 - For lite isolering til å tilfredsstillere energikrav uten dispensasjon i gulv, vegger og tak
 - Kledning er festet med for liten dimensjon på spiker
 - Dampsperre er montert på både varm og kald side av vegger
 - Dampsperre er montert på kald side av etasjeskiller
 - Undergulv går ut forbi terskel og gjør at vann fra nedbør trekker inn under terskel over tid
 - Vannbrett og omramninger har motfall og er feil bygget slik at vann ledes ned i konstruksjonen, ikke vekk fra den
 - Vannbrett er lagt inntil vinduer og ikke i sporet under vinduet og nedbør ledes inn i konstruksjonen
 - Kledning er lagt helt nedtil terreng slik at fuktskader oppstår
 - Eksponert isolering uten vindsperre mot tak forringer isolasjonsverdien i vesentlig grad
 - Damptett undertaksduk er montert rett på undertak med isolering helt opptil uten lufting
 - Dette gjør at det er damptett undertak, men ikke damptett på varm side grunnet innfelt belysning, og det blir et enda mye større problem.
 - Det er kun benyttet lekter på taket mellom takstein og undertak, og sløyfer er ikke benyttet
 - Særdeles ufagmessig overgang mellom opprinnelig tak og dette taket er utført slik at vann ledes rett inn i konstruksjonen
 - Her er det spørsmål om når lekkasje oppstår, ikke om det vil oppstå.
 - Dører er skjeve og slår i karmen, antakelig grunnet bevegelser i tilbygget
 - Vinduer slår i karm grunnet, antakelig grunnet bevegelser i tilbygget
 - Det ser ut til å være samme dimensjon på dagens taksperrer som ved tidligere takoverbygg, hvilket er alt for svakt
 - Tilbygget er fullstendig uegnet med dagens oppbygning som isolert konstruksjon

- Veggventil i stue går rett i yttervegg uten noen lufteeffekt
 - Riss i overflater antas å ha sammenheng med bevegelser i tilbygget
 - Det er montert elektrisk anlegg uten at dette er dokumentert i tilbygget
 - Tilsig av vann gjør at det alltid vil være fuktig i grunnen under tilbygget, slik at etasjeskiller utsettes for veldig høy fuktbelastning med stor risiko for fuktskader over tid.
 - Takvann ledes rett ned til hjørnet ved tilbygg.
 - Takrenne har ingen endelokk og kan lede vann i feil retning ved nedbør.
 - Radonsikring er ikke ivaretatt og må monteres fagmessig eller søkes fravik for
- Basert på det enorme omfanget av avvik på tilbygget anses det som eneste hensiktsmessige løsning å rive hele tilbygget og bygge opp fra grunnen igjen. Det er ikke funnet noen fornuftig måte å få standarden på dette rommet høy nok til å kunne anse rommet som fagmessig bygget. Det er også brudd mange steder fra forskriften som må legges til grunn ved en søknad i dag.
- Yttertak med takrenner etc har fått TG2 på generell basis grunnet alder. Basert på avvikene som er observert på min befaring vil dette kvalifisere til TG3 som helhet og rommet bør ikke brukes til beboelse før forholdene er utbedret.
- Det er ikke kjent om det er firmaet som står oppført i egenerklæring som har utført arbeidene, men helheten fremstår som særdeles lurvete utført og kan ikke være utført av noen med fagkompetanse.
- Det er opplyst om støpt såle i salgsoppgaven. Dette stemmer ikke med hvordan tilbygget er bygget.
- Det er ikke gitt opplysninger om ufaglært arbeid som bør utføres av faglærte, hvilket er stikk i strid med mine funn.
- Det er opplyst om dårlig anslutning mot vindski og manglende oppbrett på tilbygget og at konstruksjonene har fått TG2 grunnet alder. De beskrevne avvik ovenfor fra min befaring har ingenting med alder å gjøre, kun ufagmessig oppbygning.
- Alle avvik som er avdekket er oppstått i tidsrommet fra 2016 og frem til ny eier overtok boligen, basert på bilder fra salgsoppgave fra 2016.

Foreslåtte utbedringer:

- Hele tilbygget må rives og gjenoppbygges for å kunne anses å være fagmessig utført.
- For at dette skal kunne godkjennes må det bygges etter dagens forskrifter der eventuelle fravik må søkes om.
 - Tilbygg rives
 - Gulv med ringmur støpes og isoleres og det etableres radonsperre
 - Yttervegger bygges med malte flater, dampsperre, isolering, vindsperre, utlekting og tømmermannspanel
 - Vinduer og dører monteres. Gjenbruk beregnes for disse.
 - Yttertak bygges med malte flater, dampsperre, isolering, vindsperre, luftespalte, undertak med rupanel og asfaltpapp med sveisede skjøter (grunnet takvinkel)

Synlighet:

- Flere av forholdene er synlige dersom man har fagkunnskap, mens mange av forholdene krever nærmere undersøkelser for å avdekkes.

Byggeskikk/regelverk på referansetidspunkt:

- Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)

§ 20-1. Tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene

Følgende tiltak omfattes av byggesaksbestemmelsene i denne lov:

- a. oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg
- b. vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under bokstav a
- c. fasadeendring

§ 31-2. Tiltak på eksisterende byggverk

Tiltak på eksisterende byggverk skal prosjekteres og utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven. På byggverk som er, eller brukes, i strid med senere vedtatt plan, kan hovedombygging, tilbygging, påbygging, underbygging, bruksendring eller vesentlig utvidelse eller endring av tidligere drift bare tillates når det er i samsvar med planen.

- Byggesaksforskriften (SAK10) med veiledning

Kapittel 3 Tiltak som krever søknad og tillatelse og som kan forestås av tiltakshaver

§ 3-1. Mindre tiltak på bebygd eiendom

Som mindre tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-4 første ledd bokstav a regnes oppføring, endring, fjerning og riving mv. av følgende tiltak, og som er i samsvar med plan- og bygningsloven § 1-6 andre ledd:

a) et enkelt tilbygg hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m². Tilbygget kan i tillegg være underbygget med kjeller.

Kapittel 4 Tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling

§ 4-1. Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse

Oppføring, endring, fjerning, riving og opparbeidelse av følgende tiltak er unntatt fra kravet om byggesaksbehandling, dersom tiltaket ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, tillatelser eller annet regelverk:

Veiledning til første ledd

Hva unntaket omfatter

Tiltakshavers ansvar

Tiltakshaver har ansvar for at tiltaket utføres i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser, forskrifter, kommuneplanens arealdel, reguleringsplan og tillatelser.

Tiltakshaver er bl.a. ansvarlig for avklaring av plangrunnlaget for tiltaket, bl.a. når det gjelder formål og utnyttelsesgrad. Det samme gjelder krav til byggeskikk etter pbl. §§ 29-1 og 29-2.

§ 4-1. Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse

b. Tilbygg som verken har et samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) på over 15 m². Tilbygget må være understøttet. Tilbygget kan ikke overstige to etasjer eller plan på det eksisterende byggverket.

Tiltakshaver har ansvar for at tiltaket utføres i samsvar med vilkårene i første ledd.

Veiledning til andre ledd

Du som tiltakshaver er den som har ansvaret for at tiltaket fyller vilkårene i første ledd. Det vil si at du selv må sjekke om det er forbud eller begrensninger i plan- og bygningsloven og bindende arealplaner, som er til hinder for å gjennomføre ønskede byggetiltak.

Du har også ansvaret for at det du vil utføre på eiendommen ikke strider mot annet regelverk.

For tiltak etter første ledd bokstav a, b og c skal tiltakshaver melde fra til kommunen om tiltaket og plasseringen senest innen fire uker etter at det er ferdigstilt, slik at kommunen kan oppdatere kart- og matrikkeldata. Meldingen skal inneholde følgende opplysninger:

- dato tiltaket ble ferdigstilt
- matrikelnummer, jf. matrikelloven § 3 første ledd bokstav c (kommune-, gårds- og bruksnummer, ev. festenummer og seksjonsnummer)
- kart over eiendommen som viser omriss av tiltaket med målte avstander til grenser og andre bygninger på eiendommen
- tiltakets areal i bruksareal (BRA), bebygd areal (BYA) og bruttoareal (BTA) pr. etasje
- bygningstype etter matrikkelen for frittstående bygg
- hva rommet/rommene i tilbygget skal brukes til.

- Byggteknisk forskrift (TEK10)

Veiledning om tekniske krav til byggverk

Forskrift om tekniske krav til byggverk trekker opp grensen for det minimum av egenskaper et byggverk må ha for å kunne oppføres lovlig i Norge.

§ 10-1. Personlig og materiell sikkerhet

Byggverk skal plasseres, prosjekteres og utføres slik at det oppnås tilfredsstillende sikkerhet for personer og husdyr, og slik at det ikke oppstår sammenbrudd eller ulykke som fører til uakseptabelt store materielle eller samfunnsmessige skader.

§ 10-2. Konstruksjonssikkerhet

- (1) Materialer og produkter i byggverk skal ha slike egenskaper at grunnleggende krav til byggverkets mekaniske motstandsevne og stabilitet blir tilfredsstillende.
- (2) Byggverk skal prosjekteres og utføres slik at det oppnås tilfredsstillende sikkerhet mot brudd og tilstrekkelig stivhet og stabilitet for laster som kan oppstå under forutsatt bruk. Kravet gjelder byggverk under utførelse og i endelig tilstand.

§ 13-5. Radon

- (1) Bygning skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses.

Radonkonsentrasjon i inneluft skal ikke overstige 200 Bq/m³ .

(2) Følgende skal minst være oppfylt:

- a) Bygning beregnet for varig opphold skal ha radonsperre mot grunnen.
- b) Bygning beregnet for varig opphold skal tilrettelegges for egnet tiltak i byggegrunn som kan aktiveres når radonkonsentrasjon i inneluft overstiger 100 Bq/m³ .

§ 13-14. Generelle krav om fukt

Grunnvann, overflatevann, nedbør, bruksvann og luftfuktighet skal ikke trenge inn og gi fuktskader, mugg- og soppdannelse eller andre hygieniske problemer.

§ 13-15. Fukt fra grunnen

Rundt bygningsdeler under terreng og under gulvkonstruksjoner på bakken skal det treffes nødvendige tiltak for å lede bort sigevann og hindre at fukt trenger inn i konstruksjonene.

§ 13-16. Overflatevann

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overflatevann.

§ 13-17. Nedbør

- (1) Fasadekledning, vindu, dør og installasjon som går gjennom vegg, skal utformes slik at nedbør som trenger inn blir drenert bort og fukt kan tørke ut uten at det oppstår skader.
- (2) Tak skal prosjekteres og utføres med tilstrekkelig fall og avløp slik at regn og smeltevann renner av, og slik at snøsmelting ikke fører til skadelig ising.
- (3) I luftede takkonstruksjoner hvor kondens kan oppstå på undersiden av takteking eller takteking ikke er tilstrekkelig tett til å forhindre inntrenging av vann, skal underliggende konstruksjon beskyttes ved hjelp av et vanntett undertak.

§ 13-18. Fukt fra inneluft

Bygningsdeler og konstruksjoner skal prosjekteres og utføres slik at de ikke blir skadelig oppfuktet av kondensert vanddamp fra inneluften.

§ 14-1. Generelle krav

- (1) Bygninger skal prosjekteres og utføres slik at det tilrettelegges for forsvarlig energibruk.
- (2) Energikravene gjelder for bygningens oppvarmede bruksareal (BRA).

Beskrivelse	Ant.	Timer	Enhet	Materialer / Arbeid	Sum
Rive tilbygg	1,00		rs		20 000
Bygge nytt tilbygg i tråd med overnevnte beskrivelse	16,00		kvm		296 000
Søknad/tegninger til kommunen	1,00		rs		15 000
Kommunale gebyrer inkl 1 dispøknad	1,00		rs		20 000
Avfallshåndtering/bæring av avfall til container med deponiavgift	1,00		rs		18 000
Rigg&drift	0,15		rs		55 350
		00:00			424 350
		Inkl. mva:			530 438

Vedlegg tilknyttet "Tilbygg, 16 kvm"



Tilbygg slik det er fremstilt i salgsoppgave.

Diverse Bemerket med TG2 i tilstandsrapport:

Yttertak over innebygget terrasse har noe dårlig anslutning mot vindski, og manglende oppbrett. Noe usikkerhet rundt takkonstruksjonene på innebygget terrasse. Yttertaket, takpapp, takrenner og nedløpsrør har på generelt grunnlag fått TG 2, grunnet alder.

Salgsoppgaven bemerker noe dårlig anslutning og manglende oppbrett mot vindski. Yttertak, takpapp, takrenner og nedløpsrør gis TG2 grunnet alder.

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? - Ja, kun av faglært
Firmanavn: S&S entreprenører
Redegjør for hva som er gjort og når:
Utomhusplanen er endret

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- Vinterhage/ inngangsparti er ombygget og bruksendret.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 - Ja - Ferdigattest for utomhusplan er innsendt til kommunen fra arkitekt og er nå under behandling. Bruksendringen ved inngangspartiet er ikke bygg meldt (usikker på om det er krav til dette)

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 - Ferdigattest for utomhus er under behandling hos kommunen (innsendt av arkitekt: Arkitekt MNAL).

Yttervegger: Yttervegger og bærende konstruksjoner over grunnmuren er oppført i stender- / bindingsverkskonstruksjoner. Yttervegger antas å være isolert med mineralull i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Yttervegger er belagt med malt trepanel.

Opplysninger fra salgsoppgave.

Gulvsystemer: Støpt såle med oppforet gulv i trekonstruksjoner i innebygget terrasse.

Det er ikke støpt såle under det som beskrives som innbygget terrasse.

Opplysninger fra salgsoppgave. Det skiller ikke mellom opprinnelig bolig og tilbygg og det forutsettes forskriftsmessig isolerte vegger. Tilbygg er ikke forskriftsmessig utført uansett om 1971 eller 2016 legges til grunn som referansetidspunkt.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Tidligere opplevd fuktighet i underetasje grunnet leietaker

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

Nei Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn

S&S entreprenører

Redegjør for hva som er gjort og når

Utomhusplanen er endret

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

Nei Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn

PROFF ELEKTRIKER AS

Redegjør for hva som er gjort og når

Omfattende fornyelse av El-anlegg

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

Vinterhage/ inngangsparti er ombygd og bruksendret

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Ferdigattest for utomhusplan er innsendt til kommunen fra arkitekt og er nå under behandling. Bruksendringen ved inngangspartiet er ikke bygg meldt (usikker på om det er krav til dette)

Opplysninger gitt i egenerklæring.

Konklusjon tilstand

Frittliggende enebolig over to etasjeplan. Eiendommen ligger i et meget barnevennlig, trafikkstille og tilbaketrukket boligområde. Flere skoler og barnehager i nærområdet. Flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet. Kort vei til offentlig kommunikasjon. Boligen er gjennomgående oppusset av dagens eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrom. Byggesøknad/ferdigattest på innebygget terrasse er ikke kontrollert, innhentet eller fremlagt. Det er observert visse avvik på utvendige støttmurer og takkonstruksjoner på innebygget terrasse.

Takkonstruksjon - Utendørs

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktaginger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Saltak oppført i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med treplank, og utvendig tekket med taksten. Takrenner og nedløpsrør i stål. Rørførere i plast. Taknedløp er ledet bort fra grunnmur for å begrense vann mot grunnmur.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal tid før omlegging av betongtaksten er 30 - 60 år. Yttertaket er kun besiktiget fra hage. Yttertak over innebygget terrasse har noe dårlig anslutning mot vindski, og manglende oppbrett. Noe usikkerhet rundt takkonstruksjonene på innebygget terrasse. Yttertaket, takpapp, takrenner og nedløpsrør har på generelt grunnlag fått TG 2, grunnet alder.

Etasjeskillere - Utendørs

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Gulvsystemer

Beskrivelse:	Støpt såle med oppført gulv i trekonstruksjoner i innebygget terrasse.
Tilstandsvurdering:	Det bemerkes at det ikke er foretatt målinger for eventuelle retningsavvik/skjevheter i gulv i boligen.

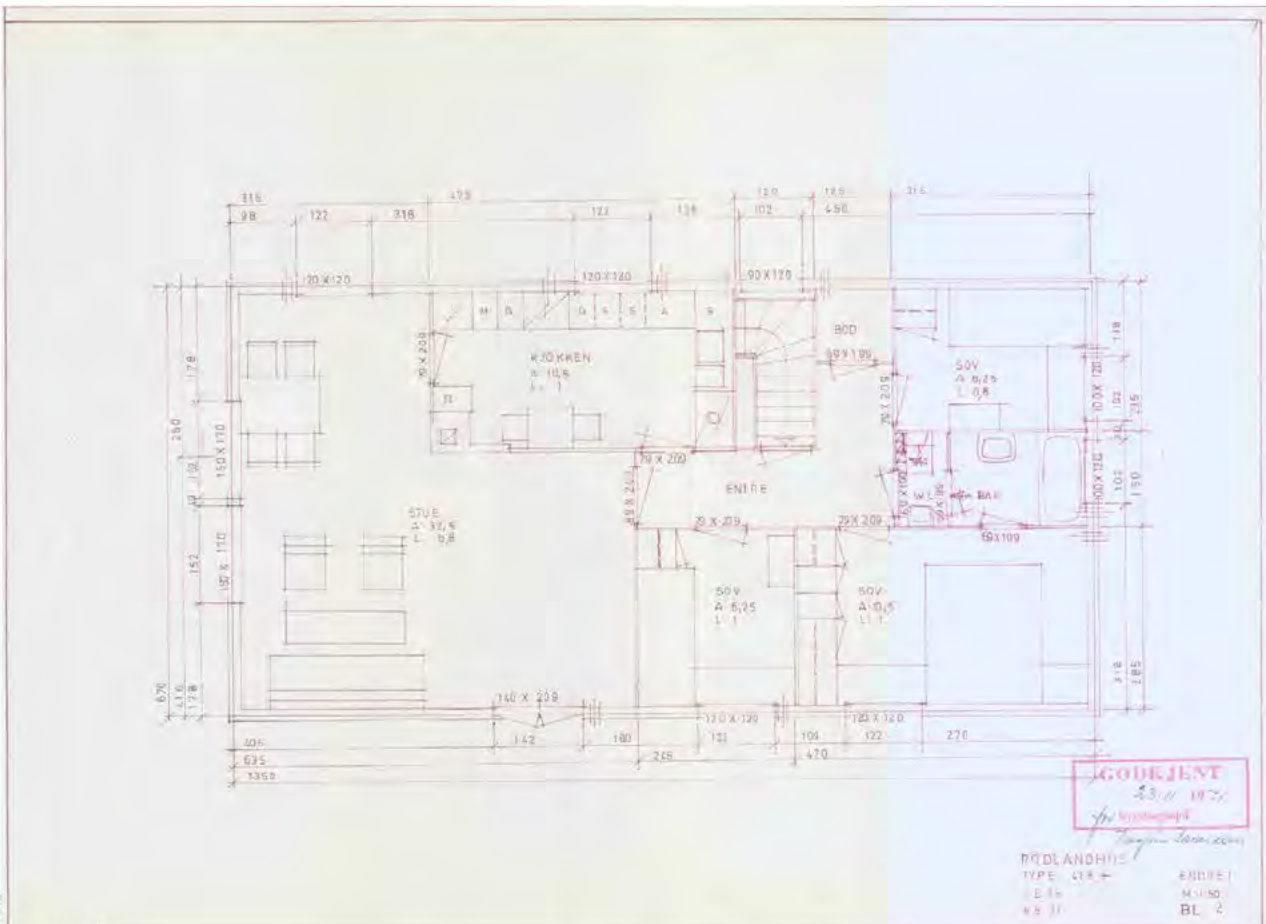
Opplysninger fra tilstandsrapport.



Bilde hentet fra Eiendomsverdi.no fra salg i 2016.
Terrassen er på dette tidspunkt ikke bygget inn.



Bilde hentet fra Eiendomsverdi.no fra salg i 2016.



Godkjent byggetegning i kommunen. Overbygget terrasse er ikke tegnet inn og heller ikke godkjent. Heller ikke dagens løsning er godkjent.



Himling i tilbygg med innfelt belysning og malte flater.



Fuktmerker i himling fra innfelt belysning.



Dampspærre er kappet og varm, fuktig luft vil komme opp i konstruksjoner og medføre kondensskader slik vi ser har skjedd her, når varm fuktig luft kjøles ned på kald side av isoleringen i kalde årstider.



Det er registrert sprekker og riss i overflaten enkelte steder.



Det ble ikke registrert fukt på befaringstidspunktet. Dette kommer i hovedsak i kaldere perioder og tørker opp på sommeren. Problemet vil oppstå på nytt mot vinteren.



Overgang yttervegg opprinnelig hus/tilbygg.



OSB-plate ligger forbi utside av dør. Her kommer vann inn under døra og forårsaker fuktskader og dårlig inneklime over tid.



Det er ringmur under trebjelkelag. Ingen støpt plate som beskrevet i salgsopplysninger.



Det er plast på utsiden av yttervegg, og den er ikke forseglet. Feil utførelse på flere områder.



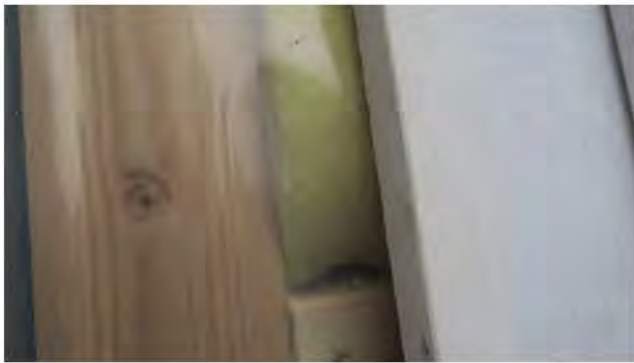
Bjelkelag henger i luften over gammelt steingulv.



Også her er plasten lagt på kald side og er utsatt for perforering og det er lett for gnagere å komme inn. Eventuell fukt blir sperret inne i konstruksjonen.



Ufagmessig utførelse. Feil materialbruk og feil utførelse.



Plast på utsiden.



Plast og OSB på innsiden med isolasjon i mellom. Konstruksjonen må bygges om for å bli fagmessig.



23 mm leker på kledning er for tynn for tømmermannskledning med cc 600 mm mellom stendere.

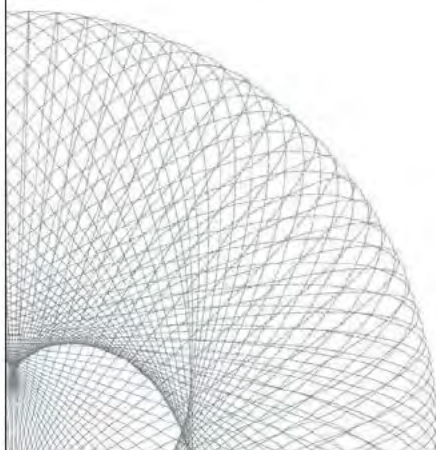


Overligger festet med 55 mm spiker. Spiker gikk kun ca 10 mm inn i sløyfe. Lenger spiker må benyttes.



Fig. 551 a
Innfesting av tømmermannskledning

Skisse fra byggeblad viser lekte og spikerlengde.



542.101 Liggende og stående trekledning

54 Utlekking

Kledningen monteres på bakenforliggende horisontale lektene og vertikale sløyfer for å skape en luft- og dreneringspalte bak kledningen, se [fig. 54](#). De vertikale sløyfene sikrer lufting og drenering mellom de horisontale lektene og vindsperra. For kledninger med plan bakside er det spesielt viktig å bruke dobbel utlekting. Generelle anbefalinger for utlekting av stående kledning er:

- Lektene må være tykke nok til å få spikret/skrudd fast kledningen, for eksempel 36 mm × 48 mm (spikret kledning) eller 30 mm × 48 mm (skrudd kledning).
- De horisontale lektene må være stive nok til å spenne mellom hver understøtting (sløyfe/stender) som normalt har c/c 600 mm.
- Vertikal avstand mellom lektene bør være maks 900 mm.
- De vertikale sløyfene bør ha en tykkelse på minst 19 mm, helst 23 mm.

55 Innfesting og omlegg

551 Innfesting

På grunn av endring i trefuktighet må en trekledning festes slik at den kan bevege seg mest mulig fritt. I et omlegg av to bord må ikke spiker/skrue gå gjennom begge bordene fordi det hindrer bevegelsesmuligheter og bordene kan sprekke. Man bør benytte én eller to spikre/skrue i bordbredden avhengig av kledningstypen. Se [fig. 551 a–e](#). Sjekk også leverandørens anbefalinger. Ved bruk av bord med spor kan det også være hensiktsmessig å benytte to spikre/skrue i bordbredden.

For å få et pent resultat er det viktig å plassere spikrene/skrue på linje og like langt fra kanten av kledningsbordene. Spikre/skrue bør flukte med overflaten til kledningen, se [pkt. 72](#).

Lengden på spikre/ skrue velges avhengig av tykkelsen på kledningsbord og lektene og slik at vindsperra ikke punkteres. Se [pkt. 54](#) for anbefalt lektedimensjon. Som regel bør spiker/skrue være så lang at den går minst 35 mm inn i underlaget. Forankringslengden kan reduseres i henhold til anbefalinger og dokumentasjon fra leverandøren, men den bør aldri være mindre enn 30 mm. Ved innfesting av over- og underliggere må man ofte bruke spikre/skrue med ulik lengde.



Vannbrett er feilmontert og ligger utenpå vindu. Vann trenger inn i konstruksjonen. Det er ikke kontrollert om isolering av vinduer og dører er utført korrekt. Det bør demonteres et bord for å kontrollere dette ved vinduer og dører.



Selv om det er fuget vil vann trenge inn og forårsake skader over tid. Løsningen er ufagmessig utført.



Dør og vindu på tilbygg.



Vannbrett over dør og vindu er også ufagmessig utført. Det er motfall og åpninger som gjør at nedbør har fritt leide inn bak kledningen.



Belistning er lagt utenpå overligger med åpning for vann bak belsitning.



Motfall på vannbrett gjør at vann ledes inn mot veggen o stedet for vekk fra veggen.



Også langs langvegg er dette feil montert.



Det er ikke kjent hvordan vinduer og dører er montert.

523.701 Innsetting av vindu i vegger av bindingsverk

2 Plassering i veggen

21 To alternativer

Denne anvisningen angir to hovedalternativer for plassering i veggen:

- vindu plassert med sporet i bunnkarmen for vannbrettbeslaget i plan med vindsperra i veggen, se [fig. 21 \(I\)](#)
- vindu plassert et stykke inn i isolasjonssjiktet, og med ekstra fuksikring under karm og vannbrettbeslag, se [fig. 21 \(II\)](#)

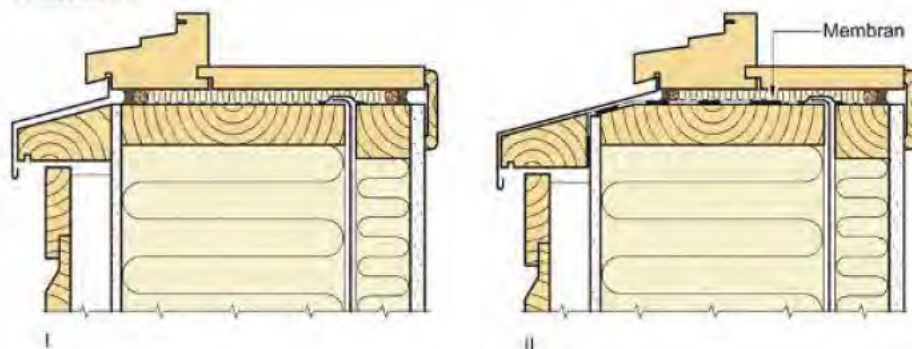


Fig. 21

To hovedalternativer for vindusplassering

- I. Vindu plassert med sporet i bunnkarmen for vannbrettbeslaget i plan med vindsperra (langt ute i veggen). Skåret gipsplatekant kan beskyttes mot nedbør i byggeperioden med teip eller egnede profiler.
- II. Vindu plassert et stykke inn i isolasjonssjiktet i veggen, og med ekstra fuksikring under karm og vannbrettbeslag (lenger inn i veggen)

Skisse viser korrekt montering.

523.701 Innsetting av vindu i vegger av bindingsverk

6 Regnskjerm – omramning og vannbrettbeslag

61 Generelt

For å oppnå totrinnsstetning må utvendig vannbrettbeslag og omramning monteres slik at de til sammen fungerer som en regnskjerm som hindrer regnvann i å komme inn til lufttetningen. Se [pkt. 4](#). I tillegg må vannbrettbeslag og omramning beskytte tettematerialene innenfor mot nedbrytning på grunn av sollys. Monteringsfugene over og under vinduet er spesielt utsatt på grunn av vannet som renner nedover fra veggen/vindusruta ovenfor. Vannbrett og vannbrettbeslag bør ha et fall utover på minst 1 : 5.

Byggeblad beskriver fagmessig oppbygning og fallforhold på vannbrett.

523.701 Innsetting av vindu i vegger av bindingsverk

64 Vannbrettbeslag over vinduet

Vann som renner ned på baksiden av den utvendige kledningen og på vindsperra, må ledes ut på et beslag over vinduet. Oppkanten til vannbrettbeslaget må derfor stikke opp bak veggens vindsperre. Alternativt kan man montere en ekstra vindsperre på veggen over vinduet og ned på framsiden av oppkanten på beslaget.

Se [fig. 231](#) og [fig. 241](#).

Vannbrettbeslag og vannbrett over vinduet kan sløyfes når vinduet ligger rett under skjermende bygningsdeler som takutstikk eller tett balkong.

65 Vannbrettbeslag under vinduet

Under vinduet må det alltid monteres vannbrettbeslag slik at vannet ledes ut fra vindusfugen og forbi veggens nederfor. Beslaget må aldri ligge helt an mot underkanten av karmen, men ha en avstand på minst 6 mm for å hindre at vanndråper forbinder seg til begge flatene i fugen og blir stående i lengre tid uten å renne ut. Se [fig. 4](#). Stor nok avstand er spesielt viktig for trevinduer. Hyppig oppsuging av fukt fører lett til malingsavskalling og råteskader. Trange fuger kan også føre til at vann suges kapillært inn i vegg under vinduet.

Oppkanten i bakkant av beslaget må understøttes slik at den presses helt opp i sporet i bunnskarmen.

Byggeblad beskriver fagmessig oppbygning vedrørende beslag, vindsperre og spor under vindu.

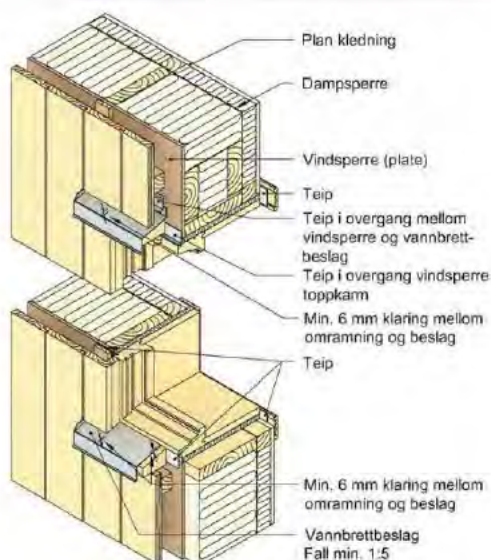
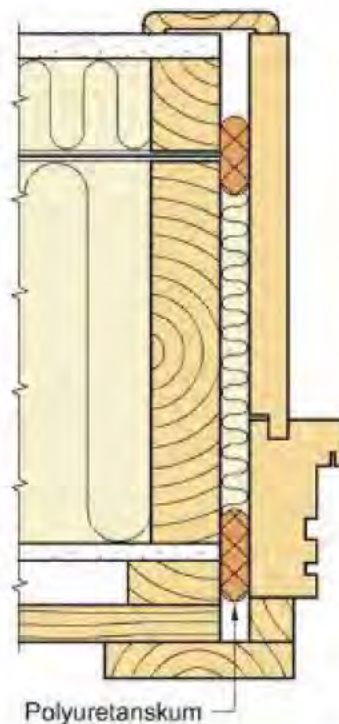


Fig. 231

Eksempel på vindu i vegg med utflektet kledning, plassert i plan med vindsperra (langt ute i vegg)

Skisse viser fagmessig utførelse av detaljer på vinder og dører.



Skisse viser en løsning på tetting på innside og utside av vindu.



Bærekonstruksjon stikker ut, er fuktbelastet og man ser plasten stikke ut. Dette er åpenbart feil utførelse. Det er kun plass til 10 cm sperrer over dager/toppsvill, hvilket er underdimensjonert.



Gesimskasse i front av tilbygg.



Man ser rett inn i isoleringen uten at det er vindsperre i dette området.



Kledning er montert rett ned i terreng og er svært utsatt for fukt- og råteskader.



Taket har et fall på ca 8 grader. Taksteinen er ikke egnet for denne type fallforhold. Målingen er gjort fra innvendig himling.



Tilsvarende måling fra utsiden. Fallet er 8 grader når det måles på denne måten.



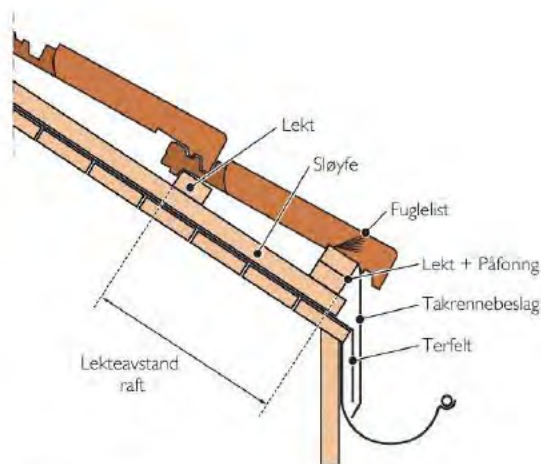
Faktisk fallforhold på taksteinen er drøye 3 grader, hvilket gir liten motstand mot vanninntrengning. Taksteine er ikke egnet for å ligge på så flatt tak uten særskilte tiltak under.



Takrenne har dårlig fall og tetter seg raskt. Takstein er ikke ført langt nok på utsiden av forkantbeslag.



Overgang opprinnelig tak/tilbygg ved knekken på taket.



Opplekting ved raft.

Skisse viser fagmessig utstikk på takstein fra forkantbeslag.



Det er ikke montert sløyfer under lektene. Lufting er dermed ikke etablert og vann vil medføre større og raskere skader på taket.



Isolering er lagt helt opptil undertak og undertaksduken som er montert er damptett slike at fuktskader er uunngåelig over tid. Det kan allerede har oppstått skader enkelte steder i konstruksjonen.



Det ble åpnet ved overgang opprinnelig tak/tak på tilbygg.



Undertaket er Terfelt fra Monier.



Overgangen er særdeles ufagmessig løst ved at duken er lagt frem til opprinnelig tak med åpenbar lekkasjemulighet i glippen. Alt vann som renner fra hovedtaket under takstein vil ledes rett ned i denne konstruksjonen.

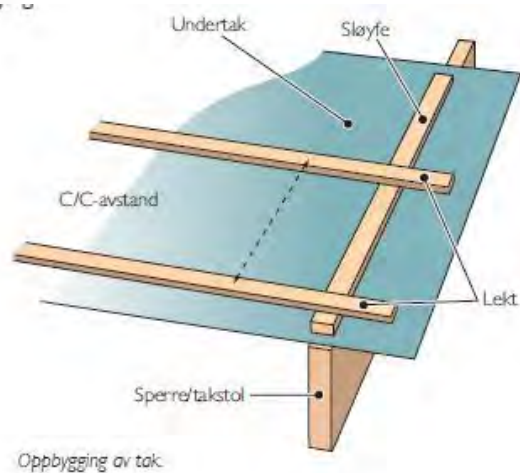


Takvann ledes rett ned ved tilbygg. Det er høy fuktbelastning ved og under tilbygg som øker risikoen for fuktskader.



Leggeanvisninger

Tegl- og betongtakstein



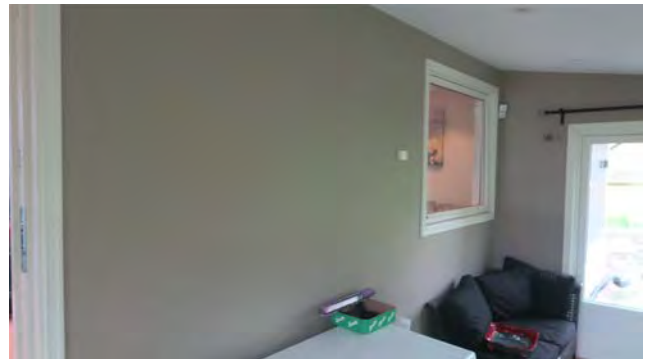
Skisse viser prinsipp med sløfer for lufting.

SLØYFER

Det skal benyttes sløyfehøyde på minst 23 mm for betong og teknisk tegl for taklengder inntil 7 meter, for Dantegl er dette fastsatt til minimum 30 mm. I isolerte skråtak med kun én luftespalte må denne høyden økes. Det samme gjelder forenklede undertak. Se tabell under:



Det er en luftenventil i opprinnelig yttervegg.



Det er ingen ventil i tilbygget. Ventilen går rett inn i yttervegg og gir åpenbar fare for fuktskader og kondens i tilbygget kortvegg.



Ventilen skulle vært blendet før ny yttervegg på tilbygg ble oppført og ny ventil skulle vært montert. .



Det er ikke fagmessig forseglet under terrassedør. Skum holder på å forvitre og vann trenger lett inn.



Takrenner er kappet rett av der tilbygg er satt opp. Det er ikke noe endeløkk. Nedbør renner for ut her og medfører stor belastning på konstruksjonene.



Flyfoto fra norgebilder.no fra 2016 viser rødt tak og enkelt tak over terrasse.



Flyfoto fra norgebilder.no fra 2017 viser ta både hovedtak og tak over tilbygg er lagt om. Taket er skiftet i tidsrommet 2016/2017.

Yttertak

Oppbygning:

- Yttertak med kaldt loft, undertak, diffusjonsåpen duk, sløyfer, lekter og betongtakstein med snøfangere

Punkter til vurdering:

- Oppbygning av opprinnelig yttertak

Vurdering:

- På befaring ble det avdekket avvik også ved hovedtaket som også er lagt om i nyere tid, mellom 2016 og 2017. Det er oppgitt at arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade er utført av entreprenør uten å spesifisere hva arbeidene har gått ut på utover at utomhusplanen er endret.
- Det er også oppgitt at arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer ikke er utført av ufaglært. Basert på observasjoner på befaringdagen er arbeidene enten utført av ufaglærte eller fagpersoner uten nødvendig kompetanse.
- Taket er gitt TG2 på bakgrunn av alder og andre avvik er ikke beskrevet i salgsoppgaven for hovedtaket.
- Følgende avvik er avdekket på hovedtaket:
 - Snøfangere er ikke fagmessig klippet på plass
 - Knaster under takstein ved snøfangerkonsoller er ikke skåret til
 - Bord for innfesting av snøfangerkonsoller er ikke i tråd med produsentens monteringsanvisning
 - Det er brukt for få og korte skruer til innfesting
 - Mønepanner er spikret med feil spiker
 - Mønebånd er ikke montert og gjennomlufting i mønet er ikke etablert
 - Mønsås er bygget i feil høyde
 - Feil type takstige er benyttet
 - Dokumentasjon på takomleggingen utover dette er ikke dokumentert
- Det beregnes stillase på begge sider av boligen.
- Grunnet sikkerhet er taket i liten grad undersøkt nøye. Det er kun ved tilbygg takstein er flyttet på. Det tas forbehold om at andre avvik avdekkes der taket ikke er kontrollert. Et tak lagt om i 2016 skal dokumenteres og det bør fremlegges dokumentasjon på utførelse eller resten av taket bør kontrolleres.
- Ingen av taksteinene som ble kontrollert er festet langs randsoner slik monteringsveiledning beskriver.
- Det å klippe på plass snøfangerstigene er svært enkelt og krever lite arbeid. Det kritiske med avviket er at snøfangerne kan rase ned ved den minste belastning fra snø og medføre livsfarlige situasjoner stikk i strid med det det egentlig skal sikre mot. Det samme gjelder for innfestingen av konsollene. Dette vitner om liten kunnskap om de materialer og komponenter som er benyttet og monteringsveiledningen er ikke lest/fulgt. Dette gir liten tillit til resten av yttertaket som er lagt om for få år siden og skal ha en levetid på 30-60 år.

Foreslåtte utbedringer:

- I verste konsekvens må yttertaket legges om i sin helhet. Dette avhenger av om det avdekkes ytterligere avvik ved utbedringsarbeidet. Det tas utgangspunkt i de funn som er gjort på befaring for å beregne utbedringskostnader i dag.
- Klipse på snøfangere
- Skjære til knaster under takstein
- Skifte bord for innfesting av konsoller og skru inn nye skruer
- Feste alle takstein i randsoner i tråd med monteringsveiledning
- Etablere lufting, mønebånd og feste mønepanner korrekt festemiddel
- Montere takstige/trinn egnet til denne type takstein

Synlighet:

- Forholdene er i liten grad synlig uten å gå opp på taket og flytte på takstein
- Det er synlig at taksteinen er av nyere dato og ser tilsynelatende grei ut frem til nærmere undersøkelser utføres

Byggeskikk/regelverk på referansetidspunkt:

Utskr. dato:	28.09.2022
Side:	30 av 94
ID/Referanse:	4670

- Byggteknisk forskrift (TEK10)

§ 10-1. Personlig og materiell sikkerhet

Byggverk skal plasseres, prosjekteres og utføres slik at det oppnås tilfredsstillende sikkerhet for personer og husdyr, og slik at det ikke oppstår sammenbrudd eller ulykke som fører til uakseptabelt store materielle eller samfunnsmessige skader.

§ 8-4. Uteoppholdsareal

(3) Uteoppholdsareal skal utformes slik at fare for personer unngås.

§ 10-3. Nedfall fra og sammenstøt med byggverk

(1) Tak- og fasadematerialer med påmontert utstyr og innretninger skal utføres og festes slik at de ikke faller ned under forutsatte klimatiske forhold og dimensjonerende laster.

(2) Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg.

Levetidsbetraktninger:

- Yttertakstekking av denne typen har en forventet brukstid på 30-60 år

Beskrivelse	Ant.	Timer	Enhet	Materialer / Arbeid	Sum
Utbedre snøfangere	2,00		stk		33 000
Utbedre møne	1,00		stk		19 500
Bytte stige	1,00		stk		4 500
Montere stillas	1,00		rs		8 600
Feste takstein i randsoner	1,00		rs		25 000
Avfallshåndtering og deponiavgift	1,00		rs		1 200
Rigg&drift	0,15		rs		13 770
		00:00			105 570
		Inkl. mva:			131 963

Vedlegg tilknyttet "Yttertak"

Diverse

Bemerket med TG2 i tilstandsrapport:

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? - Ja, kun av faglært

Firmanavn: S&S entreprenører

Redegjør for hva som er gjort og når:

Utomhusplanen er endret

Opplysninger gitt i salgsoppgave.

Yttertak over innebygget terrasse har noe dårlig anslutning mot vindski, og manglende oppbrett. Noe usikkerhet rundt takkonstruksjonene på innebygget terrasse. Yttertaket, takpapp, takrenner og nedløpsrør har på generelt grunnlag fått TG 2, grunnet alder.

Opplysninger gitt i salgsoppgave.

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

Nei Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn

S&S entreprenører

Redegjør for hva som er gjort og når

Utomhusplanen er endret

Opplysninger gitt i egenerklæring.

Takkonstruksjon - Utendørs	
Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktaginger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.	
Takkonstruksjoner	
Beskrivelse:	Saltak oppført i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med treplank, og utvendig tekket med taksten. Takrenner og nedløpsrør i stål. Rørførlengere i plast. Taknedløp er ledet bort fra grunnmur for å begrense vann mot grunnmur.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal tid før omlegging av betongtaksten er 30 - 60 år. Yttertaket er kun besikket fra hage. Yttertak over innebygget terrasse har noe dårlig anslutning mot vindski, og manglende oppbrett. Noe usikkerhet rundt takkonstruksjonene på innebygget terrasse. Yttertaket, takpapp, takrenner og nedløpsrør har på generelt grunnlag fått TG 2, grunnet alder.

Opplysninger gitt i tilstandsrapport. TG2 er gitt yttertaket som er lagt om i 2016/2017. Se opplysninger om tilbygg vedrørende alder på taket.



Snøfangere er montert på taket.



Alle klipsene på snøfangerne er feilmontert og snøfangerne kan falle av ved et hvilket som helst snøfall. Klispen kan når som helst hoppe av.



Monteringsveiledning er ikke fulgt. Klipsen skal presses ned. Grunnet sikkerhet kunne ikke alle klips ordnes under befaring.



Slik ser det ut når klipsen er på plass. Alle konsoller må gås over snarest, og før første snøfall slik at man ikke får farlig takras.



Det er ikke kjent om klipsen på denne siden også er feilmontert, men dette bør kontrolleres og eventuelt utbedres samtidig som på motsatt side.



Spikerslag for innfesting av konsoller er laget av 28x120 terrassebord.



Undertaksduk er Divoroll fra Monier. Denne er diffusjonsåpen.



Konsollene er festet med en skrue som i tillegg er skjevt montert.



Lenge på festemidler ned i sløyfe er ikke kontrollert.



Taksteinene "rir" på både stigetrinn og konsoller for snøfangere. Monteringsveiledning er ikke fulgt og faren for brekkasje er stor.



Man ser tydelig forskjell på hvordan steinene ligger der det er stigetrinn/konsoller og der det ikke er det.



Mønepanner er feilmontert. Det er ikke luftbånd over mønekam, mønestein hviler kun på takstein, ikke på mønekam, , stein er ikke fuget, mønestein er spikret med galvanisert spiker og omlegget dekker såvidt sikkerhull.



Leggeanvisninger

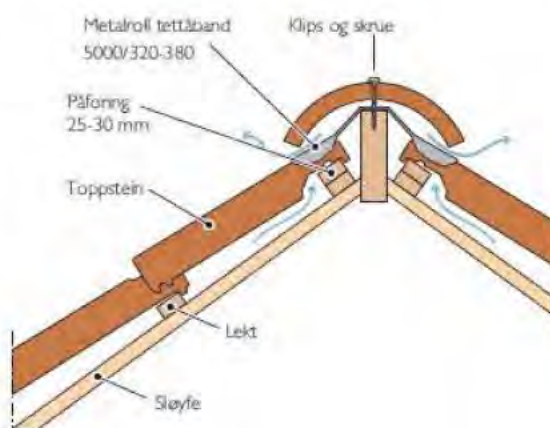
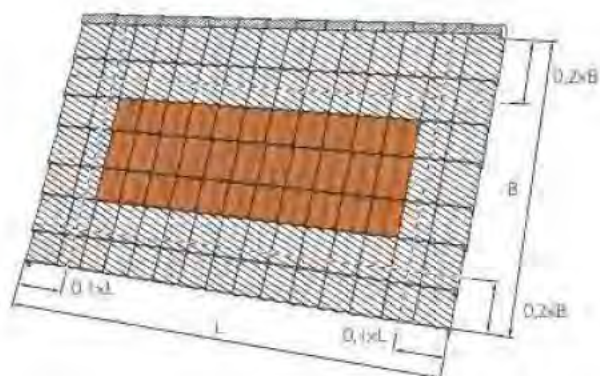
Tegl- og betongtakstein

OPPBYGGING AV TAK

Takstein legges på et system av undertak, sløyfer og lekter. Dette gir god utlufting mellom undertaket og taksteinene, samt muligheter for drenering av eventuell nedbør og kondens som måtte komme inn på undertaket. Det er svært viktig at sløyfer og lekter har riktig dimensjon for å få tilstrekkelig lufting. Se anvisning om sløyfer og lekter. Inn- og utlufting ved raft og møne, samt ved gavler, må være tilstrekkelig i forhold til den øvrige konstruksjonen.

MØNE

Mønesteinen monteres mot den dominerende vindretningen, se figur. Legg mønesteinene med minimum 50 mm overlapp og benytt tetningsmasse i overlappen. Pass på at mønsåsen ikke er for høy, dvs. mønesteinen skal ligge an på øvre steinrad på hver side av mønet, ikke på mønsåsen. Mønsåsen må likevel være så høy at innfestningen blir tilstrekkelig. All mønestein må festes. For å øke utluftingen ved mønet når det legges Zanda Minster, anbefaler vi sink mønebeslag. Disse festes med skruer og stormbrakett.



Montering/påføring av lekt ved møne. Vær oppmerksom på at ved bruk av Toppstein må øverste lekt påføres ca. 25-30 mm.

Husk at mønesteinene alltid skal hvile på tettebånd/mønebånd og takstein på begge sider av mønet. Mønsåsens høyde skal justeres slik at den nesten bygger opp til undersiden av mønesteinene.

Taksikring

Plan- og bygningsloven § 28-2 gir et alminnelig påbud om å sørge for beskyttelsestiltak mot skade på liv og helse. Arbeidstilsynets forskrift (bestillingsnummer 500) omfatter arbeidstakere spesielt, og er mer detaljert enn plan- og bygningsloven. Stiger og konstruksjoner på tak med tilhørende bærende komponenter skal være typegodkjent av Direktoratet for arbeidstilsynet.

Tilbehør til takstein

Festemateriell

	Arktis	Protector	Classic	Vestland	Minster	Evo	KDN	Hollander	Nortegl	Nova	Dantegl	Turmalin
Spiker Rustfri 3,1/75 Til innfesting av takstein. Pakke á 200 stk. 	•	•	•	•								
Mønespiker 3,7/110 med pakning Pakke á 50 stk. Svart/Rød. Til innfesting av mønestein. 	•	•	•	•	•	•						
Taksteinsskrue 4,2x75 mm med pakning Pakke á 25 eller 200 stk. Torx skrue i rustfritt stål med flatt hode. 	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Taksteinsskrue 4,8x75 mm, senkhode Pakke á 100 eller 600 stk. Torx skrue i rustfritt stål med senk hode. 	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Taksteinsskrue 4,2x60 mm med pakning Pakke á 25 eller 200 stk. Torx skrue i rustfritt stål med flatt hode. 	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Møneskruer 5x110 mm med pakning Skrue til møne og spesialstein. Torx skrue i rustfritt stål med flatt hode. Pakke á 25 eller 50 stk. Svart/Rød. 	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•

STIGETRINN

Stigetrinn sammen med universal innfestningspakke skal brukes som typegodkjent adkomstsvei til pipe eller lignende. Dersom det er flere piper på et tak bør det monteres en gangbane mellom pipene. Start monteringen på nederste steinrad, i bunnen av taksteinsprofilen, og for hver steinrad videre oppover. Husk å slippe bort litt på undersiden av taksteinen som ligger over stigetrinnet slik at taksteinen ikke blir liggende å «ri» på trinnet. I kuttet kan Bengalakk benyttes for å unngå synlige fargeforskjeller; ved f.eks glasert teglstein.

DIMENSJONERING

Overordnet gjelder SINTEF Byggedetaljblad 525.931; Snøfangere. Snøfangerkonsollene monteres til innfestingsplanken med tilhørende treskruer 6,5x38 mm. Ved

MONTERING

Montering av snøfangere er avhengig av flere forhold. Den første snøfanger-raden monteres nederst på taket, omtrent rett over bæreveggen. Innfestingsplanken bør være impregneret, i samme tykkelse som lektene (min. 30 mm), med en bredde på minimum 148 mm, og i fasthetsklasse 24 N/mm², ved store belastninger er det aktuelt med større dimensjoner. Planken festes til hver sperre/takstol med sekskantskruer, se figur. Når taksteinsraden nedenfor innfestingsplanken er lagt, skrues konsollene til innfestingsplanken med den dimensjonerte d/c. Pass på at konsollene står rett for å få montert snøfanger-rørene. Neste steinrad legges og de steinene som kommer over konsollene må slipes i underkant, slik at steinen ikke blir liggende å «m» på konsollene. Monter deretter rørene i festeklammene på konsollene. Egen monterings-anvisning ligger vedlagt konsollene.

FESTETAKSTEINER

Steinene må festes slik at de sitter på plass. Taket vil tåle været bedre og bli lettere å gå på hvis steinen festes godt, samt at det kan være et forsikringskrav ved stormskader. Hva som kreves av festemetoden, avhenger av ulike faktorer som vindstyrke, vindretning, topografi, undertak, takhelning osv.

Minstekrav for festing er som følger:

- En lengde på 10 % av den horisontale bredden på taket skal festes på gavlenden, se tegning.
- En lengde på 20 % av den vertikale lengden må festes på møne og takfot, se tegning.

Vindlast	Takvinkel	Ved bruk av bærende undertak Randsone	Inne på tak	Ved bruk av forenklet undertak Randsone	Inne på tak
501 (28,3 m/s)	15 – 35°	I hver annen stein	Ingen	I hver annen stein	Ingen
	36 – 45°	I hver annen stein	Ingen	I hver annen stein	Ingen
	> 45°	I hver annen stein	I hver annen stein	I hver stein	I hver annen stein
800 (35,8 m/s)	15 – 17°	I hver annen stein	Ingen	I hver stein	I hver annen stein
	18 – 35°	I hver annen stein	Ingen	I hver annen stein	I hver annen stein
	36 – 45°	I hver annen stein	I hver annen stein	I hver stein	I hver annen stein
1100 (42,0 m/s)	15 – 17°	I hver annen stein	Ingen	I hver stein	I hver annen stein
	18 – 45°	I hver annen stein	I hver annen stein	I hver stein	I hver annen stein
	> 45°	I hver stein	I hver annen stein	I hver stein	I hver stein
1400 (47,3 m/s)	15 – 17°	I hver annen stein	I hver annen stein	I hver stein	I hver annen stein
	18 – 35°	I hver annen stein	I hver annen stein	I hver stein	I hver annen stein
	36 – 45°	I hver annen stein	I hver annen stein	I hver stein	I hver annen stein
	≥ 45°	I hver stein	I hver annen stein	I hver stein	I hver stein
1565 (50,0 m/s)	15 – 17°	I hver stein	I hver annen stein	I hver stein	I hver annen stein
	18 – 30°	I hver annen stein	I hver annen stein	I hver stein	I hver annen stein
	> 31°	I hver stein	I hver annen stein	I hver stein	I hver stein

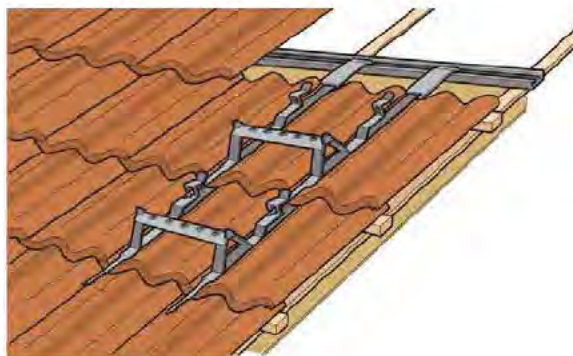
Tabell: Vindlast og innfestning av takstein med stormklipp.

FESTE SIKKERHETSANORDNINGER

For å gjøre taket trygt for ferdsel anbefaler Monier at det brukes sikkerhetsutstyr som er egnet for den aktuelle takstrukturen og andre forhold, og at dette utstyret festes i henhold til nasjonalt regelverk.

TAKTRINN

Taktrinn gir sikker tilgang til skorsteinen. Start monteringen på nederste steinrad og monter alltid innfestings-skinne på øverste trinn, se tegning. Følg festeanvisningene for de ulike produktene. Stigesikring er påbudt.



Feste taktrinn.



KONTROLLSKJEMA

Takoverflate	<input type="checkbox"/>
• Underlaget er riktig godkjent?	<input type="checkbox"/>
• Løst- og løstdimensjoner kontrollert?	<input type="checkbox"/>
• Rens og ikke riste med mørtel?	<input type="checkbox"/>
• Bruk korrekt mørtel?	<input type="checkbox"/>
• Kuttig av eller korrekt utrett?	<input type="checkbox"/>
• Den tilpasset ved takkrøng?	<input type="checkbox"/>
Isfelling	<input type="checkbox"/>
• Er det tilfredsstillende av den fyller etter Hovens anbefaling?	<input type="checkbox"/>
• Er det tilfredsstillende av montert ligg etter Hovens anbefaling?	<input type="checkbox"/>
• Skilleteksten (visningslinje og ved vannfeller)	<input type="checkbox"/>
Tetting	<input type="checkbox"/>
• Tetting ved inntak/ramme/ornament?	<input type="checkbox"/>
• Vindskårene korrekt montert?	<input type="checkbox"/>
• Tullestene korrekt montert?	<input type="checkbox"/>
• Tetting av generelle/egen konstruksjon?	<input type="checkbox"/>
Vindblås	<input type="checkbox"/>
• Anbefalt vindfremdrift benyttet?	<input type="checkbox"/>
• Vindspesifiserte montert etter gjeldende anvisninger?	<input type="checkbox"/>
• Detaljer for utforming og tetting ved inntak og ritt ligg?	<input type="checkbox"/>
Skjærhet	<input type="checkbox"/>
• Er det tilfredsstillende og er det oppfylt?	<input type="checkbox"/>
• Det montert innfestingspunkt?	<input type="checkbox"/>
• Er det tilfredsstillende av utforming av detaljer?	<input type="checkbox"/>
• Er det tilfredsstillende av utforming av detaljer?	<input type="checkbox"/>
• Er det tilfredsstillende av utforming av detaljer?	<input type="checkbox"/>
• Er det tilfredsstillende av utforming av detaljer?	<input type="checkbox"/>
Underkrøng	<input type="checkbox"/>
Nummerføring	<input type="checkbox"/>
Sikring	<input type="checkbox"/>
Det	<input type="checkbox"/>
Dato	<input type="checkbox"/>

Opplysninger fra produsentens monteringsveiledninger og sjekklister for arbeider på tak. Monteringsveiledninger er ikke fulgt og sjekklister er ikke funnet utfylt.

Kledning/fasade

Oppbygning:

- Pusset mur og tømmermannskledning

Punkter til vurdering:

- Tett lufting ved kledning

Vurdering:

- Det er avdekket flere steder at tømmermannskledning er pusset opp mot slik at lufting ikke er ivaretatt. Tømmermannskledning har ofte lite lufting, men skal ha noe tilgang på luft for å sikre at fukt tørker opp bak kledningen. For å utbedre dette anbefales det å slisse langs øvre del av pussen og skråskjære den, og montere beslag eller annen vannrett løsning under kledning og oppå toppen av pusset vegg langs de to vegger dette gjelder. Det er ikke funnet skader på kledningen som kan tilskrives manglende lufting. Det er ikke kjent hvor lenge luftingen ikke har vært ivaretatt.

Foreslåtte utbedringer:

- Slisse spor langs undersiden av kledning og montere beslag

Synlighet:

- Forholdet er synlig

Byggeskikk/regelverk på referansetidspunkt:

- Byggeforskrifter av 1. august 1969

Kap. 43 - Vegg, dør, port og vindu

:1 Vegg

:12 Yttervegg

:121

Yttervegg skal være varmeisolert etter kap. 54:3.

Veggen skal være så vindtett at det på innsiden ikke kan spores luftbevegelser p.g.a. vind som trenger gjennom veggen.

:122

Yttervegg skal være så tett at det ikke trenger regnvann gjennom veggen eller inn i veggen så varmeisoleringen eller varigheten nedsettes.

:123

Dampdiffusjonstettheten i de forskjellige deler av yttervegg skal være slik at det ikke oppstår skadelig kondens og rimdannelse inne i veggen.

Levetidsbetraktninger:

- Tømmermannskledning har en forventet levetid på 40-60 år
- Svekket lufting vil redusere forventet restlevetid og kan forårsake skader inne i konstruksjonene

Beskrivelse	Ant.	Timer	Enhet	Materialer / Arbeid	Sum
Slisse spor for beslag og montere dette	23,00		lm		19 550
		00:00			19 550
		Inkl. mva:			24 438

Vedlegg tilknyttet "Kledning/fasade"

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? - Ja, kun av faglært
 Firmanavn: S&S entreprenører
 Redegjør for hva som er gjort og når:
 Utomhusplanen er endret

Opplysninger gitt i salgsoppgave.

Yttervegger: Yttervegger og bærende konstruksjoner over grunnmuren er oppført i stender-/ bindingsverkskonstruksjoner. Yttervegger antas å være isolert med mineralull i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Yttervegger er belagt med malt trepanel.

Opplysninger gitt i salgsoppgave.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Utendørs	
Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.	
Yttervegger	
Beskrivelse:	Yttervegger og bærende konstruksjoner over grunnmuren er oppført i stender-/ bindingsverkskonstruksjoner. Yttervegger antas å være isolert med mineralull i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Yttervegger er belagt med malt trepanel.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk og utvendig panel av tre er 40 - 80 år. Sprekker og sårmerker i grunnmur, og stedvis tørkesprekker i endebord på panelet. Utvendig grunnmur og utvendig trepanel har på generelt grunnlag fått TG 2, grunnet alder.

Opplysninger gitt i tilstandsrapport.

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

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

Firmanavn:
 Redegjør for hva som er gjort og når:

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

Nei Ja

Kommentar:


Opplysninger gitt i egenerklæring.



Muren er pusset, sannsynligvis i forbindelse med oppussing i 2016 og fremover. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.



Pussen har tettet igjen lufting på tømmermannsskledningen og endeved er utsatt for fuktskader. Puss er også utsatt for fuktskader ved at vann trenger inn bak pusslag. Det anbefales å montere beslag mellom kledning og grunnmur.

 Byggforskserien	LDK 69 022.324 SFB (41)	Utvendig kledning Stående trepanel	Arkivseksemplar Utgått 1987-2 Byggedetaljer A 542.101 <small>Utgitt høsten 1978</small>
	Stikkord: kledning		

273 Avslutning. Panelet avsluttes med skråskjæring nede slik at vann lettere drypper av uten å trenge opp i endeveden.

For å hindre at mus kommer inn bak panelet kan det luses mellom underliggerne nederst i veggen. Det må stå igjen små åpninger som sikrer utlufting og ikke hindrer drenering av veggen. En kan også benytte en korrosjonsbestandig metallduk med ca. 5 mm maskevidde som dekker åpningen, eller spesielle metallbånd/beslag som monteres mellom underliggerne. Avslutningen oventil må tillate at luften slipper ut fra hulrommet og beskytte mot slagregn.

Beskrivelser i byggeblad gyldig frem til 1987

Parkett underetasje

Oppbygning:

- Parkett på støpt plate

Punkter til vurdering:

- Skjevhet i gulv

Vurdering:

- På befaring var det tydelig svikt og noe knirk i et område midt i gangen i underetasjen. Det er ukjent hva som forårsaker dette, men sannsynligvis er det noe ujevnheter i platen. Det ble ikke avdekket fukt i gulvet eller tilstøtende konstruksjoner eller spor av dette fra tidligere.
- For å utbedre forholdet kan man enten legge om hele gulvet eller skjære langs åpningen til gangen, trekke vekk platen som er kappet, avrette gulvet og legge platen tilbake med en metallist for å dekke over spalten.
- Forholdet anses å være påregnelig og av mindre karakter. Det er ikke påkrevet med utbedring.
- Det er gitt enkelte opplysninger i salgsoppgaven vedrørende gulv og parkett. Alderen på gulvet er ikke kjent, men antas å være fra 2016 eller senere. Det er ikke avdekket konkrete feil ved leggingen av parketten.

Foreslåtte utbedringer:

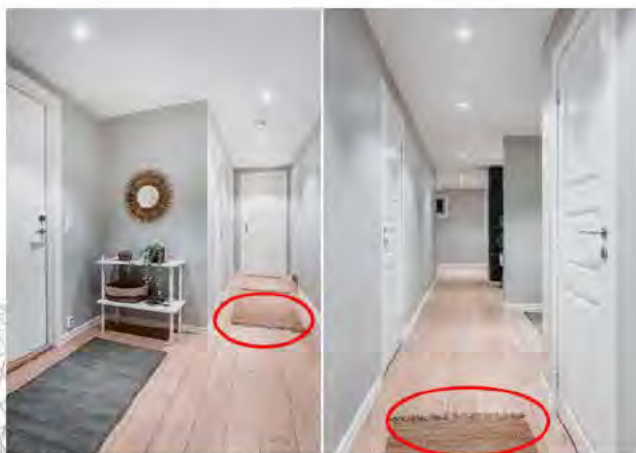
- Skal gulvet legges om vil dette medføre en kostnad på ca 17 000 kr inkl mva.
- Dersom gulvet skjæres og platen flyttes for avretting vil dette medføre en kostnad på ca 4 000 kr inkl mva

Synlighet:

- Forholdet er merkbart når man går over det.

Beskrivelse	Ant.	Timer	Enhet	Materialer / Arbeid	Sum
Ingen utbedringer er påkrevet	1,00		rs		0
		00:00			0
		Inkl. mva:			0

Vedlegg tilknyttet "Parkett underetasje"



Bilde fra salgsoppgave. Markert område har knirk.

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Noe ujevnheter i gulv i underetasjen

Opplysninger gitt i egenerklæring.

Innvendige overflater - Enebolig

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Fliser i felles vindfang/trappegang. Gjennomgående parkettbelagte gulvoverflater i i alle rom. Fliser på begge bad/wc.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal tid før sliping/oljing av tregulv, parkettgulv, lakkerte gulv er 10 - 20 år. Normal tid før utskifting av laminat-/vinylbelegg er 15 - 25 år. Normal tid før utskifting av gulv med keramiske fliser er 10 - 30 år. Det kan stedvis oppleves noe svikt i parkettgulvene. Gulvoverflater i oppholdsrom og kjøkken i underetasjen og 1. etasje har på generelt grunnlag fått TG 1.

Opplysninger gitt i tilstandsrapport.



Parketten er noe høyere på midten av gangen og knirker når den trækkes ned.



Det er ikke registrert fukt i parketten på befaring. Det er ikke åpnet opp for å sjekke under parketten.



Fuktmåling i vegg. Ingen utslag på fukt i treverket i svilla.



Det var glippe mellom vegg og parkett på befaringen.

Pipe

Oppbygning:

- Sannsynligvis lettklinkerpipe
- I byggesøknad er det beskrevet teglsteinspipe

Punkter til vurdering:

- Innkledd sider

Vurdering:

- Pipen i boligen er kledd på alle sider i underetasje og på to sider i 1. etasje. Dersom det er montert teglsteinspipe som beskrevet i byggesøknad, skal denne ha alle sider åpne for visuell kontroll, mens en elementpipe krever at to sider er tilgjengelige for visuell kontroll.
- Basert på observasjoner fra taket virker pipa å være oppført i lettklinker-elementer med innerrør slik at det er tilstrekkelig å ha to sider frie for visuell kontroll.
- Pipa er kledd med skiferstein limt fast til elementene og eventuelle sprekkdannelser vil forplante seg til overflaten. Forskriftskravet anses å være ivaretatt.

Foreslåtte utbedringer:

- Utbedringer er ikke påkrevet.

Synlighet:

- Det er synlig at pipen er innkledd, men ikke type pipe.

Byggeskikk/regelverk på referansetidspunkt:

- Byggteknisk forskrift (TEK10)

§ 15-3. Røykkanal og skorstein

c) Røykkanal og skorstein skal ha forsvarlig overflatetemperatur og yttersiden skal i størst mulig utstrekning være tilgjengelig for ettersyn.

Veiledning til annet ledd bokstav c

Yttersiden av skorsteinen skal være lett tilgjengelig for ettersyn for at eventuelle sprekkdannelser skal kunne oppdages.

Anbefalinger

For elementskorstein antas at sprekker vil kunne oppdages når skorsteinen har minst to frie sider. De frie sidene kan kles med papirtapet som har ubetydelig strekkstyrke slik at sprekkdannelser i skorstein lett kan oppdages.

De frie sidene på elementskorstein kan eventuelt forblendes med teglstein som bindes til skorsteinsvangen med mørtel. Eventuelle sprekker vil normalt bli synlige i forblendingens mørtelfuge.

Beskrivelse	Ant.	Timer	Enhet	Materialer / Arbeid	Sum
Ingen utbedringer påkrevet	0,00		rs		0
		00:00			0
		Inkl. mva:			0

Vedlegg tilknyttet "Pipe"

Piper og ildsteder - Enebolig

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	Pipestokk antatt oppført i elementsten. Pipestokk i underetasjen er belagt med belegningssten av skifer. Synlig feieluke. Pipestokk i 1. etasjen er pusset og malt.
Tilstandsvurdering:	Pipestokk er ikke vurdert. Det påpekes at pipestokker som er i bruk skal ha synlige sider.

Opplysninger gitt i tilstandsrapport.

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

Nei Ja

Kommentar

Pipeløp ikke benyttet siden overtakelse

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

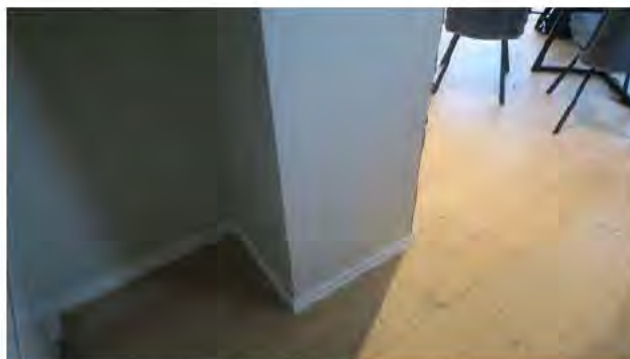
Nei Ja

Kommentar

Opplysninger gitt i egenerklæring.



Bilde fra salgsoppgave fra 2020.



Pusset pipeløp på kjøkken.

Forskr. kap. 27 – 31.

Piper, ildsteder, sentralvarmeanlegg, ventilasjon og søppelnedkast:

Pipe mures i teglsten.
Det ventileres forskriftsmessig.

Utdrag fra byggesak om oppbygning av pipe. Teglpiper skal ha alle sider synlige. Dette stemmer ikke overens med faktisk bygget pipe.



Pipe sett fra yttertak.



Det er et lettlinker innerrør i pipa. Kontroll av pipa bør gjennomføres med tanke på bruk og sikkerhet.

Arealer i underetasje

Oppbygning:

- Arealer i kjeller har rom med hoveddel og tilleggsdel

Punkter til vurdering:

- Godkjenning av arealer

Vurdering:

- Arealene i kjeller er opprinnelig godkjent som BRA og de fleste romfunksjoner samsvarer med det de er godkjent for med tanke på om det er hoveddel eller tilleggsdel, mens enkelte rom i dag er endret fra tilleggsdel til hoveddel eller motsatt.
- En bruksendring av rom er søknadspliktig og denne boligen faller inn under forenklet regelverk som det er opplistet et utdrag fra nedenfor. Det er ikke funnet forhold som medfører noen grunn til at bruksendring ikke skal kunne godkjennes i kommunen og det forutsettes derfor at dette på enkelt vis lar seg gjennomføre.
- Det er ikke lov å ta i bruk tilleggsdel som hoveddel eller motsatt uten bruksendring, og dette er derfor påkrevet. Når det gjelder å endre romfunksjon innen samme kategori, er dette tillatt uten søknad.
- Nye tegninger med dagens romløsning sendes inn til kommunen med søknad om bruksendring. Kjøkken, et soverom og deler av stue må søkes bruksendret.
- Det er opplyst om manglende bruksendring for entre i kjeller i salgsopplysninger.

Foreslåtte utbedringer:

- Sendte tegninger og søknad om bruksendring til kommunen.

Synlighet:

- Ved å sammenligne søknadstegninger med dagens romløsning ser man at det er avvik.

Byggeskikk/regelverk på referansetidspunkt:

<https://dibk.no/bygge-eller-endre/bruksendring-i-eldre-boliger/>

Oppsummert regelverk i tråd med ovenstående referanse:

- Takhøyden kan være ned til to meter
- Det er nok med ett vindu i hvert rom, så lenge dette fyller kravene til rømningsvindu.
- Det stilles ikke krav til utsyn fra vinduet
- Du bestemmer selv hvor mye bodplass du vil ha
- Rommet må være isolert, men du bestemmer selv hvor mye isolasjonrommet trenger. Rommet kan luftes med ventil og vindu hvis uteluften er god nok
- Det er ikke krav om at rommet skal være tilgjengelig for rullestolbrukere eller andre med nedsatt funksjonsevne
- Det er ikke krav til radonsperre og radonbrønn. Hvis du får for mye radon i rommet kan du løse dette med andre egnede tiltak

Dette gjelder som før:

- Krav om brannsikkerhet
- Krav om at bærekonstruksjoner må være sikre (gjelder særlig loft som ikke har oppholdsrom fra før)
- Krav om at du må bygge så det ikke blir fukt, mugg og råte i rommet (spesielt viktig hvis du bygger i kjeller)
- Krav om at rommet må være godt nok isolert og ventilert slik at det blir et behagelig inn klima uten støy. Det er anbefalt at oppholdsrom kan holdetemperatur på minst 19 grader i løpet av vinteren

Krav til selve boligen:

- Boligen være fra før 1. juli 2011, det vil si at det må være søkt om byggetillatelse før denne datoen
- Rommet du vil endre må ligge inntil et annet oppholdsrom, det vil si at rommene må dele vegg, tak eller gulv

Beskrivelse	Ant.	Timer	Enhet	Materialer / Arbeid	Sum
Oppdatere tegninger og sende søknad om bruksendring	1,00		rs		6 000
Kommunale gebyrer ivaretas av tidligere punkter					0
		00:00			6 000
		Inkl. mva:			7 500

Vedlegg tilknyttet "Arealer i underetasje"

Innhold

Underetasje: Vindfang/trappegang, entré/gang, spisestue/stue, kjøkken, bad, disponibelt rom, vaskerom og soverom. Kott.

Primærom inkluderer

Underetasje: Vindfang/trappegang, entré/gang, spisestue/stue, kjøkken, bad/wc, disponibelt rom, vaskerom, soverom.

Det er ikke kontrollert om det finnes godkjente bygningstegninger fra kommunen. Det vitnes derfor ikke om boligen er endret ut ifra de godkjente bygningstegningene.

Opplysninger fra salgsoppgave.

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

Vinterhage/ inngangsparti er ombygd og bruksendret

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Ferdigattest for utomhusplan er innsendt til kommunen fra arkitekt og er nå under behandling. Bruksendringen ved inngangspartiet er ikke bygg meldt (usikker på om det er krav til dette)

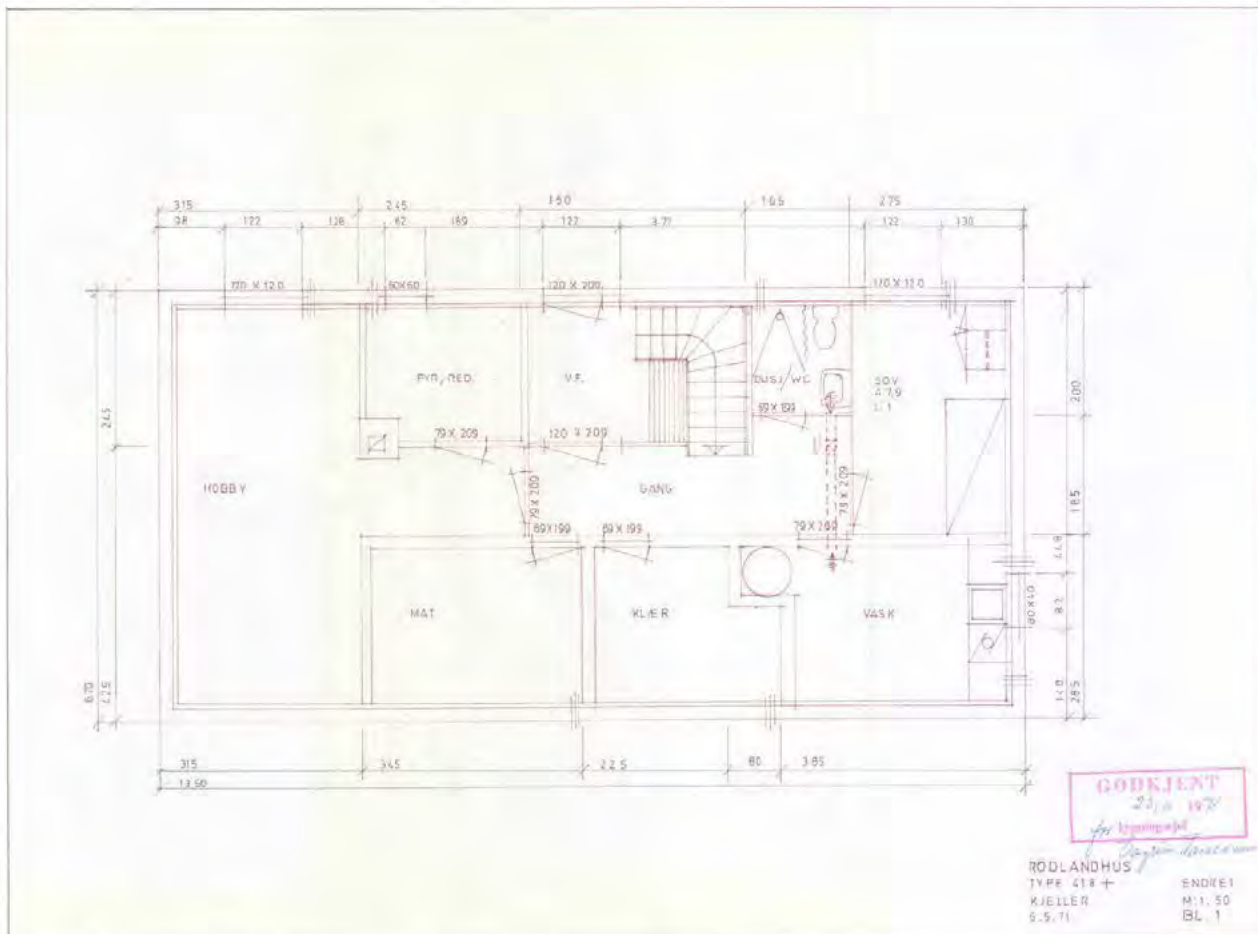
Opplysninger fra egenerklæring.

Arealer					
Etlasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Underetasje	85	76	73	3	Felles vindfang/trappegang, Entré/gang, spisestue/stue, kjøkken, bad/wc, 2 soverom, vaskerom og kott.
1. etasje	116	105	102	3	Entré/gang, stue/spisestue, kjøkken, bad/wc, 3 soverom, innbygget veranda og kott.
Loft					Kaldtloft med lagringsplass
Sum bygning:	201	181	175	6	

Opplysninger i tilstandsrapport.



Plantegning fra salg i 2020. Arealer stemmer ikke helt overens med godkjente tegninger. Forenklet byggemelding er i de fleste tilfeller tilstrekkelig for å få bruksendret arealene.



Godkjent plantegning fra kommunens arkiver.

Fyr/redskap, klesbod og matbod er de tre rommene som i dag er i bruk som hoveddel og er godkjent som tilleggsdel.

Bad underetasje

Oppbygning:

- Flislagt bad med dusj og badekar samt innbygget toalett og servantskap

Punkter til vurdering:

- Fagmessighet på utførelse

Vurdering:

- Badet er flislagt og innredet i tiden etter 2016. Det er gitt opplysninger i salgsoppgaven om at det er et firma som har utført arbeider på bad i boligen, men arbeidene er ikke spesifisert utover at eldre bad er totaloppusset med nye tettesjikt og sluk. Badene er gitt TG2 i tilstandsrapport grunnet manglende dokumentasjon. Det er også gitt opplysninger om synlig membran i sluk.
- Follo Boligtakst henvendte oss til utførende håndverker som det opplyses om i salgsopplysninger vedrørende membran. De opplyser at de kun har renoveret et bad, og mente dette var det i 1. etasje. De hadde lite dokumentasjon på baderomsarbeidene utover dette.
- På badet i underetasjen er det ikke funnet tegn til fagmessig montert membran. Det er benyttet membranplater som underlag for gulvflisene og membranplatene er lagt inntil slukets klemring og er ikke klemt fagmessig under klemringen. Våtrommet kan derfor ikke være tett og er ikke i tråd med gjeldende regelverk. Ved å kikke ned i sluket er det plater som skal brukes på vegg som kommer til syne i sluket. Det er kun den harde plastkappen til sluket som er synlig utenfor klemring, utover membranplatene.
- Sluket ved badekaret er svært skittent og ser ikke ut til å være av nyere dato. Det er heller ikke her synlig tegn til membran, men det ble heller ikke rensset ordentlig på befaring. I dette sluket er det påstøp, og det er ikke samsvar mellom de to slukene med tanke på forventet oppbygning. På opprinnelige tegninger kan det se ut til at det fra starten av har vært sluk ved vaskemaskinen som i dag er under badekar og at det ikke har vært etablert sluk der det i dag er dusjsone. Dette kan forklare de ulike variantene og det virker som om badet er bygget opp på enklest mulig vis og ikke fagmessig der det lar seg kontrollere. Gjennomføringer i vegg er heller ikke fagmessig utført og svekker tettesjiktet.
- Toalettkasse har kun membran på fremsiden basert på visuell kontroll, og ved lekkasjer vil det ledes vann inn i toalett-kassen. og medføre skader. Drenehullet som er etablert gjør vondt verre dersom det ikke er membran bak i kassen.
- Det er lite annet enn fallforhold på gulvet som virker å være ivaretatt i tråd med TEK10 som vil være rett referanse for et totalrenoveret bad i 2016.
- Det er vanskelig å se for seg noe annet enn en total utbedring av badet, da det er lite sannsynlig at noen ønsker å påta seg en delvis renovering av et bad der det er benyttet feil tettesjikt som i tillegg ikke er forsøkt tettet mot sluk. To ulike løsninger for slukene gjør også at det er vanskelig å ta ansvar for noe annet enn full utbedring, som da også tar med seg gjennomføringer og toalett-kasse.
- Over tid vil vannskader utvikle seg og badet bør ikke brukes før utbedringer er gjennomført. Dersom badet har vært i hyppig bruk over en periode må det påregnes at det allerede er oppstått skader da utetthetene er såpass åpenbare.

Foreslåtte utbedringer:

- Totalrenovering av bad

Synlighet:

- Det er lett synlig i slukt at det er benyttet feil type materialer som ikke er godkjent for å ligge mot sluk på gulv dersom man kjenner denne type produkter.

Byggeskikk/regelverk på referansetidspunkt:

- Byggesaksforskriften (SAK10) med veiledning
Kapittel 4 Tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling
§ 4-1. Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse

Oppføring, endring, fjerning, riving og opparbeidelse av følgende tiltak er unntatt fra kravet om byggesaksbehandling, dersom tiltaket ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, tillatelser eller annet regelverk:

Veiledning til første ledd

Vilkår for unntak fra søknad

Det er en forutsetning for unntak fra søknadspikten at det som skal bygges er i samsvar med det som står i reglene i plan-

og bygningslovgivingen. Det må være i samsvar med gjeldende planbestemmelser for området, for eksempel kommuneplanens arealdel og reguleringsplanen.

Tiltakshavers ansvar

Tiltakshaver har ansvar for at tiltaket utføres i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser, forskrifter, kommuneplanens arealdel, reguleringsplan og tillatelser. Tiltakshaver er bl.a. ansvarlig for avklaring av plangrunnlaget for tiltaket, bl.a. når det gjelder formål og utnyttelsesgrad. Det samme gjelder krav til byggeskikk etter pbl. §§ 29-1 og 29-2.

§ 4-1. Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse

e. Følgende mindre tiltak i eksisterende byggverk:

3. installering, endring og reparasjon av våtrom i eksisterende byggverk innenfor en bruksenhet eller branncelle

Veiledning til første ledd

Unntak fra søknadsplikt medfører at kommunene ikke blir orientert om arbeidet, og det vil ikke bli utstedt ferdigattest. Selv om våtromsarbeidet unntas fra søknadsplikten, vil de tekniske kravene som følger av forskrift om tekniske krav til byggverk gjelde fullt ut, og tiltakshaver har det fulle ansvar overfor kommunen dersom f. eks. brannskiller brytes eller andre regelverksbrudd skjer, også der feilen er gjort av foretakene han engasjerer.

Veiledning til andre ledd

Du som tiltakshaver er den som har ansvaret for at tiltaket fyller vilkårene i første ledd. Det vil si at du selv må sjekke om det er forbud eller begrensninger i plan- og bygningsloven og bindende arealplaner, som er til hinder for å gjennomføre ønskede byggetiltak.

Du har også ansvaret for at det du vil utføre på eiendommen ikke strider mot annet regelverk.

- Byggteknisk forskrift (TEK10)

§ 13-14. Generelle krav om fukt

Grunnvann, overflatevann, nedbør, bruksvann og luftfuktighet skal ikke trenge inn og gi fuktskader, mugg- og soppdannelse eller andre hygieniske problemer.

§ 13-20. Våtrom og rom med vanninstallasjoner

(1) Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og materialer på grunn av vannsøl, lekkasjevann og kondens.

(2) Følgende skal minst være oppfylt:

b) I våtrom skal bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelse er minimal.

Levetidsbetraktninger:

- Våtrom av i dag har en påregnelig levetid på 20-30 år.

Beskrivelse	Ant.	Timer	Enhet	Materialer / Arbeid	Sum
Renovering bad	8,00		kvm		224 000
		00:00			224 000
		Inkl. mva:			280 000

Vedlegg tilknyttet "Bad underetasje"



Bilder fra salgsoppgave.



Bilde fra salgsoppgave.

Diverse Bemerket med TG2 i tilstandsrapport:

Begge bad/wc er ombygget og renovert i regi av dagens eier. Dokumentasjon på utført arbeide fra byggeåret og arbeider på bad/w cer ikke fremlagt. Ved visuell kontroll av sluk er det synlig membran. Støpte dekker på bad/wc har på generelt grunnlag fått TG 2, grunnet manglende dokumentasjon.

Begge bad/wc er ombygget og renovert i regi av dagens eier. Det er ikke synlig membran på vegg bak fliser ved dørkarm til vaskerom. Dokumentasjon på utført arbeide fra byggeåret og arbeider på bad/w er ikke fremlagt. Vegger og veggoverflater på begge bad/wc har på generelt grunnlag fått TG 2, grunnet manglende dokumentasjon.

Diverse iht. selgers egenerklæring:

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

Firmanavn: **ROYAL RØRLEGER SERVICE**

Redegjør for hva som er gjort og når:

Totaloppussing av bad i 2016

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? - ja - **ADMEMBRAN AS**

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp? - Ja, kun av faglært.

Firmanavn: **Royal Rørleggerservice**

Redegjør for hva som er gjort og når:

Totaloppussing av bad

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? - Vinterhage/ inngangsparti er ombygget og bruksendret.

Tilleggs kommentar:

Selger har aldri bebodd eiendommen. Denne har vært utleid i sin helhet under hele eieperioden. Badekar i øvre etasje er ikke tilkoblet. Vi er opplyst om at badekar i underetasjen lekker noe ved bruk.

I tillegg til de to baderommene finner man hjemmets kanskje mest praktiske rom – vaskerommet – rett ovenfor badet i underetasjen.

Bad

Hjemmets to baderom finner sin rettmessige plass i hver sin etasje. Begge er fullt utstyrt med alt man trenger i hverdagen, inkludert dusj, badekar, servant og toalett. Her får man nærmest "spafølelsen" i eget hjem med eksklusive detaljer som boblekar og dekorativ regndusj. Gulv- og vegger er delikat flislagt i tidløse fargetoner, og gulvet er lunt som følge av varmekabler.

Bad u. etg: Bad/wc i underetasjen er utstyrt og innredet med servantskap med glatte fronter med forkrommede grep. Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Veggskap med speildører. Vegghengt toalett med innebygde sisterner. Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri, hånddusj, regndusj og innfellbare dusjvegger i herdet glass. Frittstående boblebadekar. Veggmontert elektrisk håndkletørker.

Opplysninger fra salgsoppgave.

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

Kommentar

Eldre bad e totaloppusset

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

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

Firmanavn

ROYAL RØRLEGER SERVICE

Redegjør for hva som er gjort og når

Totaloppussing av bad i 2016

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

A-MEMBRAN AS

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

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

Firmanavn

Royal Rørleggerservice

Redegjør for hva som er gjort og når

Totaloppussing av bad

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

Nei Ja

Kommentar

Opplysninger fra egenerklæring.

Konklusjon tilstand

Frittliggende enebolig over to etasjeplan. Eiendommen ligger i et meget barnevennlig, trafikkstille og tilbaketrukket boligområde. Flere skoler og barnehager i nærområdet. Flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet. Kort vei til offentlig kommunikasjon. Boligen er gjennomgående oppusset av dagens eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrom. Byggesøknad/ferdigattest på innebygget terrasse er ikke kontrollert, innhentet eller fremlagt. Det er observert visse avvik på utvendige støttemurer og takkonstruksjoner på innebygget terrasse.

dennes ansvar, og er ikke nærmere kontrollert av takstmannen. Eiendommen er vurdert ut fra forelagte opplysninger og etter besiktigelse av eiendommen. Når eiendommen er møblert vil en del flater være tildekket av hvitevarer og diverse løsøre. Disse flyttes ikke av takstmannen og kan medføre at skader som er gjemt ikke fremkommer i taksten. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med våtrom som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert

Gulvsystemer

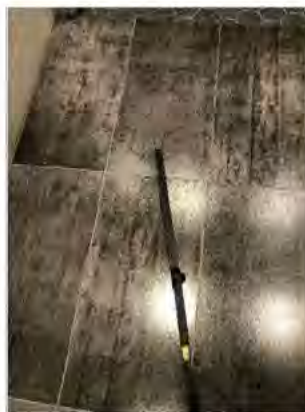
Beskrivelse: Etasjeskillere mellom etasjene antas å være av trebjelkelag, isolert etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet og belagt med sponplater.
Støpt dekke på vaskerom og begge bad/wc. Synlig plastsluk med klemring og banemembran i gulv på bad/wc.
Åpne takbjelker på kaldtloft med synlig isolasjon.



Opplysninger fra tilstandsrapport. Venstre bilde er fra bad i 1. etasje og høyre bilde er fra bad underetasje. Sluk er lett tilgjengelig for inspeksjon.



Bildene er fra bad i 1. etasje.



Venstre bilde er fra bad 1. etasje og høyre bilde er fra bad underetasje.

<p>Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:</p>	<p>Tilstanden er ikke videre vurdert for felles bygningsdel (etasjeskillere) i herværende rapport, da disse ikke er synlige. Det er ikke foretatt målinger for eventuelle retningsavvik/skjevheter i gulv i boligen. Sætninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.</p> <p>Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 år.</p> <p>Det er tilstrekkelig fall på gulv mot sluk. Generell høydeavstand og fall mot sluk er kontrollert med krysslaser og vater. Nedsenket gulv i begge dusjhjørner.</p> <p>Begge bad/wc er ombygget og renoveret i regi av dagens eier. Dokumentasjon på utført arbeide fra byggeåret og arbeider på bad/wc er ikke fremlagt. Ved visuell kontroll av sluk er det synlig membran. Støpte dekker på bad/wc har på generelt grunnlag fått TG 2, grunnnet manglende dokumentasjon.</p>
---	--

Opplysninger fra tilstandsrapport.

Overflater på innvendige vegger	
<p>Beskrivelse:</p>	<p>Gjennomgående pussede og glattmalte veggoverflater.</p> <p>Fliser på begge bad/wc i underetasjen.</p>
<p>Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:</p>	<p>Normal tid før maling av veggflater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40.</p> <p>Veggoverflater i underetasjen og 1. etasjen har på generelt grunnlag fått TG 1.</p> <p>Det opplyses på generelt grunnlag at utlektede og plateslätte vegger er å betrakte som en risikokonstruksjon. Dette pga. at det er vanskelig å oppdage eventuell fukt og fuktskader på et tidlig tidspunkt.</p> <p>Begge bad/wc er ombygget og renoveret i regi av dagens eier. Det er ikke synlig membran på vegg bak fliser ved dørkarm til vaskerom. Dokumentasjon på utført arbeide fra byggeåret og arbeider på bad/wc er ikke fremlagt. Vegger og veggoverflater på begge bad/wc har på generelt grunnlag fått TG 2, grunnnet manglende dokumentasjon.</p>

Opplysninger fra tilstandsrapport.

Adam Augustyniak <adam-a@online.no>
Til: Magnus Hem <magnus@folloboligtakst.no>

12. juli 2022 kl. 07:38

Hei igjen.

Vi utførte bunnmembran type sveiset PVC i Skoleveien 51 den 12.08.2016. Badet var 13,5kvm stort med oppbrett og hadde + 4 hjørner utover firekantet og 2 sluk. Jobben ble utført av en mine ansatte som fylte ut sjekklister før oppstart. Jeg finner dessverre ikke noe bilder fra jobben. Harddisken som jeg pleide å bruke for arkivering av bilder gikk til stykker. Si ifra om Dere trenger mer info.

Mvh

A-Membran AS
Aut. Takentreprenør
v/Adam Augustyniak
Konows gate 107
0196 Oslo

tlf. 907 53 105

Mail fra firma som er opplyst å være utførende i egenerklæring.

Magnus Hem <magnus@folloboligtakst.no>
Til: Adam Augustyniak <adam-a@online.no>
Blindkopi: Sindre Stave <ss@storlokken.no>

12. juli 2022 kl. 13:53

Hei igjen Adam

Var det ett bad dere la membran på?
Var det i underetasjen eller 1. etasjen, dersom det kun gjelder for ett bad.

Dersom du skulle finne mer dokumentasjon, hadde det vært supert.

Med vennlig hilsen

MAGNUS WEIE HEM

Takstingeniør i Follo Boligtakst AS

+47 916 02 893

www.folloboligtakst.no

[Sitert tekst skjult]

Adam Augustyniak <adam-a@online.no>
Til: Magnus Hem <magnus@folloboligtakst.no>

12. juli 2022 kl. 14:39

Hei.

Etter utfylt ordre var det bare ett stort på ca. 11-12 kvm. Skal høre med Dariusz om det var i 1te eller i kjeller.

[Sitert tekst skjult]

Mail fra firma som er opplyst å være utførende i egenerklæring.

Adam Augustyniak <adam-a@online.no>
Til: Magnus Hem <magnus@folloboligtakst.no>

13. juli 2022 kl. 15:21

Hei igjen

Darius husker ikke om det var i 1etg eller i kjeller men etter mange år erfaring vil jeg tippe at vi utførte membran 1etg.
Håndverke pleide bagatelisere våtromene som var i kjelleretasjer.

[Sitert tekst skjult]

Mail fra firma som er opplyst å være utførende i egenerklæring.

KONTROLLSKJEMA UTFØRELSE VÅTROM				
Prosjekt: SVOLEVEGEN 51, SPANOMSAAD		OSLO MEMBRAN AS Korvass gt. 107, 0196 Oslo Org.nr.998 823 951 MVA		
Aktivitet: VÅTROMS MEMBRAN		Dato: 12.08.2016		
Montør: DAVIUSZ OPASINSKI		Signatur: <i>Opasinski</i>		
Følgende sjekkpunkter skal kontrolleres på prosjektet				
Tegn. Nr	Område	OK	Kommentarer	Sign.
1	Underlag, dekker, Detaljer-sluk, Detaljer-røroppstikk	OK		<i>Opas</i>
2	Filtduk/Fall til sluk, Nisje i veg	OK		<i>Opas</i>
3	Dampperre ved isolering, Sikkerhet Membranmontering	—		
4	Sveisekontroll av Skjeter, Hjørne løpper Røroppstikk	OK	+4 Hjørneløpper +1 sluk	<i>Opas</i>
5	Vannprøving	NEI		<i>Opas</i>
6	Gjodesjikt	JA	PVC-billeg 0.8mm	<i>Opas</i>
7	Annet	—		—
8	Etterarbeider	JA		<i>Opas</i>
Eventuelle avv.:		Godkjent av oppdragsgiver Sign:		
Konsekvens: Beskriv type:		Referanse til avviksmelding Nr.: Dato:		

Sjekkliste fra firma som er opplyst å være utførende i egenerklæring.



Sluk i bad underetasje.



Det er ingen tegn til membran under klemring.



Det er lagt membranplater under fliser. Utførelsen er svært ufagmessig og ikke i tråd med god byggeskikk. Utførelsen er ikke forskriftsmessig.



Under badekar er det et sluk til.



Sluket er svært lurvete utført og det er ikke tegn til membran eller at dette badet er forsøkt å utføre med vanntett gulv.



Det er ikke tegn til membran. Utførelse er ikke fagmessig utført.



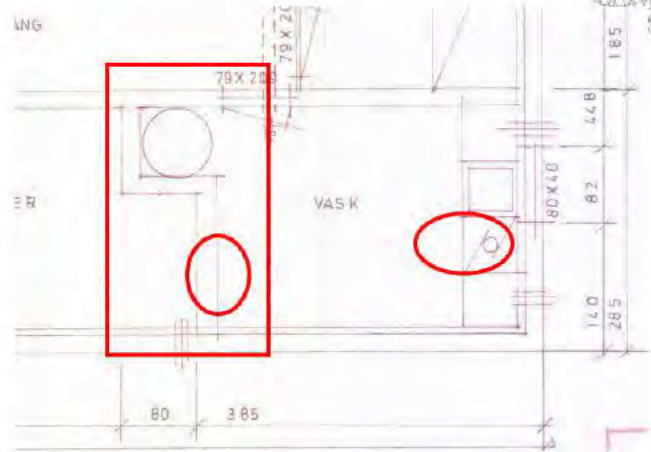
Gjennomføringer er ikke dokumentert og el-røret som kommer ut i hjørnet er ufagmessig tettet.



Toalett i vegg med membran på forsiden av sisterna. Det er ikke observert eller dokumentert membran bakenfor i kassen.



Drenshull er utformet slik at det enkelt kan tilstoppes og dersom det ikke kan dokumenteres membran bak, vil dette vært et åpenbart lekkasjepunkt dersom det oppstår lekkasje.



Opprinnelig tegning viser at det er flyttet på vegg.
Runding til høyre viser sluk under badekar og i firkant til venstre vises området sluk i dusjen i dag er etablert.

Riss i vegger/overflater

Oppbygning:

- Malte flater

Punkter til vurdering:

- Årsak til sprekker og riss

Vurdering:

- Under vindu i stue er det observert et riss som eier mener utvikler seg. Dette risset virker å være malt over tidligere og er rett over en ny åpning i kjellerveggen der det i dag er et vindu ved siden av døra. Det er ikke kjent om bæringen over dette partiet er ivaretatt, men det anses å være sannsynlig at det gir seg litt i overdekningen opp mot veggen. Det er ikke kjent i hvilken grad dette utvikler seg, og risset kan også ha sammenheng med eventuelle bevegelser i bygget etter de store grunnarbeidene som er utført på eiendommen. Dette bør observeres fremover.
- Ved døra i 1. etasje mot trappen er det observert et loddrett riss langs dørkarmen. Det mest sannsynlige anses å være at det er montert inne en smalere dør enn opprinnelig og at veggen er lappet på. For å utbedre dette må døra tas ut, skrues festes i veggstendere for å sikre solid forankring og strimling og maling av oppsprukket område utføres. Hele veggen må males for å unngå sjenerende skjolder. Dette forutsetter at fargekode kan fremskaffes. Alternativt må muligens flere vegger males. Det er lite trolig at det er setninger som forårsaker dette. Rissene oppstår grunnet ufagmessig innsetting av innerdør.
- På tegninger fra 2016 vises slagretning på denne døra motsatt vei.

Foreslåtte utbedringer:

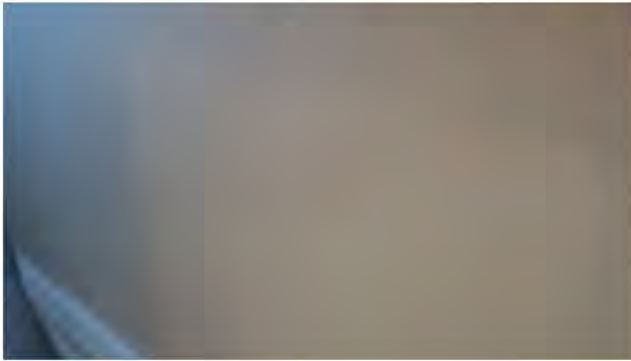
- Skrape, strimle, sparkle riss ved vindu før overmaling av vegg
- Ta ut dør
- Feste stendere forsvarlig i bakenforliggende spikerslag
- Skrape skjøt, strimle, sparkle riss før overmaling av vegg
- Remontere dør

Synlighet:

- Eier opplyser at rissene er blitt mer og mer tydelige.
- Rissene er synlige i dag.

Beskrivelse	Ant.	Timer	Enhet	Materialer / Arbeid	Sum
Utbedre riss ved vindu inkludert overmaling av vegg	1,00		rs		3 500
Utbedre risiko for riss i tråd med overnevnte beskrivelse	1,00		rs		4 500
Rigg&drift	0,15		rs		1 200
		00:00			9 200
		Inkl. mva:			11 500

Vedlegg tilknyttet "Riss i vegger/overflater"



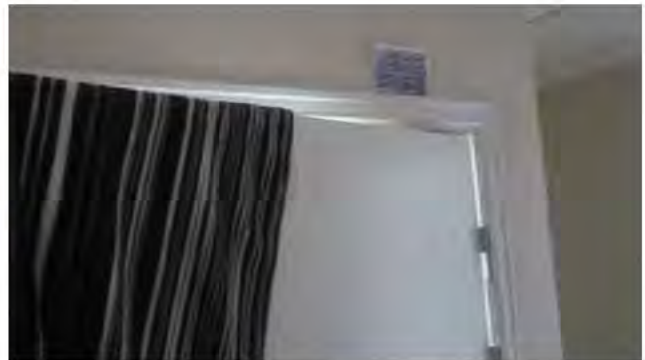
I stue er det en sprekk som er overmalt/sparklet ved stuevindu. Denne er i følge eier blitt synlig etter overtakelse og virker å være i utvikling.



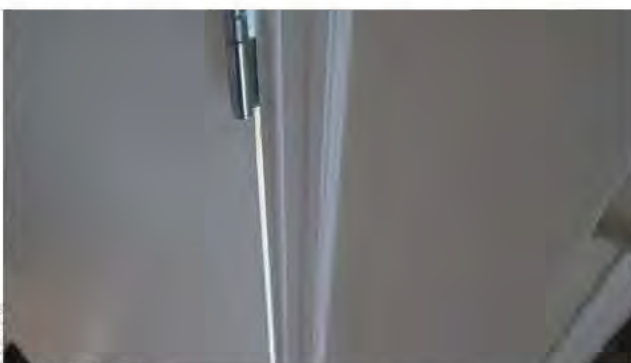
Rød sirkel markerer hvor sprekken er observert. Merk vindu og dør på undersiden.



Bilde fra 2016 viser at det kun var vindu i kjeller på denne veggen. Åpninger i veggen er derfor tatt i senere tid.



Over dør mot trapperom ned til entre er det oppstått riss.



Riss i overflaten ned langs siden av lista på døra.



Risset følger store deler av døras høyde. Det virker som om døråpningen tidligere har vært bredere enn i dag og at innsnevringen av døråpningen er utført for svakt.

Bildet eies ikke av Eiendomsverdi, men er opphavsrettslig beskyttet.



Markert dør slår motsatt vei av i dag. Døra er skiftet etter 2016.

Setningsskader utvendig

Oppbygning:

- Hele terrenget på eiendommen er endret etter 2016
- Støttemurer, skråninger, terrasser, plen

Punkter til vurdering:

- Bevegelser i grunnen

Vurdering:

- Tomten består av terreng med kraftig stigning. Det har tidligere vært mye vegetasjon på eiendommen som er blitt erstattet av skråning med plen over tid, for så etter 2016 å bli totalt endret med oppkjøring, støttemurer av granittblokker, sprengsteinsfylling, lettklinkerstøttemurer og hellelagt inngangsparti og terrasse. I tillegg er det etablert asfaltert gårds plass.
- På befaringen ble det observert store skader i støttemurer av lettklinker. Det var oppsprekninger, kraftig avflassing av maling og store skjevheter på samtlige av disse.
- Det er også bygget store støttemurer av granittblokker mot veien og ved inngangsparti. Ved inngangspartiet er det registrert store glipper og tegn på at muren er på vei utover. Dette er ikke lite fremtredende for muren ned mot veien.
- Det er klare tegn til at terrenget er i bevegelse. Støttemurer av leca gir inntrykk av å være gamle og kunne fint vært fra byggeår, men av flyfotoer opp gjennom årene og tidligere salgsoppgave ser man at disse murene er fra 2016 og fremover. Før dette var det gresslagt skråning på hele tomta.
- Det er også bygget et stort hus på oversiden av eiendommen som kan ha betydning for terrengets bevegelser.
- Det skal igangsettes langtidsmålinger som vil vise om det er pågående bevegelser på eiendommen. Granittmuren ved inngangspartiet er enten ufagmessig satt opp med fall utover, eller så beveger den seg utover grunnet bakenforliggende terreng og masser. Observasjoner på hellelagt parti ved inngangsparti viser tydelig at det har forekommet bevegelser i grunnen som samsvarer med de avvik vi ser på muren som er ca 10 cm ut av lodd feil vei. Hvor mye muren har helt innover i utgangspunktet er jeg ikke kjent med. Langtidsmålinger vil gi bedre svar på dette. Nærmere undersøkelser av terrengforhold må gjennomføres før konklusjoner kan gjøres.
- I finannonsen fra 2016 er det beskrevet betydelig utglidninger på tomten. Hva dette innebærer, om det er samme forhold i dag og hvilke undersøkelser og tiltak som er gjort før de store arbeidene med terrenget ble påbegynt, er ikke kjent for meg.
- Arbeidene er opplyst å være utført av fagfolk, og det foreligger gjennomføringsplaner i saken der det er vist til ansvarlige foretak. Det har også vært befaring fra kommunen og arbeidene ble på et tidspunkt stanset. Det er senere igjen kommet inn nye ansvarlig foretak for prosjektering og utførelse. Teknisk forskrift sier at alle løsninger skal dokumenteres og det skal kunne verifiseres skriftlig at forskriften er ivaretatt ved funksjonskrav eller ytelseskrav.
- Støttemurer og andre murer er gitt TG2 i tilstandsrapporten fra 2020 grunnet sprekker og skjevheter. Det sies ingenting om murenes alder eller om noen risiko utover dette. Det er ikke kjent konkret hvilke murer man her snakker om, men det er lettklinkermurene som har de store avvikene visuelt sett, i tillegg til enden av muren ved trappen opp til inngangspartiet der det er en glippe i stablemuren. Det er ikke omtalt at belegningssteinen ved inngangsparti er blitt svært ujevn som gir tegn til pågående bevegelser.
- Alder på støttemurer har stor betydning for hvordan man vurderer tegnene man ser. I dette tilfellet med lettklinkermurene ville det være svært alarmerende å se denne type skader dersom murene kun var få år gamle og det vil være tegn på pågående bevegelser på eiendommen, mens man kan påregne større avvik dersom murene er fra opprinnelig byggeår selv om det ikke er positivt å se denne type oppsprekking uansett.
- Det forutsettes at det lar seg dokumentere hvilke masser som er benyttet i tråd med forskriftskrav. Alternativt må ytterligere tiltak og avdekkinger vurderes.

Foreslåtte utbedringer:

- Forslag til utbedringer må avventes til langtidsmålinger er utført.

Synlighet:

- Sprekker i lettklinkermurer er godt synlig. Det er ikke kjent hvordan dette har utviklet seg de siste to årene.
- Granittmur som har glipper er godt synlig i dag. Det er ikke kjent hvordan dette har utviklet seg over tid.
- Det er ikke mulig å se at lettklinkermurene kan være fra 2016 og senere enn det.

Byggeskikk/regelverk på referansetidspunkt:

- Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)

§ 20-1. Tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene

Følgende tiltak omfattes av byggesaksbestemmelsene i denne lov:

k. vesentlig terrenginngrep

- Byggteknisk forskrift (TEK10)

§ 2-1. Verifikasjon av funksjonskrav

(1) Der ytelser er gitt i forskriften, skal disse oppfylles.

(2) Der ytelser ikke er gitt i forskriften, skal oppfyllelse av forskriftens funksjonskrav verifiseres enten

a) ved at byggverk prosjekteres i samsvar med preaksepterte ytelser, eller

b) ved at byggverk prosjekteres i samsvar med ytelser verifisert ved analyse som viser at forskriftens funksjonskrav er oppfylt.

(4) Verifikasjon av funksjonskrav skal være skriftlig.

§ 2-2. Verifikasjon av ytelser

(1) Oppfyllelse av ytelser kan verifiseres ved bruk av metoder i samsvar med Norsk Standard eller likeverdig standard.

(2) Verifikasjon av ytelser skal være skriftlig.

§ 2-3. Dokumentasjon av løsninger

Prosjekterende skal utarbeide tilstrekkelig dokumentasjon som bekrefter at løsninger som er valgt oppfyller forskriftens krav.

§ 10-1. Personlig og materiell sikkerhet

Byggverk skal plasseres, prosjekteres og utføres slik at det oppnås tilfredsstillende sikkerhet for personer og husdyr, og slik at det ikke oppstår sammenbrudd eller ulykke som fører til uakseptabelt store materielle eller samfunnsmessige skader.

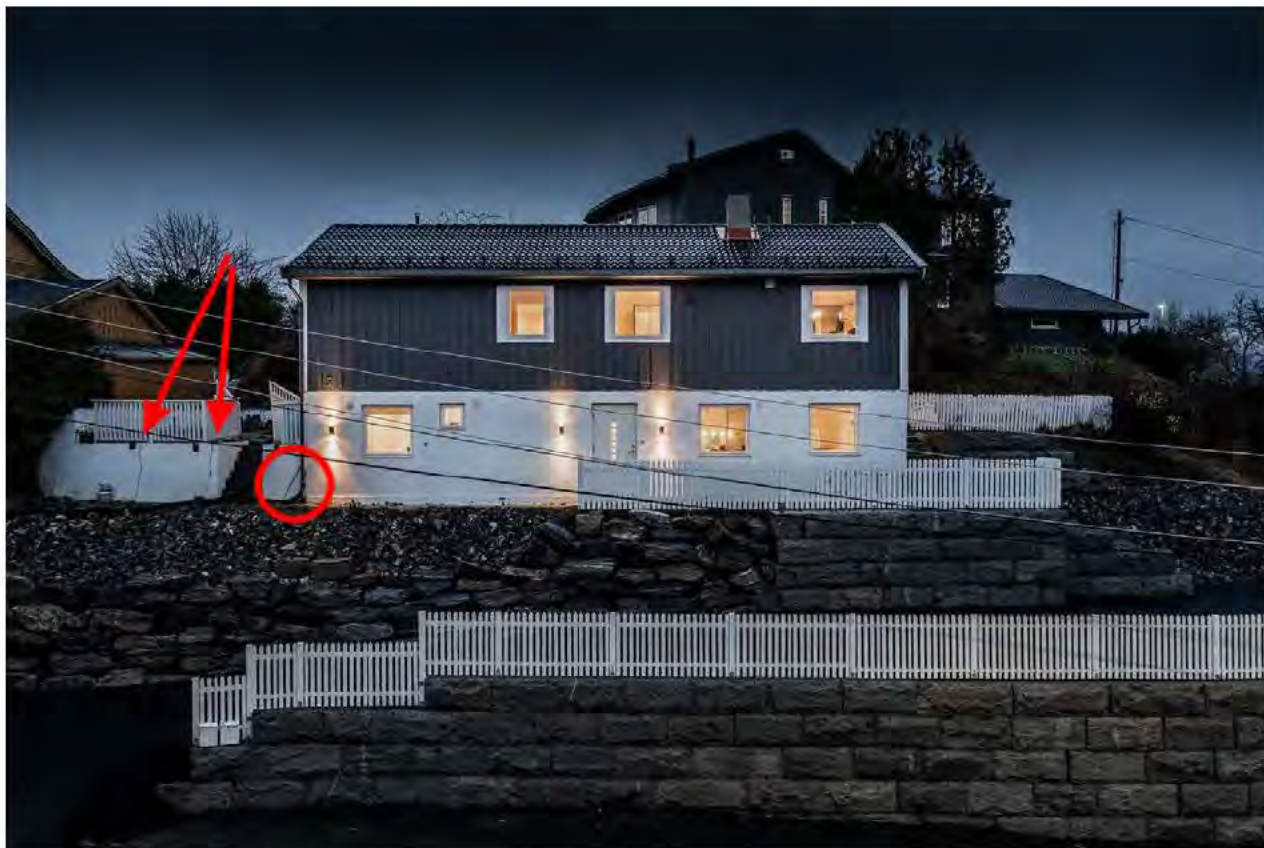
§ 10-2. Konstruksjonssikkerhet

(1) Materialer og produkter i byggverk skal ha slike egenskaper at grunnleggende krav til byggverkets mekaniske motstandsevne og stabilitet blir tilfredsstillt.

(2) Byggverk skal prosjekteres og utføres slik at det oppnås tilfredsstillende sikkerhet mot brudd og tilstrekkelig stivhet og stabilitet for laster som kan oppstå under forutsatt bruk. Kravet gjelder byggverk under utførelse og i endelig tilstand.

Beskrivelse	Ant.	Timer	Enhet	Materialer / Arbeid	Sum
Avsatt sum til utbedringer, estimert grovt	1,00		rs		400 000
		00:00			400 000
		Inkl. mva:			500 000

Vedlegg tilknyttet "Setningskader utvendig"



Bilde fra salgsoppgave i 2020. Piler viser større sprekker i støttemurer av lettklinkerblokker. Sprekkene er godt synlige. Rød ring viser en buesag og er ikke en sprekke.

Byggeår
1971

Utbyggingsår: 2016

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasj/tak/fasade? - Ja, kun av faglært
Firmanavn: S&S entreprenører
Redegjør for hva som er gjort og når:
Utomhusplanen er endret

Oppbygget hage med støttemur mot vei med malt stakittgjerde i tre. Asfaltert oppkjørsel til biloppstillingsplasser. Skrånende bakhage, opparbeidet med diverse vegetasjon, hellebelagte utearealer. Støttemur med trapp i Lecasten. Trapper i sten.

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- Vinterhage/ inngangsparti er ombygd og bruksendret.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
- Ja - Ferdigattest for utomhusplan er innsendt til kommunen fra arkitekt og er nå under behandling. Bruksendringen ved inngangspartiet er ikke bygg meldt (usikker på om det er krav til dette)

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 - Ferdigattest for utomhus er under behandling hos kommunen (innsendt av arkitekt: Arkitekt MNAL).

Støttemurer og andre murer: Støttemurer i Leca med malte overflater.

Opplysninger gitt i salgsoppgave.

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

Vinterhage/ inngangsparti er ombygd og bruksendret

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Ferdigattest for utomhusplan er innsendt til kommunen fra arkitekt og er nå under behandling. Bruksendringen ved inngangspartiet er ikke bygg meldt (usikker på om det er krav til dette)

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

Kommentar

Ferdigattest for utomhus er under behandling hos kommunen (innsendt av arkitekt: Arkitekt MNAL).

Opplysninger gitt i egenerklæring.

Konklusjon tilstand


Frittliggende enebolig over to etasjeplan. Eiendommen ligger i et meget barnevennlig, trafikkstille og tilbaketrukket boligområde. Flere skoler og barnehager i nrområdet. Flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet. Kort vei til offentlig kommunikasjon. Boligen er gjennomgående oppusset av dagens eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeide på våtrom. Byggesøknad/ferdigattest på innebygget terrasse er ikke kontrollert, innhentet eller fremlagt. Det er observert visse avvik på utvendige støttemurer og takkonstruksjoner på innebygget terrasse.

Om tomten:	Oppbygget hage med støttemur mot vei med malt stakittgjerde i tre. Asfaltert oppkjørsel til biloppstillingsplasser. Skrånende bakhage, opparbeidet med diverse vegetasjon, hellebelagte utearealer. Støttemur med trapp i Lecasten. Trapper i sten. Støpt såle med muligheter for oppføring av enkel garasje i nedre del av tomten.
-------------------	--

Drenering - Utendørs

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringsvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Drenering

Beskrivelse:	Skrånende tomt, det antas å være drenerende masser mot grunnmuren. Synlig knotteplast mot grunnmur. Det er utfyllende masser mot grunnmur. Nedløpsrør er ledet bort fra grunnmur med forlengende rør utenfor støttemurer.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Det tas forbehold om dreneringen, da man skal være oppmerksom på at dreneringen er en bygningsdel som har aldersmessig slitasje, og er vanskelig å kontrollere da den er nedgravd og restlevetid er usikker. Drenering har på generelt grunnlag fått TG 2, grunnet alder.	TG: 2 

Terrasse, balkonger, trapper ol - Utendørs


Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Trapper og ramper		
Beskrivelse:	Utvendige trapper i sten med intrinn av sand og sten.	
Tilstandsvurdering:	Enkelte trappestener er skjeve og løse.	

Terrengforhold - Utendørs

Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og levegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

Støttemurer og andre murer

Beskrivelse:	Støttemurer i Leca med malte overflater.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er sprekker og utglidninger/skjevheter i flere av støttemurene og avflasset/løs maling. Støttemurer har på generelt grunnlag fått TG 3.	TG: 3 

Opplysninger gitt i tilstandsrapport.



Bilde hentet fra Norge i bilder fra 2007.



Bilde hentet fra Eiendomsverdi 2010 viser terrengforhold og vegetasjon på dette tidspunktet. Huset det er ringet rundt ligger ovenfor Skoleveien 51.



Bilde hentet fra Norge i bilder fra 2011 viser at det er mindre vegetasjon enn i 2010. Huset ovenfor er ikke endret på dette tidspunkt.



Bilde hentet fra Norge i bilder fra 2013 viser at huset på oversiden er bygget langt større enn det opprinnelige og plasseringen er endret.



Bilde hentet fra Norge i bilder fra 2015 viser at skråning med gress ikke er endret på eiendommen.



Bilde hentet fra Norge i bilder fra 2016 viser at det er blitt etablert terrasse på mark.



Eiendomsverdi 2016 viser skråning på tomt før salg i 2016. Eiendommen ble solgt 17.03.2016.



Bilde hentet fra Norge i bilder fra 2017 viser at store deler av eiendommen har blitt gravet ut. Taket er også lagt om, også over tilbygget mot vest. Støttemurer i lettklinkerblokker og terrasser er påbegynt på dette tidspunkt.



Bilde hentet fra Norge i bilder fra 2019 viser flere støttemurer på vei opp, også stablemurer ned mot veien.



Bilde hentet fra Norge i bilder fra 2021 viser ferdig asfaltert oppkjøring, ferdige støttemurer av lettklinkerblokker og stablemurer. Rød pil=Granittmur stablet, grønn pil=sprengsteinsmur, gul pil=mur av lettklinkerblokker

SØRUMSAND - Enebolig * Oppussingsobjekt * Sentral beliggenhet

Fakta
Nabolaget



Finnannonsen fra salget i 2016 viste dette bildet med snødekket skrånende tomt uten støttemurer.

Innhold

DNB Eiendom v/Henrik Drabløs har gleden av å presentere Skolevegen 51 beliggende i sentralt i Sørumsand. Eneboligen har en attraktiv beliggenhet, strekker seg over to plan og innehar bl.a. 4 soverom, 2 stuer og separat garasje. Eneboligen må påregnes å totalrenoveres og anses som et oppussingsobjekt.

Standard

Standard fra byggeår.

Det er gjennomgående behov for oppgraderinger i stort sett hele boligen for å tilfredsstillere dagens krav til tidsmessighet og funksjonalitet.

Tomten

Dels opparbeidet og beplantet hage. Noe terrassert. Planert gårdsplass og hage del. Det er betydelige utglidninger i tomten.

Utdrag fra salgsannonse på Eiendomsverdi fra 2016. Det er opplyst om betydelige utglidninger på tomten og at boligen må påregnes totalrenovert.

Utskr. dato:	28.09.2022
Side:	72 av 94
ID/Referanse:	4670

Dato
14.06.2017

Vår Ref.
17/02672-3

Saksbehandler
Armin Shivania

Deres Ref.

41/263 Vedtak om stoppordre og pålegg om sikring av byggegrop

Vi har den 15.05.2017 mottatt deres søknad om oppføring av støttemur med fyllinger langs grense med parkeringsplass. Tiltaket krever søknad om dispensasjon for overskridelse av byggegrense mot veg.

Kommunen har ved befarung den 13.06.2017 og 14.06.2017 i området observert at igangsatt arbeid uten tillatelse med oppføring av støttemur på gnr. 41, bnr. 263 utenfor byggegrense mot kommunalvei.

Etter kommunalteknisk norm og kommuneplanens bestemmelser ligger en byggegrense på 15 meter fra kommunale veg. Byggegrensen gjelder for alle tiltak. Bygging utenfor regulert byggegrense uten at tillatelse til det er gitt er i strid med reguleringsplanen for området, og følgelig et ulovlig forhold. Vi gjør oppmerksom på at tillatelse vil kreve dispensasjon fra byggegrense. Saken vil vurderes av Sorum kommunalteknikk KF for endelig vedtak fattes.

Pålegg om stans med øyeblikkelig virkning i søknadspliktige arbeider.

Det gis stoppordren med hjemmel i pbl § 32-4 mot eiendommen 41/263 Skolevegen 51 uten forutgående varsel. Nødvendig sikring slik at det ikke er fare for utrasing eller personskaade må utføres snarest mulig og tilbakemelding må sendes Sorum kommune på e-post senest mandag 19.06.2017.

Det må innsendes redegjørelse til bygningsmyndighetene innen fristen for hva som vil bli gjort av sikringstiltak. Vi må også be om å få opplyst hvilket kvalifisert foretak som skal involveres i planlegging og utførelse av sikringsarbeidet, for å sikre at plan- og bygningslovens bestemmelser blir ivaretatt.

Kommunen har sendt stoppordre for byggingen av støttemur og fyllinger den 14.06.2017

Fra: jan per brenden <jan-perbrenden@hotmail.no>
Sendt: 21. juni 2017 21:31
Til: Postmottak

Hei fikk brev fra dere i forbindelse med oppset av stenmur. Jeg ser dere dere er redde for att muren skal rase noe jeg mener er ugrunet.for vi har støpt såle som er en meter bredre en blokkene stenene er femti .femti og veier ca syv hundre kg. den nedre veggen ned mot garagen skled ut for de vi trodde det skulle holde med pock som underlag. noe det ikke gjorde så da ble det støpt såle der også vidre er det satt på forbindelse fra blokkene og inn i massene. det har blitt kjørt vekk de leiremassene som var orsak til att det skled på gresset i den bratte skråningen .det har blitt kjørt på grov pockfor femti tusen. så jrg er sikker på att det er veldig sikert

Mvh Jan per Brenden

saken gjelder Skoleveien 51

Stoppordren svares opp av Brenden 21.06.2017.



Sorum Kommune
Byggesak

Brenden Jan Per
Hammerøs vei 4
3060 SVELVIK

Dato
27.06.2017

Vår Ref.
17/02672-5

Saksbehandler
Armin Shivanja

Deres Ref.

**41/263 Vedtak om tvangsmulkt - stans med øyeblikkelig virkning og sikring av
terrengingrep og støttemur**

TILTAK/ TILTAKSTYPE

Støttemur og vesentlig terrengingrep

EIENDOM:

41/ 263/ 0/ Skolevegen 51

ANSVARLIG SØKER:

Brenden Jan Per

TILTAKSHAVER:

VEDTAK:

Vedtak om tvangsmulkt, jfr. pbl. § 32-5

Det vedtas herved tvangsmulkt stor på kr 2 000 pr. dag som vil begynne å løpe fra 2 dager fra brevdato.

Krav om uavhengig kontroll

Det stilles krav om uavhengig kontroll av sikringstiltaket i medhold av byggesak § 14-3. Se saksutredning 1.2.

Vedtak om tvangsmulkt sendt av kommunen 27.06.2017.

1. SAKSUTREDNING

1.1. Bakgrunn:

Kommunen mottok 15.05.2017 søknad om oppføring av støttemur med fyllinger langs grense med parkeringsplass. Tiltaket krevde søknad om dispensasjon for overskridelse av byggegrense mot veg.

Kommunen observerte ved befaring den 13.06.2017 og 14.06.2017 at arbeidet med oppføring av støttemur var igangsatt uten tillatelse gnr. 41, bnr. 263. Støttemuren ligger utenfor byggegrense mot kommunal vei.

Kommunen gav 14.06.2017 pålegg om stans med øyeblikkelig virkning i søknadspliktige arbeider uten forutgående varsel i henhold til plan- og bygningslovens § 32-3. Kommunen krevde en beskrivelse av sikringstiltakene innen 19.06.2017. Det ble også krevd opplysninger om hvilket kvalifisert foretak som skulle involveres i planleggingen og utførelsen av sikringsarbeidet, for å sikre at plan- og bygningslovens bestemmelser blir ivaretatt.

Begrunnelsen for vedtaket var faren for liv og helse som en eventuell utrasing kan medføre. Det tenkes særlig for elevene som skal gå/sykle til skolen.

Kommunen har den 21.06.2017 mottatt redegjørelse fra ansvarlig søker hvor de beskriver hvordan de har tenkt til å sikre støttemuren slik at det ikke er fare for utrasing.

1.2. Begrunnelse:

Vi kan ikke se at det er innsendt tilfredsstillende dokumentasjon for sikringstiltak mot eventuell utrasing. Det er heller ikke mottatt opplysning om hvilket kvalifisert foretak som skal involveres i planlegging og utførelse av sikringsarbeidet.

Begrunnelsen for vedtaket om tvangsmulkt er det kan være fare for liv og helse ved en eventuell utrasing. Det tenkes særlig for elevene som skal gå/sykle til skolen. Dette er en alvorlig konsekvens, og størrelsen på tvangsmulkten anses derfor som rimelig i forhold til alvorlighetsgraden.

På bakgrunn av alvorlighetsgrad og mottatt redegjørelse ser vi oss nødt til å stille krav om uavhengig kontroll av sikringstiltaket i medhold av byggesak § 14-3.

Det gjøres oppmerksom på at dersom tiltaket ikke godkjennes må det fjernes.

Redegjørelse og begrunnelse fra kommunen.

Kommunens saksnr: 17/02672-7 Vedlegg G Side 1 av 1

Gjennomføringsplan



Personnr: 2		Dato: 10.10.17		Signatur: ansv.søker															
Eiendom/byggested: 41	Bnr: 263	Festnr.	Saksj.nr.	Bygn.nr.	Kommune: Sorum														
Adresse: Skolevegen 51			Postnr: 1920	Poststed: Sorumsand															
Beskrivelse av fagområde, ansvarsområde, tillateklasse (i hhv. prosjektering, utførelse og kontroll)			Kryss for planlagt samsvarserklæring / kontrollertidning																
Alle fagområder i tiltaket (1)	Beskrivelse av ansvarsområdet hentet fra erklæring om ansvarrett (2)	Tillateklasse (3)	Kryss for planlagt samsvarserklæring / kontrollertidning				Søknad om ferdiggjøring (8)	Søknad om midlertidig brukstillatelse (7)	Søknad om igangsettelse/tillatelse/utfrinnsøknad (6)	Søknad om nærmetillatelse (5)	Søknad om ferdiggjøring (8)	Søknad om ferdiggjøring (8)	Søknad om ferdiggjøring (8)	Søknad om ferdiggjøring (8)	Søknad om ferdiggjøring (8)	Søknad om ferdiggjøring (8)	Søknad om ferdiggjøring (8)	Søknad om ferdiggjøring (8)	
			Kryss for planlagt samsvarserklæring / kontrollertidning																
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)											
ansvarlig søker	ansvarlig søker	-	HjorthArkitekter, 994 558 188		10.10.17														
PRO mur	ansvarlig prosjekterende mur	-	A. Furulund Entreprenør AS,		12.10.17														
UTF mur	ansvarlig utførende mur	-	914 521 378		12.10.17														

Gjennomføringsplan datert 10.10.2017 viser ansvarlige foretak for søknad (Hjorth Arkitekter), prosjektering og utførelse A. Furulund Entreprenør AS.

Kommunens saksnr. 17/02672

Nullstill



Søknad om endring av gitt tillatelse

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-2

Berører endringen av tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser slik at det må innhentes nytt samtykke fra Arbeidstilsynet? Ja Nei

Hvis "ja" må slikt vedtak innhentes for igangsettingstillatelse kan gis. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Søknaden gjelder							
Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	41	263					Sorum
Adresse	Skolevegen 51				Postnr.	Poststed	
					1920	Sorumsand	

Beskrivelse av endring(er) av tiltak (dispensasjoner, areal, plassering, formål, bruk)

Det skal oppføres en støttemur ovenfor innkjørsel slik at masse mellom ny parkering og eksisterende bolig ikke sklir ned.

Underskrifter					
Ansvarelig søker for tiltaket (for tiltak etter pbl § 20-1)			Tiltakshaver (bare for tiltak uten ansvarlig søker etter pbl § 20-4)		
Foretak Hjorth Arkitekter			Navn		
Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon	Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon
Henrik Irminger Thomassen		47241865			
E-post von@hjortharkitekter.no			E-post		
Dato Underskrift 19.03.18			Dato Underskrift		
Gjentas med blokkbokstaver Henrik Irminger Thomassen			Gjentas med blokkbokstaver		

Blankett 5168 Bokmål © Utgitt av Direktoratet for byggkvalitet 01.01.2016

Side 1 av 1

Søknad om endring av tillatelse er datert 19.03.2018.

Kommunens saksnr. 17/02672-7	Vedlegg nr. G-	Side 1 av 1
---------------------------------	-------------------	----------------

Nullstill



Erklæring om ansvarsrett

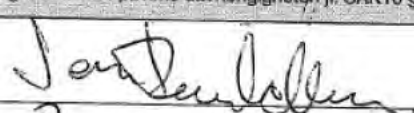
etter plan- og bygningsloven (pbl) § 23-3

Erklæringen skal sendes til ansvarlig søker.

Alternativt kan erklæringen sendes direkte til kommunen, men da må ansvarlig søker få tilsendt en kopi.

Erklæringen gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	41	263					Sørum
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Skolevegen 51				1920	Sørumsand	
Foretak							
Foretakets navn						Organisasjonsnr.	
S&S Entreprenør AS						995497212	
Adresse					Postnr.	Poststed	
Trulsrudtoppen 3					2022	Gjerdrum	
Kontaktperson					Telefon	Mobiltelefon	
Jon Reinholtsen						93880967	
E-post							
jonreinholtsen@yahoo.no							
Foreligger sentral godkjenning? <input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nei							
Hvis ja, dekkes ansvarsområdene av sentral godkjenning? <input type="radio"/> Helt <input type="radio"/> Delvis <input checked="" type="radio"/> Nei							

Ansvarsområde						
Funksjon (SØK, PRO, UTF, kontroll)	Beskriv arbeidet foretaket skal ha ansvar for	Tiltaks-klasse	Våre samsvarserklæringer/kontrollklæringer vil foreligge ved: (seft X)			
			Søknad om rammetillatelse	Søknad om igangsetnings-tillatelse/ett-trinns søknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest
PRO	ansvarlig prosjekterende mur	1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
UTF	ansvarlig utførende mur	1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Erklæring og underskrift	
Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger. Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket jf. SAK10 kap. 10 og 11	
<input checked="" type="checkbox"/>	Ansvarlig prosjekterende erklærer at prosjekteringen skal være planlagt, gjennomført og kvalitetssikret i henhold til pbl jf. SAK10 §12-3
<input checked="" type="checkbox"/>	Ansvarlig utførende erklærer at arbeidet ikke skal starte før det foreligger kvalitetssikret produksjonsunderlag for respektive del av utførelsen jf. SAK10 § 12-4
<input type="checkbox"/>	Ansvarlig kontrollerende erklærer uavhengighet, jf. SAK10 § 14-1, og vil redegjøre for endringer som kan påvirke uavhengigheten jf. SAK10 §12-5
Dato 19/3-18	Underskrift 
Gjentas med blokkbokstaver JON REINHOLTSEN	S&S ENTREPRENØR AS Trulsrudtjoppen 2022 Gjerdrum

Søknad om ansvarsrett for S&S entreprenør as datert 19.03.2018

Kommunens saknr. 17/02672-7 Vedlegg G Side 1 av 1

Gjennomføringsplan

Versjon nr. 3 Dato 15.03.18 Signatur: ansvarlig søker

Eiendom/byggefelt Grn. 41 Bnr. 263 Fjellst. Bygn.nr. Kommunenummer Serum Atn.no Skolevegen 51 Postnr. 1920 Poststed Sorumsand



Beskrivelse av fagområdet, ansvarsområde, tilhørsklasse (i hhv. prosjektering, utførelse og kontroll)			Foretaksnavn og org.nr.	Kryss for planlagt samsvarserklæring / kontrollertiming erstattes med dato når denne foreligger				Satt kryss når arbeidet innen ansvarsområdet er avsluttet
Alle fagområder i tiltaket	Beskrivelse av ansvarsområdet heftet for erklæring om ansvarstilt	Tiltaks-klasse		Søknad om rammetillatelse	Søknad om igangsettelses-tilatelse/søknad om trimnsøknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
ansvarlig søker	ansvarlig søker	-	HjorthArkitekter, 984 558 188	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 10.10.17	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
PRO mur	ansvarlig prosjekterende mur	-	S&S Entreprenør AS	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 19.03.18	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
UTF mur	ansvarlig utførende mur	-	895497212	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 19.03.18	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

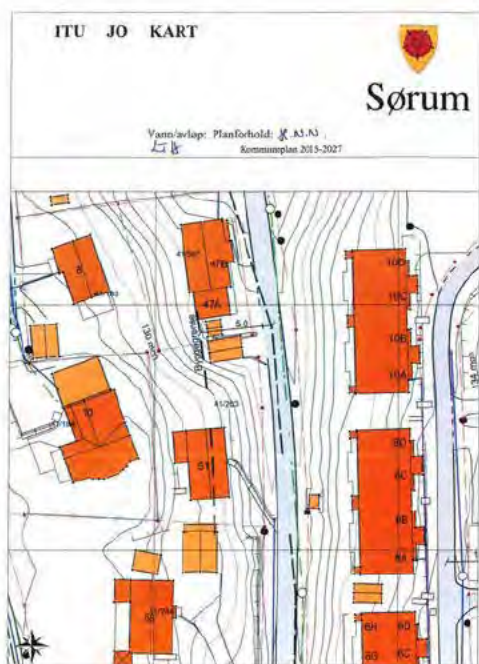
Ny gjennomføringsplan datert 19.03.2018 med S&S Entreprenør AS som prosjekterende og utførende.

Organisasjonsnummer 995 497 212 (STOR-OSLO GRUNNENTREPRISE AS)
Endring av foretaksnavn

 Foretaksnavn: **S&S ENTREPRENØR AS**
 Organisasjonsnummer: 995 497 212
 Forretningsadresse: Bogstadveien 6
 0355 OSLO
 Kommune: 0301 OSLO
 Organisasjonsform: Aksjeselskap

Nytt foretaksnavn: STOR-OSLO GRUNNENTREPRISE AS
Foretaksregisteret 24.08.2022

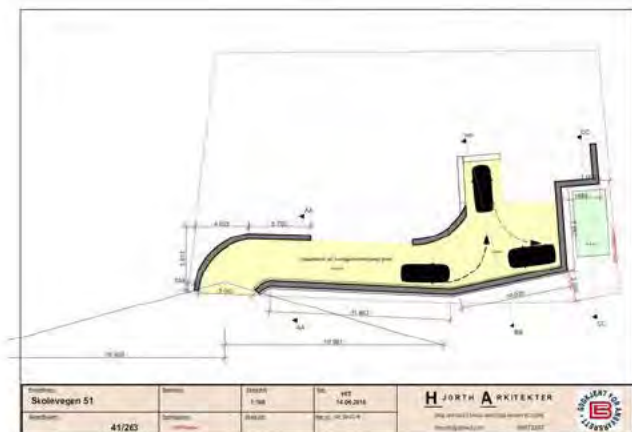
Ved søk på Proff.no ser man at firmaet har endret navn i 2022.



Kart viser at det er svært skrånende tomt.



Skisse fra 2016 viser inntegnet oppkjørsel.



Skisse fra arkitekt fra 2016 er senest revidert 06.03.2018.

Skala (A4)	1:100	Sign.	HIT
Skala (A3)		Rev. nr.:	02_06.03.18



Overgang fra granittblokk-mur til steinmur med mer tilfeldig oppstabling.



Mur fra 2016/2017 er i dårlig forfatning.



3 meter høy støttemur av granittblokker. Dokumentasjon på bakenforliggende masser og oppbygning er ikke fremlagt for meg. Det bør dokumenteres at mur og bakenforliggende masser er utført fagmessig.



Søttemur med trapp opp til inngangsparti. Målinger med laser er utført i hver ende av denne muren.



Muren virker å være på vei ut. Langtidsmålinger skal gjennomføres. Det er store glipper og muren heller utover.



Det er 6 cm glippe i toppen. Det er ikke kjent hvordan dette har sett ut når dette var nytt.



50x50-blokker.



Nede på nordsiden av muren måles 12 cm fra laser.



Laserstreken er loddrett og viser 3,5 cm fra laser til stein i toppen. Det vil si at muren her heller 8,5 cm utover på ca 2 meters høyde. En fagmessig stablet mur ville helt godt innover, ikke utover.



Nede på sydsiden måles det over 13 cm fra laser til stenmur.



Oppe er det 3 cm fra laser til mur. Her heller muren 10 cm utover. Oppbygning eller egnethet for denne type mur er ikke dokumentert. Muren er ufagmessig bygget og/eller er på vei til å skli ut. Langtidsmålinger vil vise hvor store bevegelser det er.



Dette området er etablert mellom 2019 og 2021 og har tydelige tegn til utglidning og masser som synker.



Mur og gjerde fra 2016 heller voldsomt ut og må være i bevegelse. Eier opplyser at dette er blitt gradvis mye verre generelt for eiendommen.



Mye tegn til terreng i bevegelse.



Utglidende terreng kan få alvorlige konsekvenser dersom dette raser ut.



I det nordvestre hjørnet av oppkjøringen er det asfaltert mot muren.



Massene som er synlige er synes å ikke være drenerende. Masser bak muren er ikke kjent.



Det er oppstått flere kraftige sprekker i lettklinkermurene.



Buesag kan ligner på sprekk fra avstand. Denne har stått slik siden salget i 2021. Takvann ledes bort i rør som ligger oppå terreng.



Muren er glidd ca 4,5 cm ut fra hjørnet. Muren er bygget mellom 2017 og 2019.



Lenger bort er det ca 2 cm utglidning i muren.



Også muren mot boligen er sprukket i hjørnet. Det er klare tegn til bevegelser alle steder det er kontrollert.



Mur er fra mellom 2015 og 2017 en gang. Murene er meget medtatt etter kun få år. Dette tyder på feil oppbygning.



Også i denne muren er det store sprekker.



Takvann ledes vekk fra boligen langs terrassen som en midlertidig løsning. Det er ikke funnet fuktsikring mot hele muren og det er ikke kjent hvordan fuktsikring mot grunnmur er ivaretatt. Masser er i stor grad skiftet/flyttet siden 2016.



Mur under tilbygg gjør at det kan virke som ringmur med støpt plate uten nærmere ettersyn. Dette er ikke en ringmur som bærer noe som helst.



Bilde av dagens løsning fra befaringspunkt.



Den nedre muren hadde ingen utpregede avvik som tyder på store utglidninger pr nå, men dette bør logges med langtidsmålinger for å avklare stabiliteten til muren.

Rekkverk uteområde

Oppbygning:

- Stakittgjerde i malt tre

Punkter til vurdering:

- Utførelse opp mot forskriftskrav til sikkerhet

Vurdering:

- Rekkverket rundt granittmurer er montert opp av spinkle materialer som ikke er dokumentert å tåle forutsatt belastning. Rekkverket er montert etter 2016, sannsynligvis i 2018/2019 og er av nyere dato. Det er ikke gitt konkrete opplysninger om rekkverket i salgsoppgaven.
- Stolpene er relativt kraftige, men selve rekkverksmodulene er mer et pyntegjerde enn en sikring mot fall. For å sikre bedre mot fallskader må modulene mellom stolpene forsterkes eller skiftes. Skruene som er festet i vinklene er korte og vinklene er festet slik at de ved belastning vil gi etter. Rekkverksspilene er festet med korte kramper som i tillegg ruster.
- Ved klatring, sammenstøt eller annen form for ytre påvirkning vil det fort oppstå situasjoner som er uønsket med dagens rekkverk.
- For å oppnå en pen, fagmessig utbedring anbefales det å bygge tilsvarende moduler av rekkverket som er der i dag, men i kraftigere materialer som er skrudd slik at festemidler ikke lett løsner og dras ut ved belastning. Lokale utbedringer vil bli estetisk skjemmende slik jeg vurderer det, og det legges derfor en utskifting til grunn for beregningene.
- Ved å benytte 36x73 mm horisontalt festet med stålvinkler eller flate beslag i søylene og 19x73 mm stående spiler som skrues fra fremsiden av bordene vil nødvendig stivhet være ivaretatt.

Foreslåtte utbedringer:

- Skifte alle moduler med kraftigere materialer.

Synlighet:

- Rekkverk er synlig, men svakhet grunnet spinkelhet merkes gjerne i det man skulle trengt nødvendig konstruksjonssikkerhet.

Byggeskikk/regelverk på referansetidspunkt:

Byggteknisk forskrift (TEK10)

§ 2-3. Dokumentasjon av løsninger

Prosjekterende skal utarbeide tilstrekkelig dokumentasjon som bekrefter at løsninger som er valgt oppfylder forskriftens krav.

§ 10-1. Personlig og materiell sikkerhet

Byggverk skal plasseres, prosjekteres og utføres slik at det oppnås tilfredsstillende sikkerhet for personer og husdyr, og slik at det ikke oppstår sammenbrudd eller ulykke som fører til uakseptabelt store materielle eller samfunnsmessige skader.

§ 8-4. Uteoppholdsareal

(1) Uteoppholdsareal skal etter sin funksjon være egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper.

(3) Uteoppholdsareal skal utformes slik at fare for personer unngås. Lekearealer skal avskjermes mot trafikk.

Nivåforskjeller skal sikres slik at fallskader forebygges.

§ 12-17. Rekkverk

(1) Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt. Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.

(3) Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.

(4) Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m være maksimum 0,10 m.

Utskr. dato:	28.09.2022
Side:	86 av 94
ID/Referanse:	4670

Beskrivelse	Ant.	Timer	Enhet	Materialer / Arbeid	Sum
Skifte alle moduler med kraftigere materialer og festemedler	37,00		lm		48 100
Avfallshåndtering og deponiavgift	1,00		rs		4 500
Rigg&drift	0,15		rs		7 890
		00:00			60 490
		Inkl. mva:			75 613

Vedlegg tilknyttet "Rekkverk uteområde"

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på tørrasso/garasjè/tak/fasade? - Ja, kun av faglært

Firmanavn: S&S entreprenører

Redegjør for hva som er gjort og når:

Utomhusplanen er endret

Opplysninger i salgsoppgaven.

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

Nei Ja

Kommentar

Opplysninger i egenerklæring.

Om tomten:	Oppbygget hage med støttemur mot vei med malt stakittgjerde i tre. Asfaltert oppkjørsel til biloppstillingsplasser. Skrånende bakhage, opparbeidet med diverse vegetasjon, hellebelagte utearealer. Støttemur med trapp i Lecasten. Trapper i sten. Støpt såle med muligheter for oppføring av enkel garasje i nedre del av tomten.
-------------------	--

Opplysninger i tilstandsrapport.



22 cm glippe under gjerdet er ufagmessig og i strid med forskrift. Fallskader kan forekomme grunnet feil utførelse. Mur må bygges opp eller gjerde bygges ned.



Hjørne mot nordvest. Spinkelt gjerde.



Både materialer og festemidler er svært spinkle og innfestingen av moduler er gjort slik at man kan ramle gjennom.



Det er 3 meter ned til terreng fra toppen av blokkene.



Hele gjerdet er av spinkel kvalitet og holder ikke forskriftsmessig sikkerhetsnivå.

Innvendig trapp

Oppbygning:

- Malt tretrapp med lukkede trinn

Punkter til vurdering:

- Håndløper

Vurdering:

- Det er i forskrift fra byggeår krav til håndløper på begge sider av trappen. Det er kun håndløper på en side i denne trappen.

Foreslåtte utbedringer:

- Montere ny håndløper.

Synlighet:

- Forholdet er synlig, dersom man kjenner relevant regelverk.

Byggeskikk/regelverk på referansetidspunkt:

- Byggeforskrifter av 1. august 1969

Kap. 46 - Trapp, trapperom og heis

:12 Generelt

Kravene i dette kapittel gjelder for innvendig trapp med 3 eller flere opptrinn og for utvendig trapp for inngangsdør med 3 eller flere opptrinn.

Trapp skal ha forsvarlig rekkverk, og solid håndlist på begge sider.

Beskrivelse	Ant.	Timer	Enhet	Materialer / Arbeid	Sum
Montere håndløper	1,00		rs		5 000
		00:00			5 000
		Inkl. mva:			6 250

Vedlegg tilknyttet "Innvendig trapp"



Bilde fra salgsoppgaven viser trappen.

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

Nei Ja

Kommentar

Opplysninger gitt i egenerklæring.

Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig	
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.	
Trapper og ramper	
Beskrivelse:	Malt tretrapp med gelender og lukkede opptrinn mellom underetasjen og 1. etasje. Praktisk kott under trapp i underetasjen. Nedfellbar stige til kaldtloft i gang i 1. etasje. Trappen er noe for kort, og rekker ikke ned til gulvet.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal tid før utskifting av trapper er 20 - 30 år. Innvendig trapp har på generelt grunnlag fått TG 1. Trappestige til kaldtloft har på generelt grunnlag fått TG 2.

TG 2



Opplysninger gitt i tilstandsrapport.

Annet

Oppbygning:

- Smyg i dører og vinduer av nyere dato

Punkter til vurdering:

- Fuktsikring vinduer og dører

Vurdering:

- På samtlige av dørene og vinduene som det er gjort endringer på fra 2016 og utover er underkant dør og vindussmyg konsekvent bygget med lite fall og det er ikke dokumentert noen fagmessig utførelse på tettesjikt bakenfor. Det er observert en oppkant ved balkongdør, men denne er ikke fagmessig forseglest. Kombinert med dårlig fall gir dette stor risiko for fuktinntrengning når som helst.
- Avvikene gjelder nyere tiltak og TEK10 anses som gjeldende referanse. Løsninger er ikke dokumentert, og dersom disse ikke kan dokumenteres fagmessig utført, må åpningene endres og utbedres for å anses fagmessig utført.
- Vinduet som ligger helt ned mot terreng må få gravet ut en mindre lysgrav for å sikre mot inntrengning av nedbør.

Foreslåtte utbedringer:

- Endre alle åpninger av nyere dato i nedkant slik at god tetting og fagmessig fall vekk fra bygningskroppen oppnås. Sliping og kapping med betongskive må påregnes.
- Taping, fusing og dyttepølser benyttes for gode avslutninger.

Synlighet:

- Forholdet er godt synlig og det er relativt store avvik fra normalt akseptert fall.

Byggeskikk/regelverk på referansetidspunkt:

- Byggteknisk forskrift (TEK10)

Veiledning om tekniske krav til byggverk

Norsk Standard og SINTEF Byggforsks anvisninger er gode verktøy for å lage byggverk. Derfor lenker vi til dem under de enkelte paragrafer, til tross for at dette ikke er gratis hjelpemidler.

§ 2-3. Dokumentasjon av løsninger

Prosjekterende skal utarbeide tilstrekkelig dokumentasjon som bekrefter at løsninger som er valgt oppfylder forskriftens krav.

§ 13-14. Generelle krav om fukt

Grunnvann, overflatevann, nedbør, bruksvann og luftfuktighet skal ikke trenge inn og gi fuktskader, mugg- og soppdannelse eller andre hygieniske problemer.

§ 13-17. Nedbør

(1) Fasadekledning, vindu, dør og installasjon som går gjennom vegg, skal utformes slik at nedbør som trenger inn blir drenert bort og fukt kan tørke ut uten at det oppstår skader.

Beskrivelse	Ant.	Timer	Enhet	Materialer / Arbeid	Sum
Utbedre fall på underkant vinduer og dører	7,00		stk		22 750
Etablere lysgrav	1,00		stk		5 000
Rigg&drift	0,15		rs		4 162
		00:00			31 912
		Inkl. mva:			39 890

Vedlegg tilknyttet "Annet"



Vindu kjeller har vannbrett som heller lite utover. Det er fare for vanninntrengning ved vindu. Utførelse er ikke dokumentert.



Dør kjeller. Det er også lite fall ved utvendig terskel til terrassedør ved kjeller.



Oppkant på tettesjikt er ikke fagmessig forseglert. Fare for fuktskader. Ingen dokumentasjon foreligger.



Alle vinduer har langt mindre fall enn fagmessige anbefalinger for å tilfredsstille forskrift. Utskiftingstidspunkt legges til grunn for referansenivå. Arbeidene er utført etter 2016.



Nytt vindu er montert helt nede ved bakkenivå. Fare for fuktinntrengning. Badet ligger på innsiden her.



Opprinnelig vindu er fagmessig utført og har godt fall i pussen under vinduet. Det er mange åpninger som er endret uten at vi kan se at det er søkt om fasadeendringer.

Enebolig

Vinduer og dører - Enebolig

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktagninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vinduer

Beskrivelse:	Vindusrammer, terrassedør og verandadører i tre med 2- og 3-lags isolerglassvinduer fra 2015/2016. Vinduer på bad/wc i underetasjen, trappegang og bad/wc i 1. etasjen med enkle glass og av eldre dato.	
	Vinduet på soverom i underetasjen er montert mer enn 100 cm. over gulvet. Det anbefales derfor å montere veggfast anordning for lette ved rømning.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20 - 60 år. Normal tid før utskifting av isolerglassvinduer er 15-20 år. Vindusglass på kjøkken i 1. etasjen er sprukket, og vindu på bad/wc i 1. etasje er punktert. Det er ved befaring ikke opplyst/oppdaget at noen av de øvrige vinduene er punkterte. Dette er ingen garanti, da det bl.a. kreves riktig lysforhold for å oppdage dette. Vinduer på bad/wc i underetasjen, trappegang, bad/wc og kjøkken i 1. etasjen har på generelt grunnlag fått TG 2, grunnet alder og defekter.	TG-2
	Vindusrammer, terrassedør og verandadører med nyere isolerglassvinduer har på generelt grunnlag fått TG 1.	

Innvendige dører

Beskrivelse:	Entrédør til felles vindfang/trappegang i underetasjen med glatte overflater og glassfelt. Innvendige dører med pressede profiler.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal tid før utskifting av innvendige dører er 30 - 50 år. Entrédør til felles vindfang/trappegang har behov for visse justeringer. Entrédør og innvendige dører har på generelt grunnlag fått TG 1.	TG-1

Opplysninger gitt i tilstandsrapport vedrørende dører og vinduer. TG2 er gitt for eldre vinduer og TG1 er gitt for nyere dører og vinduer.

Total

	Materialer	Arbeid	Diverse	Sum eks mva	MVA	Sum inkl mva
Tilbygg, 16 kvm			424 350	424 350	106 088	530 438
Yttertak			105 570	105 570	26 393	131 963
Kledning/fasade			19 550	19 550	4 888	24 438
Parkett underetasje				0		0
Pipe				0		0
Arealer i underetasje			6 000	6 000	1 500	7 500
Bad underetasje			224 000	224 000	56 000	280 000
Riss i vegger/overflater			9 200	9 200	2 300	11 500
Setningsskader utvendig			400 000	400 000	100 000	500 000

Rekkverk uteområde			60 490	60 490	15 123	75 613
Innvendig trapp			5 000	5 000	1 250	6 250
Annet			31 912	31 912	7 978	39 890
Total			kr 1 286 072	kr 1 286 100	kr 321 518	kr 1 607 600

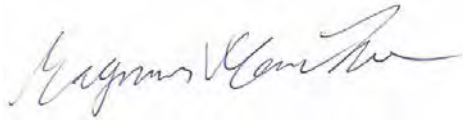
- Vær oppmerksom på at det bevisst gjøres automatiske avrundinger av beløp/totaler i rapporten som kan føre til visse avvik ved summering.

Underskrifter

Sted/Dato

**Vestby,
28.09.2022**

Takstingeniør









DE08 M1008 PTB00

10

0102

M19

Tajima

7m



2 3

4

5

6

7

8

9

10

11

7m

Tajima

€

M19

0102

10















































Story

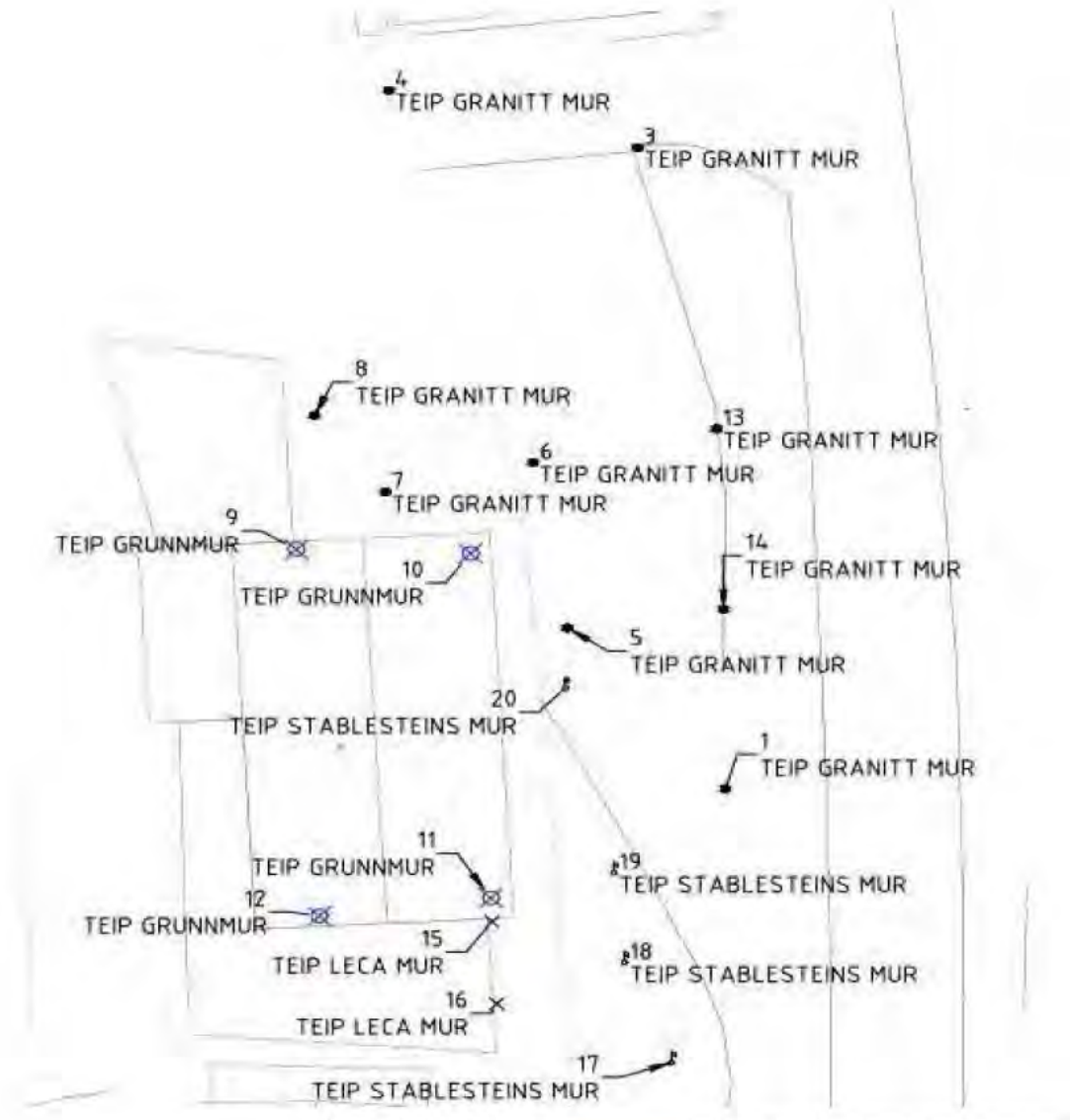
Send til >





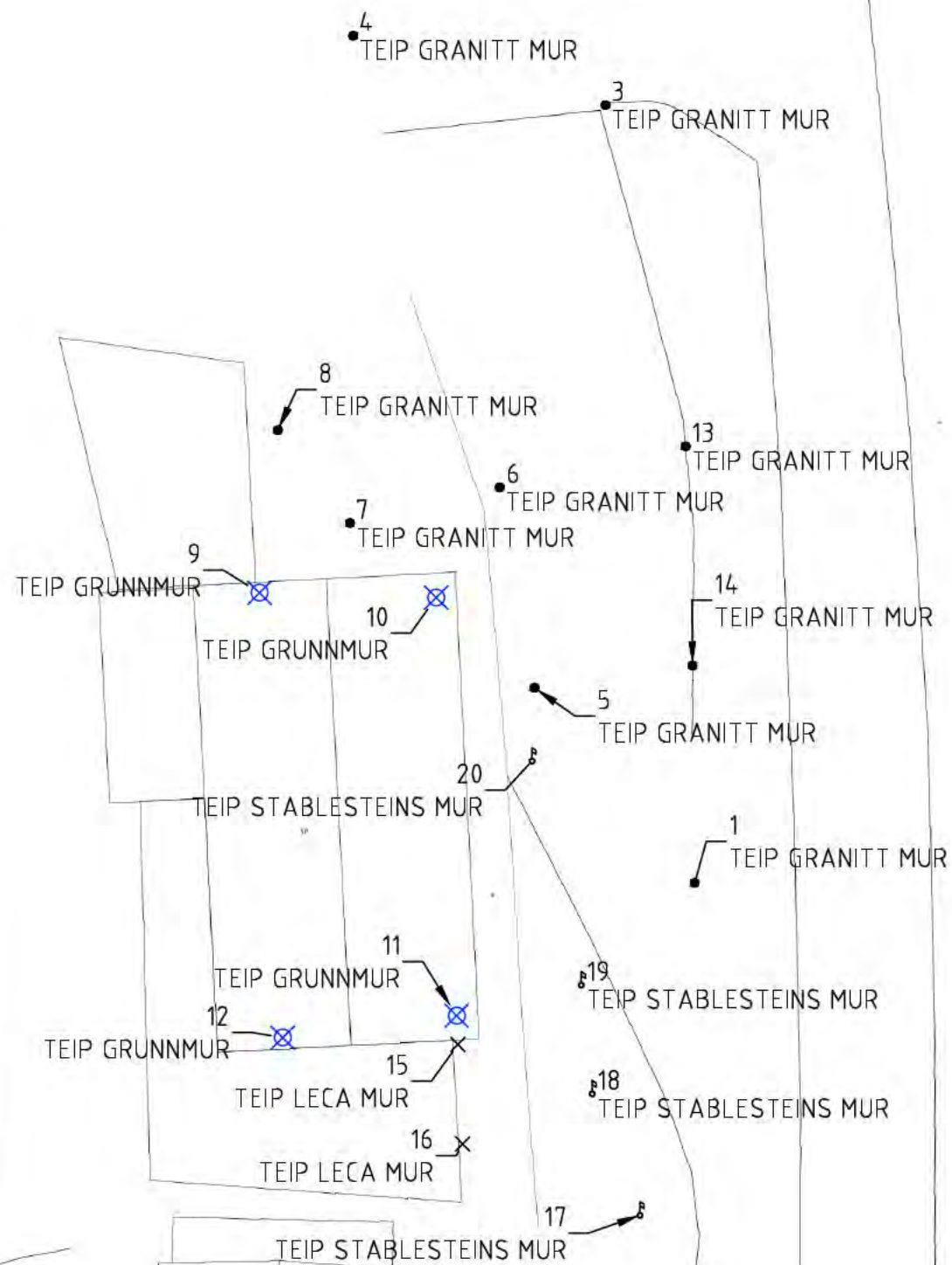
Setningsmåling Skolevegen 51, Sørumsand (AO501649)

Punkt nummer	Teip type	AO1 03.10.2022		
		X	Y	Z
1	1020m	1220913,97	141089,24	126,91
3	1020m	1220937,52	141086,54	125,87
4	1020m	1220939,62	141078,9	126,53
5	1020m	1220919,88	141084,39	128,95
6	1020m	1220925,94	141083,34	128,64
7	1020m	1220924,87	141078,8	130,65
8	1020m	1220927,68	141076,62	130,51
9	1018	1220922,76	141076,06	131,53
10	1018	1220922,61	141081,41	131,45
11	1018	1220909,95	141082,04	131,24
12	1018	1220909,29	141076,77	131,47
13	1020m	1220927,19	141088,97	126,30
14	1020m	1220920,55	141089,18	126,86
15	1020l	1220909,08	141082,08	130,10
16	1020l	1220906,07	141082,22	130,12
17	1020s	1220903,91	141087,59	127,18
18	1020s	1220907,58	141086,14	127,34
19	1020s	1220910,87	141085,81	127,40
20	1020s	1220917,65	141084,31	128,69

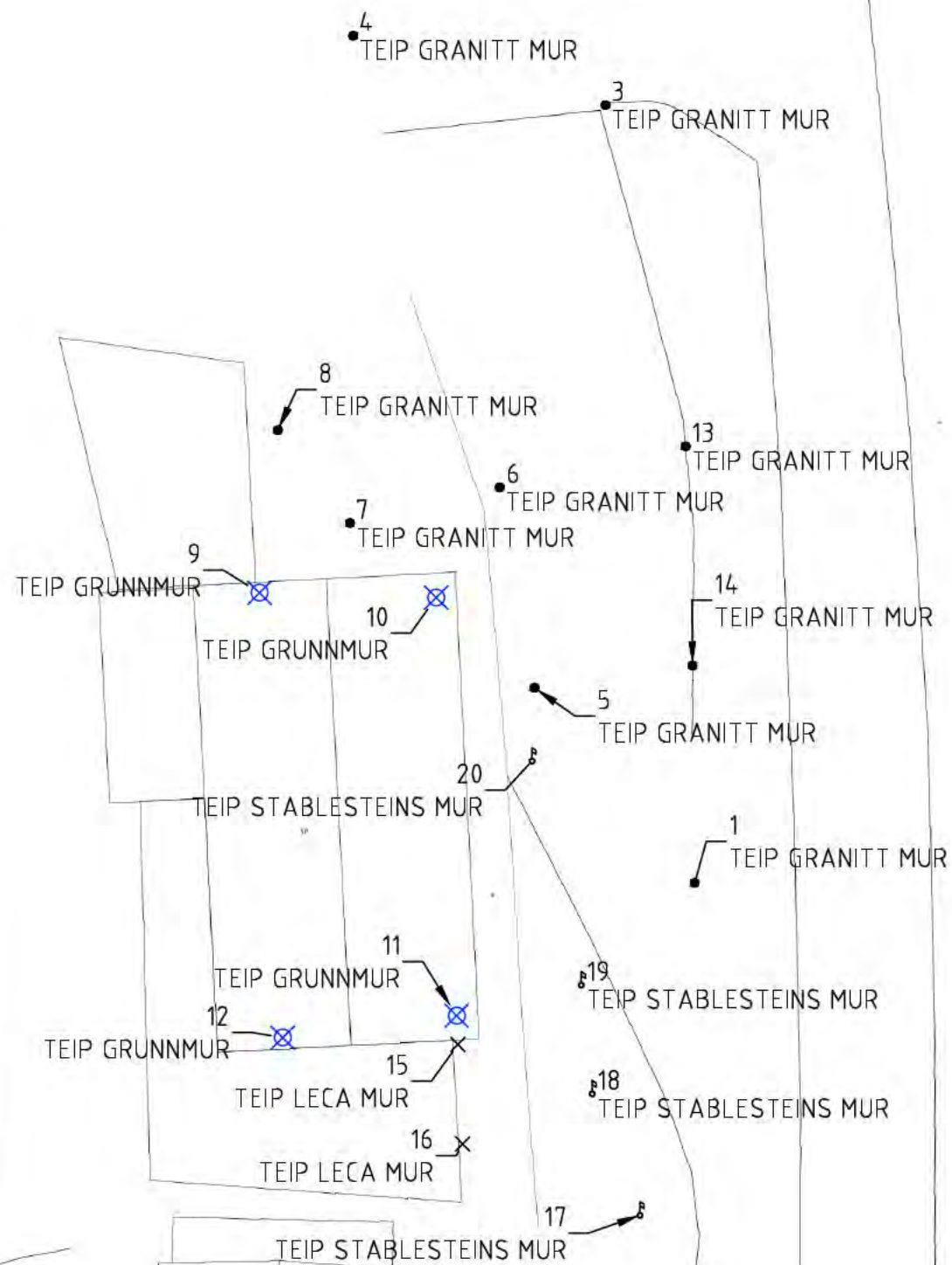








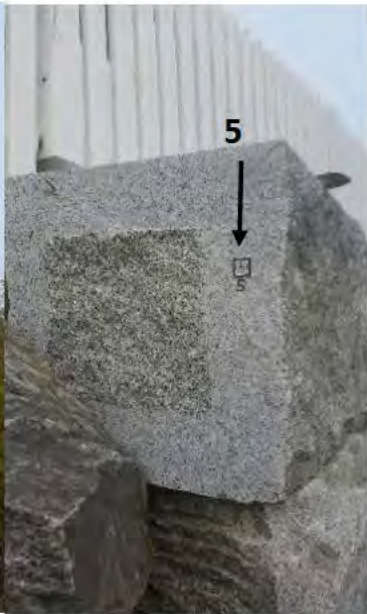
Rev	Revisjonen gjelder	Dato	Tegnet	Kontr	Godkjent
	AO 501649_Setningspunkter Skoleveien 51, Sørumsand	Målestokk 1:200 m	Dato 5 oktober 2022	Kontr PEG	Godkjent
	Asker Oppmåling AS Tlf +47 66 79 98 90 www.akeroppma.no	Format A3	Tegnet PEG	Kontr	Godkjent
		Koordinatystem NH2000	NTM SONE 10		
		Byggesystem DWG	221002PG_SN-001_Skoleveien 51.dwg		
		Tegning nr. SN-001		Rev. A	

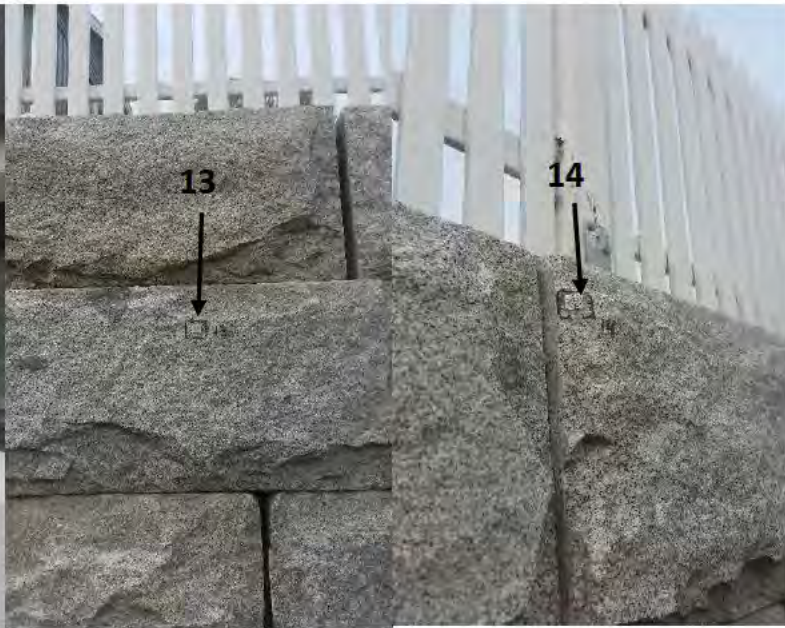


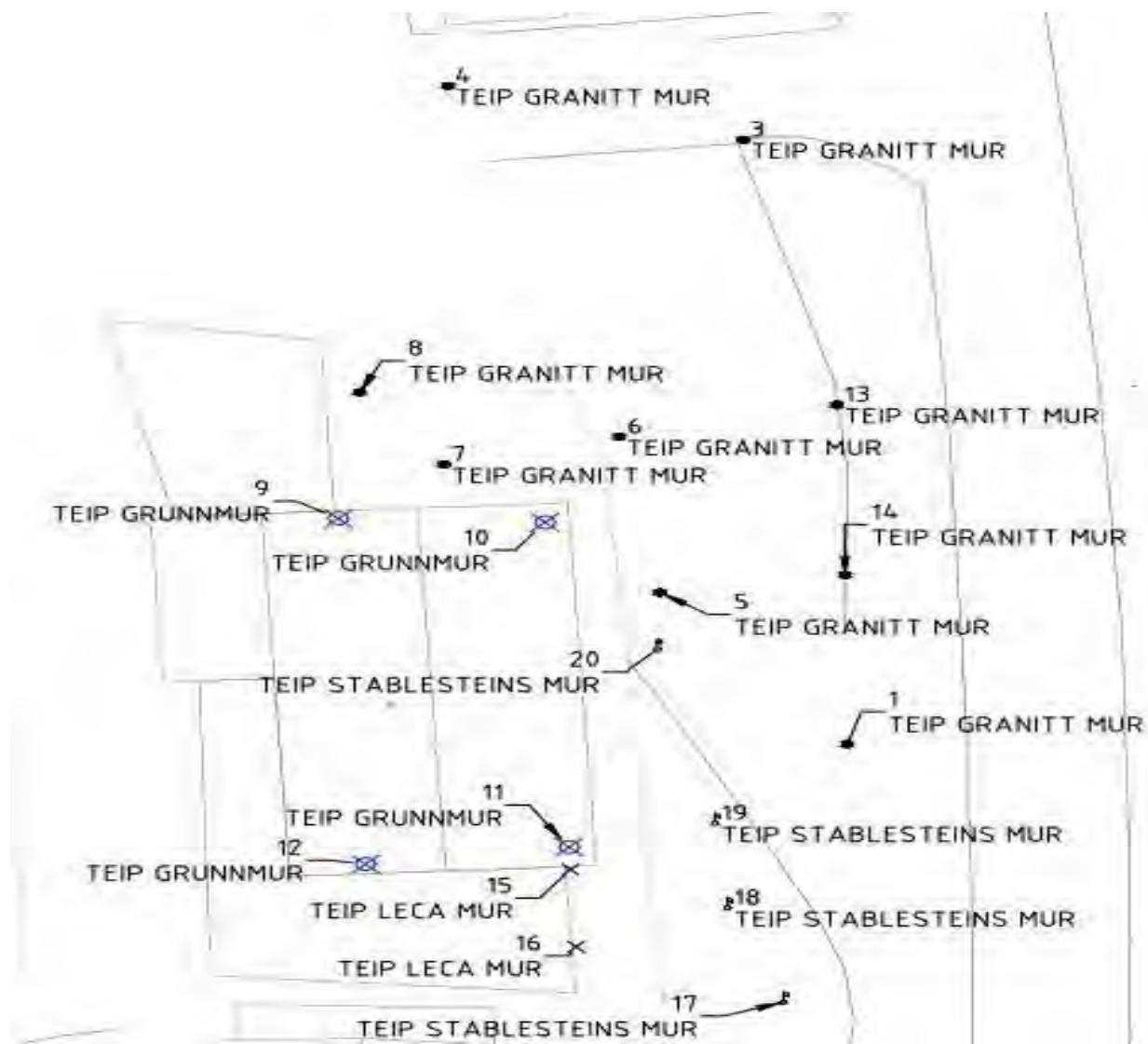
Rev	Revisjonen gjelder	Dato	Tegnet	Kontr	Godkjent
	AO 501649_Setningspunkter Skoleveien 51, Sørumsand	Målestokk 1:200 m	Dato 5 oktober 2022	Kontr PEG	Godkjent
	Asker Oppmåling AS Tlf +47 66 79 98 90 www.askeroppma.com	Format A3	Tegnet PEG	Kontr	Godkjent
		Koordinatystem NH2000	NTM SONE 10		
		Byggesystem DWG	221002PG_SN-001_Skoleveien 51.dwg		
		Tegning nr. SN-001		Rev. A	

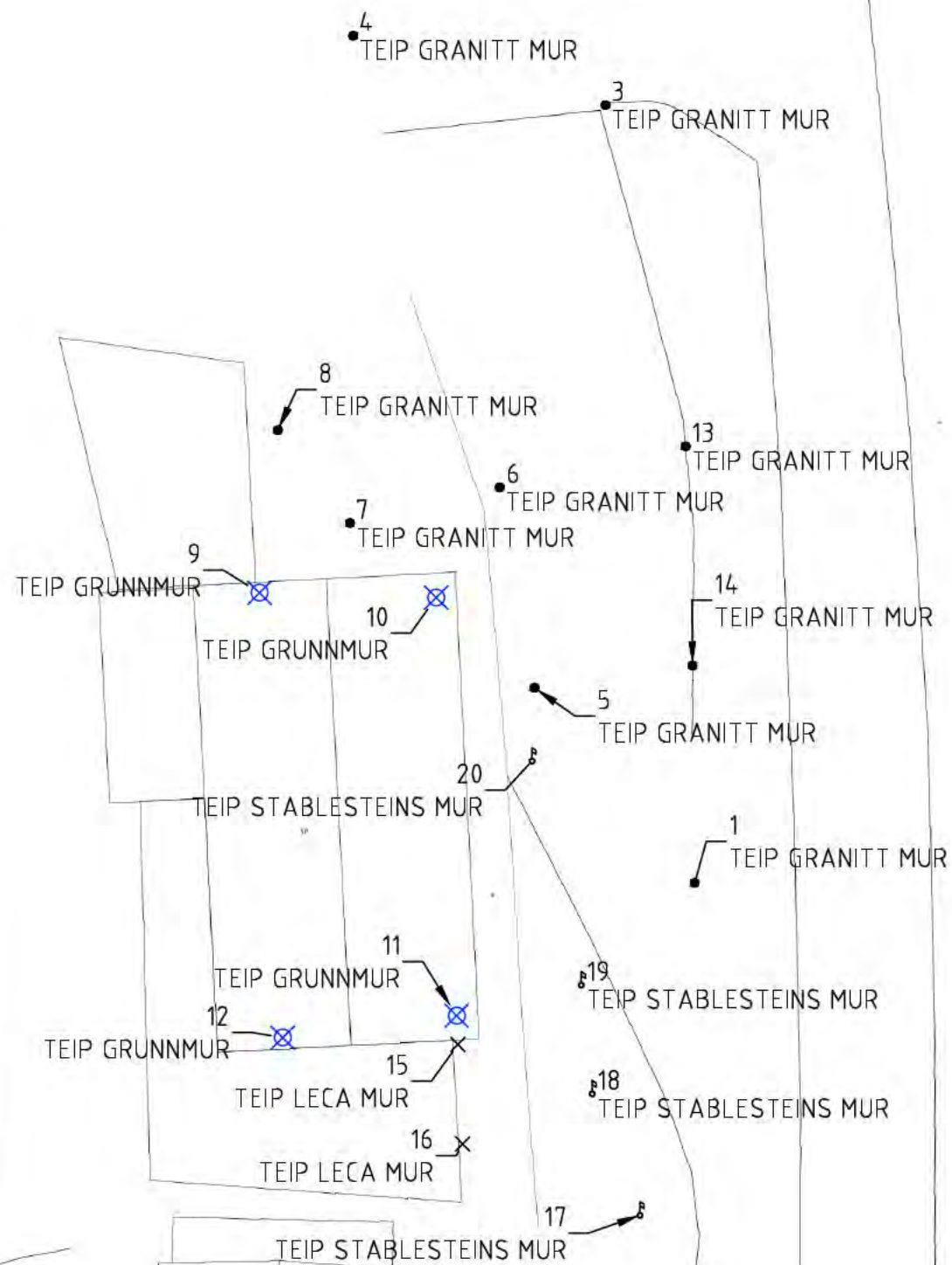
Setningsmåling Skolevegen 51, Sørumsand (AO501649)

Punkt nummer	Teip type	AO1 03.10.2022			AO2 05.01.2023			AO2-AO1		
		X	Y	Z	X	Y	Z	X (millimeter)	Y (millimeter)	Z (millimeter)
1	1020m	1220913,969	141089,240	126,908	1220913,970	141089,241	126,909	1	1	1
3	1020m	1220937,520	141086,543	125,870	1220937,523	141086,539	125,871	3	-4	1
4	1020m	1220939,620	141078,901	126,528	1220939,625	141078,898	126,527	5	-3	-1
5	1020m	1220919,877	141084,390	128,950	1220919,883	141084,400	128,949	6	10	-1
6	1020m	1220925,943	141083,340	128,640	1220925,944	141083,352	128,640	1	12	0
7	1020m	1220924,865	141078,804	130,652	1220924,865	141078,806	130,651	0	2	-1
8	1020m	1220927,676	141076,618	130,513	1220927,675	141076,629	130,513	-1	11	0
9	1018	1220922,755	141076,064	131,534	1220922,754	141076,065	131,534	-1	1	0
10	1018	1220922,610	141081,414	131,445	1220922,609	141081,416	131,443	-1	2	-2
11	1018	1220909,953	141082,036	131,244	1220909,955	141082,034	131,244	2	-2	0
12	1018	1220909,285	141076,767	131,470	1220909,287	141076,767	131,470	2	0	0
13	1020m	1220927,190	141088,969	126,298	1220927,192	141088,966	126,298	2	-3	0
14	1020m	1220920,553	141089,176	126,859	1220920,554	141089,177	126,859	1	1	0
15	1020l	1220909,081	141082,076	130,104	1220909,084	141082,077	130,105	3	1	1
16	1020l	1220906,067	141082,220	130,118	1220906,069	141082,226	130,119	2	6	1
17	1020s	1220903,906	141087,586	127,180	1220903,914	141087,594	127,182	8	8	2
18	1020s	1220907,575	141086,137	127,343	1220907,577	141086,160	127,344	2	23	1
19	1020s	1220910,873	141085,809	127,400	1220910,875	141085,811	127,400	2	2	0
20	1020s	1220917,654	141084,312	128,693	1220917,655	141084,320	128,696	1	8	3







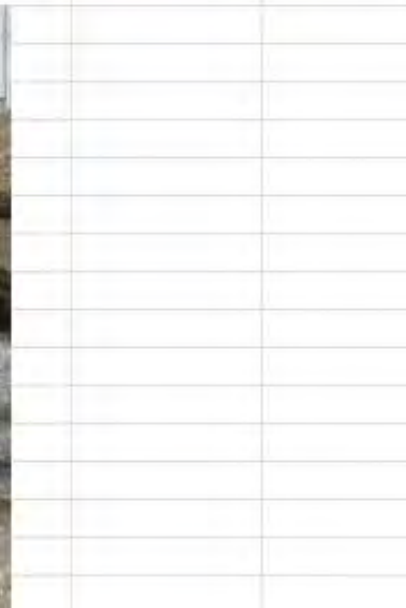


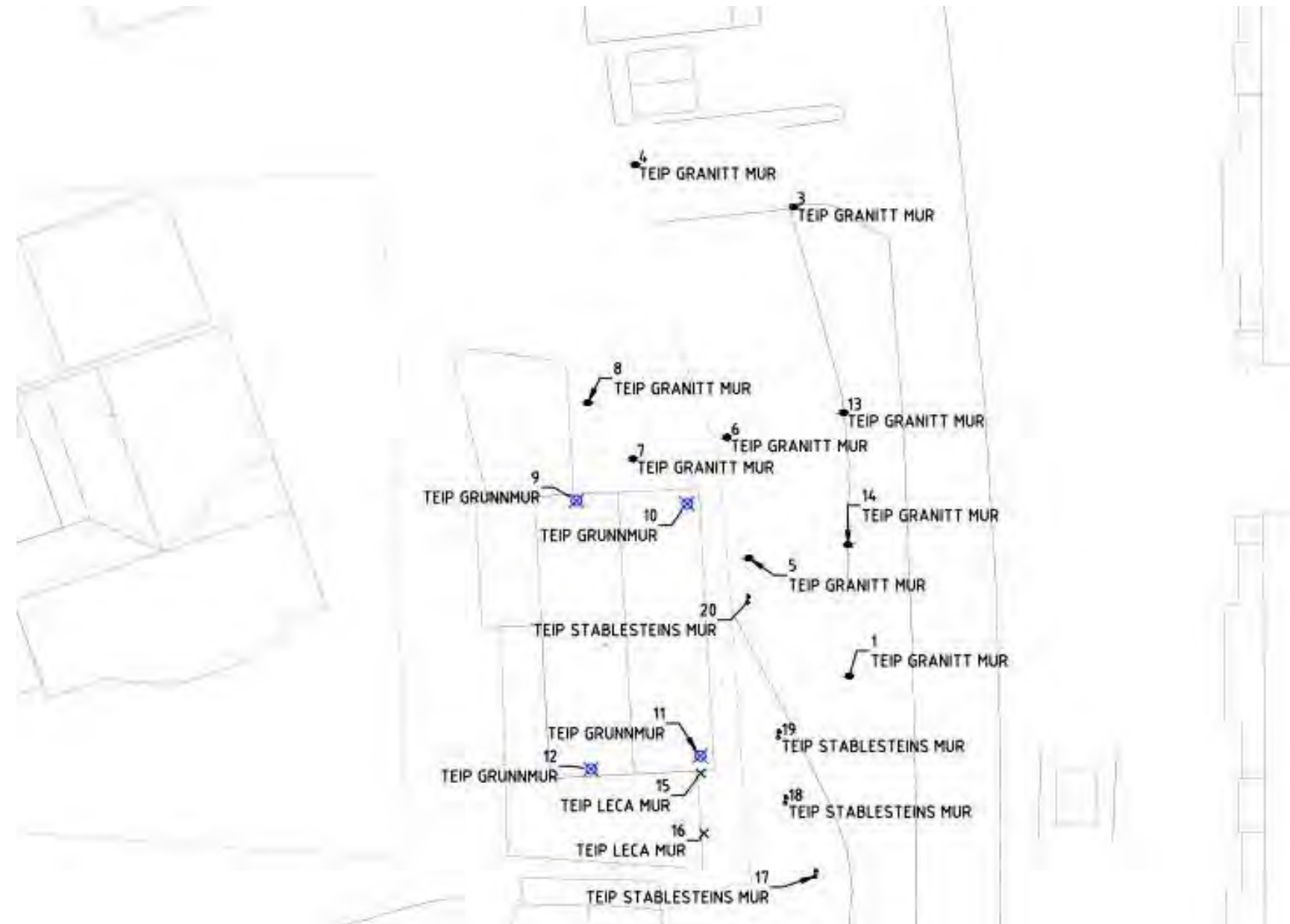
Rev	Revisjonen gjelder	Dato	Tegnet	Kontr	Godkjent
	AO 501649_Setningspunkter Skoleveien 51, Sørumsand	Målestokk 1:200 m	Dato 5 oktober 2022	Kontr PEG	Godkjent
	Asker Oppmåling AS Tlf +47 66 79 98 90 www.askeroppmaLING.no	Format A3	Tegnet PEG	Kontr	Godkjent
		Koordinatystem NH2000	NTM SONE 10		
		Byggesystem DWG	221002PG_SN-001_Skoleveien 51.dwg		
		Tegning nr. SN-001		Rev. A	

Setningsmåling Skolevegen 51, Sørumsand (AO501649)

Punkt nummer	Teip type	AO1 03.10.2022			AO2 05.01.2023			AO2-AO1			AO3 31.05.2023			AO3-AO2			AO3-AO1		
		X	Y	Z	X	Y	Z	X (millimeter)	Y (millimeter)	Z (millimeter)	X	Y	Z	X (millimeter)	Y (millimeter)	Z (millimeter)	X (millimeter)	Y (millimeter)	Z (millimeter)
1	1020m	1220913,969	141089,240	126,908	1220913,970	141089,241	126,909	1	1	1	1220913,969	141089,244	126,908	-1	3	-1	0	4	0
3	1020m	1220937,520	141086,543	125,870	1220937,523	141086,539	125,871	3	-4	1	1220937,523	141086,541	125,870	0	2	-1	3	-2	0
4	1020m	1220939,620	141078,901	126,528	1220939,625	141078,898	126,527	5	-3	-1	1220939,623	141078,900	126,529	-2	2	2	3	-1	1
5	1020m	1220919,877	141084,390	128,950	1220919,883	141084,400	128,949	6	10	-1	1220919,881	141084,415	128,945	-2	15	-4	4	25	-5
6	1020m	1220925,943	141083,340	128,640	1220925,944	141083,352	128,640	1	12	0	1220925,951	141083,357	128,634	7	5	-6	8	17	-6
7	1020m	1220924,865	141078,804	130,652	1220924,865	141078,806	130,651	0	2	-1	1220924,866	141078,809	130,650	1	3	-1	1	5	-2
8	1020m	1220927,676	141076,618	130,513	1220927,675	141076,629	130,513	-1	11	0	1220927,673	141076,636	130,512	-2	7	-1	-3	18	-1
9	1018	1220922,755	141076,064	131,534	1220922,754	141076,065	131,534	-1	1	0	1220922,752	141076,065	131,535	-2	0	1	-3	1	1
10	1018	1220922,610	141081,414	131,445	1220922,609	141081,416	131,443	-1	2	-2	1220922,610	141081,415	131,445	1	-1	2	0	1	0
11	1018	1220909,953	141082,036	131,244	1220909,955	141082,034	131,244	2	-2	0	1220909,954	141082,034	131,244	-1	0	0	1	-2	0
12	1018	1220909,285	141076,767	131,470	1220909,287	141076,767	131,470	2	0	0	1220909,285	141076,765	131,470	-2	-2	0	0	-2	0
13	1020m	1220927,190	141088,969	126,298	1220927,192	141088,966	126,298	2	-3	0	1220927,191	141088,971	126,299	-1	5	1	1	2	1
14	1020m	1220920,553	141089,176	126,859	1220920,554	141089,177	126,859	1	1	0	1220920,555	141089,181	126,859	1	4	0	2	5	0
15	1020l	1220909,081	141082,076	130,104	1220909,084	141082,077	130,105	3	1	1	1220909,081	141082,080	130,103	-3	3	-2	0	4	-1
16	1020l	1220906,067	141082,220	130,118	1220906,069	141082,226	130,119	2	6	1	1220906,069	141082,241	130,115	0	15	-4	2	21	-3
17	1020s	1220903,906	141087,586	127,180	1220903,914	141087,594	127,182	8	8	2	1220903,908	141087,595	127,179	-6	1	-3	2	9	-1
18	1020s	1220907,575	141086,137	127,343	1220907,577	141086,160	127,344	2	23	1	1220907,578	141086,176	127,342	1	16	-2	3	39	-1
19	1020s	1220910,873	141085,809	127,400	1220910,875	141085,811	127,400	2	2	0	1220910,877	141085,816	127,399	2	5	-1	4	7	-1
20	1020s	1220917,654	141084,312	128,693	1220917,655	141084,320	128,696	1	8	3	1220917,659	141084,320	128,693	4	0	-3	5	8	0







Hei Sindre

Beklager sent svar. Jeg ville ikke slått meg til ro med dette, nei.

Etablerte støttemurer er åpenbart ikke riktig utført. Jeg ville ettergått prosjekteringen og sjekket om det finnes dokumentasjon på utførelsen.

Jeg antar man ville finne at tiltaket ikke er prosjektert iht. krav, TTK 2 på fagfeltet geoteknikk med tilhørende krav til kontroll på utførelse.

Relevant for denne saken er feks. punkt 9.2, (1)P i Eurokode 7:

- Bevegelser i støttekonstruksjon som kan forårsake sammenbrudd eller påvirke utseende eller effektiv bruk av konstruksjonen, nærliggende bygninger eller installasjoner.
- Tap av områdestabilitet.

Samt punkt 9.2, (2)P:

- Bæreevnebrudd i jorden under sålen
- Brudd ved glidning
- Brudd ved velting av muren

Konklusjon:

- Det er ikke dokumentert (inntil videre) at støttekonstruksjoner er prosjektert og at det er tilstrekkelig sikkerhet for hverken støttekonstruksjon eller bolig.
- Alt tyder på at utførelsen ikke er tilfredsstillende.
- Jeg ville ikke gått god for at bevegelse i massene ikke vil påvirke boligen, selv uten glidning, brudd eller tipping.
- Jeg ville ikke gått god for at bevegelse i massene på sikt påvirker stabiliteten til murene, bæreevnen kan svekkes over tid fordi forutsetningene til muren endres, noe som kan resultere i glidning, bæreevnebrudd eller tipping.

Mvh
Dag Erlend Før Sund
Geotekniker/daglig leder



Fra: Dag Erlend Før Sund Dag@InnlandetGeoteknikk.onmicrosoft.com

Emne: Sv: saksnummer 228528 Skolegata Sørumsand

Dato: 4. mai 2023 kl. 06:57

Til: sindre stave sindre@advokatstave.no

Kopi: Magnus Hem magnus@folloboligtakst.no

DF

Hei

Hva skal man si. Støttemurer tas på alvor. Dersom kommunen observerer støttemurer i bevegelse ut mot for eksempel offentlig vei krever de at dette vurderes og rettes opp.

Vi har dokumentasjon på at grunnen og støttemurer er i bevegelse, dette ser man også tydelig i felt.

Saken har en lang historie med feil og rot. Det foreligger ikke prosjektering. Nabohus i høyereliggende terreng er etablert i senere tid, der foreligger det kanskje heller ikke prosjektering. Man kunne sjekket ut dette.

Vi vet ikke hva stabiliteten i skråningen er, heller ikke murens tilstand og sikkerhet mot grunnbrudd, gliding og velting.

Saken er klar.

Mvh

Dag Erlend Før Sund
Geotekniker/daglig leder



Skoleveien 51, Lillestrøm

Rapport nr. 2	
Oppdrag:	Vurdering av årsak til deformasjon i grunnen og tilhørende skadepotensiale
Adresse:	Skoleveien 51, Lillestrøm
Gnr/bnr:	241/263
Oppdragsgiver:	

Ansvarlig foretak:	Innlandet Geoteknikk AS
Tlf:	91902628
Mail:	dag@innlandetgeoteknikk.onmicrosoft.com

Saksnummer:	22-0082
Dokumentnr:	22-0082-2
Utarbeidet av:	Dag Erlend Førstund
Egenkontroll:	Dag Erlend Førstund
Dato:	26.07.2023

Revisjon:	Dato:	Beskrivelse	Utarbeidet av:	Kontrollert av:
00	26.07.2023	Første utsendelse	DEF	DEF

Sammendrag:

har etter kjøp av enebolig i Skoleveien 51 observert betydelige horisontale og vertikale deformasjoner i grunnen, samt oppsprekking av støttemurer, og har i denne forbindelse engasjert Innlandet Geoteknikk for vurdering av skadeårsak.

Utførte setningsmålinger og observasjoner understøtter tidligere vurdering av teleproblematikk som primær skadeårsak. Videre arbeid inkluderer grunnundersøkelser, prosjektering og utarbeidelse av nødvendig grunnlag for sikker utførelse av arbeidet.

Vedlegg:

Vedlegg 1:

230531PG_Rapport 2_Skoleveien 51

Innholdsfortegnelse:

1	Innledning	2
1.1	Bakgrunn	2
2	Utførte setningsmålinger og befaringsobservasjoner	3
2.1	Utførte setningsmålinger	3
2.2	Nedre mur/mur ved Skoleveien	4
2.3	Støttemur ved innkjørsel til bolig	6
2.4	Støttemurer like nedenfor boligen	6
2.5	Støttemur ved trapp og opp mot platå på boligens nord/nordvestlige side	9
2.6	Støttemur og trapp på boligens sørside	11
2.7	Støttemur i sørøst opp mot Brattbakken 10	12
2.8	Målinger på boligen	12
3	Geoteknisk vurdering	13
3.1	Årsakssammenheng basert på setningsmålinger og observasjoner	13
3.2	Skadepotensiale	13
3.3	Dagens situasjon og videre arbeid	14
4	Konklusjon	15
5	Referanser	16

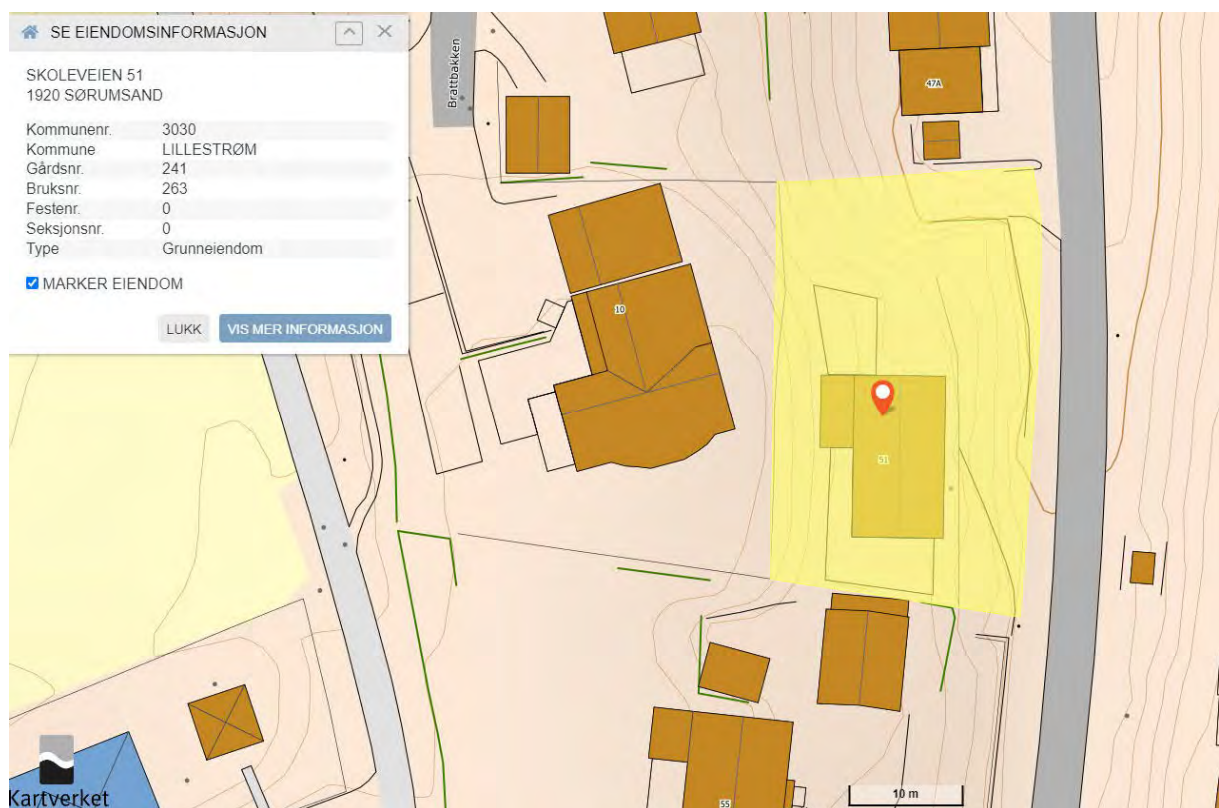
1 Innledning

1.1 Bakgrunn

█ har etter kjøp av enebolig i Skoleveien 51 observert betydelige horisontale og vertikale deformasjoner i grunnen, samt oppsprekking av støttemurer. Oppsummering/historikk på utført grunnarbeid på tomten og relevante byggetiltak i området i 2022-06-30 *Historikk Skoleveien*, er utarbeidet av SGB Storløkken. Her beskrives aktivitet fra 2011-2022 på aktuell tomt, samt høyereliggende eiendom, Brattbakken 10.

Undertegnede utførte befaring 30.06.2022 og vurderinger/anbefalinger rundt videre arbeid 08.07.2022.

Asker Oppmåling har utført setningsmålinger høsten 2022, vinteren 2023 og våren 2023. Dette som grunnlag/dokumentasjon for vurdering/konklusjon rundt årsakssammenheng og anbefalt videre arbeid.

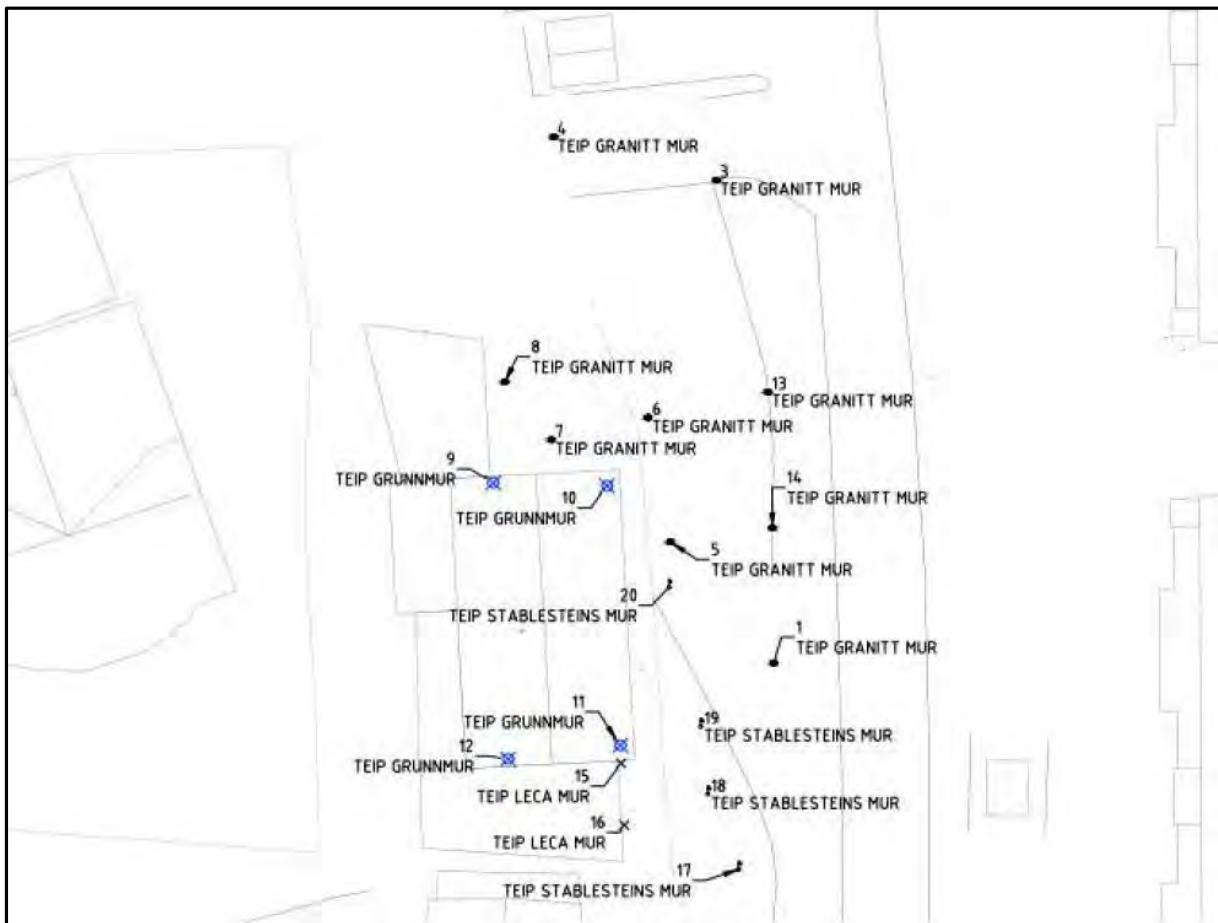


Figur 1: Utklipp fra Norgeskart, aktuell bolig og tomt.

2 Utførte setningsmålinger og befaringsobservasjoner

2.1 Utførte setningsmålinger

Oversikt over setningsmålinger utført av Asker Oppmåling ses i Figur 2. Rapporten ses i vedlegg 1.



Figur 2: Oversikt over utførte setningsmålinger ses i utklipp fra rapport fra Asker Oppmåling AS.

2.2 Nedre mur/mur ved Skoleveien

Nedre mur dekkes av punkter 1, 3, 4, 13 og 14. Det er generelt lite bevegelse i disse punktene. Dette stemmer godt med befaringsobservasjoner, muren nederst på tomten mot veien synes å være lite påvirket/upåvirket av deformasjoner i grunnen.



Figur 3: Oversikt over nedre mur mot Skoleveien.

Figur 4 viser muren sett i sørlig retning langs Skoleveien, samt inn mot parkering sørøst på tomten.



Figur 4: Til venstre ses støttemur i sørlig retning langs Skoleveien. Bildet til høyre er tatt inn mot en liten parkeringsplass i nordøstlig hjørne av tomten. Muren synes å være lite påvirket av deformasjoner i grunnen.

Boligeier [REDACTED] har observert et hull/hulrom i asfalt/toppmasser inn mot støttemur ved Skoleveien (Figur 5 og Figur 6).



Figur 5: Hull/hulrom i asfalten like ved støttemur ned mot Skoleveien. Bilde oversendt av boligeier, [REDACTED].



Figur 6: Hull i asfalten inn mot støttemur ved Skoleveien. Bilde oversendt av boligeier, [REDACTED].

2.3 Støttemur ved innkjørsel til bolig

Mur av naturstein dekket av punkter 17, 18, 19, fra bunn av oppkjøringen opp mot kummer som flukter med boligen. Størst bevegelse er registrert i Y-retning, 39 mm i punkt 18, i tidsperioden 03.10.2022 – 31.05.2023. Selve muren har en åpen struktur, og det er steinmasser på vei ut mellom sprekkene. Det er ikke åpenbare tegn på deformasjon i grunnen nedenfor muren.



Figur 7: Oversikt over mur i naturstein ved innkjørsel til bolig.

2.4 Støttemurer like nedenfor boligen

Terrenget nedenfor boligen støttes opp av støttemurer av naturstein og granittblokker, se Figur 8.



Figur 8: Støttemur nedenfor boligen, stablede granittblokker og del av mur i naturstein ved innkjørsel.

Granittmuren dekkes av punkter 5 og 6, mens enden av natursteinsmuren dekkes av punkt 20. Av disse observeres størst bevegelse i punkt 5 og 6, både horisontal og vertikal bevegelse. På befaring observeres rotasjon i muren som vist i Figur 9, tegn på velting.



Figur 9: Bilde fra granittmur like nedenfor boligen. Det observeres betydelig forskjell i avstand, fra topp til bunn, inn mot bakenforliggende granitt-trapp.



Figur 10: Topp mur like ved bolig. Deformasjon i overgang trapp/støttemur observeres i granittblokker til venstre i bildet. Fall illustreres med røde piler og gir en indikasjon på kreftenes retning. Det er betydelig visuell utvikling fra året før, større sprekker mellom steinhellene, nærmere inn mot boligen enn året før.



Figur 11: Bildet til høyre: Tydelige deformasjoner i grunnen, granittblokker i overgang mellom støttemur og trapp.

2.5 Støttemur ved trapp og opp mot platå på boligens nord/nordvestlige side

Støttemur ved trapp og opp mot platå i nordvest dekkes av punkter 7 og 8. Det er stor horisontal deformasjon i støttemuren ut mot enden i nord (punkt 8). Dette korrelerer med observasjon av innsunken terreng inn mot støttemur i overgang mellom platåer på boligens nordlige side.



Figur 12: Terreng og støttemur på boligens nordside. Trapp ligger til høyre i bildet.



Figur 13: Innsynkning av terreng mot nord (der det ikke er støttemur) tyder også på at massene i disse skrånningene er i bevegelse.

2.6 Støttemur og trapp på boligens sørside

Punkter 15 og 16 er plassert på støttemur rett sør for boligen. Av disse har punkt 16 betydelig bevegelse i Y-retning over tidsrommet 03.10.2022 – 31.05.2023. Punkt 16 er plassert sentralt på støttemur ut mot vei, mens punkt 15 er plassert på mur inn mot boligen. Observerte sprekker og synlig deformasjon stemmer godt med målingene utført av Asker Oppmåling. Massene i toppen av muren synker inn, mest sentralt på støttemuren der det er størst deformasjon.



Figur 14: Punkt 16 er plassert på støttemur (bildet til venstre) og punkt 15 er plassert på støttemur ved boligens sørøstlige hjørne (bildet til høyre) like ved en trapp. Det er etablert drenering i toppen av støttemurene, se utspæringer i topp mur.



Figur 15: Observert oppsprekking og deformasjon. Til venstre: Støttemur i topp holdes igjen pga. lengde inn i terrenget, støttemur i bunn presses ut i bunn. Til høyre: Betydelig deformasjon og oppsprekking, størst deformasjon sentralt i støttemuren, mellom trappegang og nabotomt. Masser bak støttemuren synker inn.

2.7 Støttemur i sørøst opp mot Brattbakken 10

Støttemur opp mot høyereliggende terreng i sørøst er ikke dekket av målinger. Oppsprekking og deformasjoner i grunnen tyder på horisontale og vertikale krefter på støttemur inn mot steinlagte arealer på boligens sør- og sørøstlige side. Massene langs muren viser tegn på å ha sunket inn pga. horisontalkrefter på muren. Kantstein inn mot støttemur og bolig er skjev flere steder. Oppdragsgiver Talha Khan beskriver mye deformasjon i grunnen på vinteren.



Figur 16: Oppsprekking kan tyde på horisontale og vertikale spenninger på støttemur til høyre i bildet, som igjen fører til at masser og støttemur presses opp 1-1,5 meter fra skråningen.

2.8 Målinger på boligen

Boligen er dekket av punkter på grunnmur, 9, 10, 11 og 12. Det er generelt liten bevegelse i disse punktene, noen få millimeter.

3 Geoteknisk vurdering

3.1 Årsakssammenheng basert på setningsmålinger og observasjoner

Utførte målinger viser stort spenn, noe som korrelerer med observasjoner i felt. Flere tydelige eksempler understøtter tidligere vurderinger av teleproblematikk som underliggende skadeårsak:

1. Målinger 17, 18 og 19 er utført i mur/skråning ved innkjøring til boligen. Målingene viser at det er mye mer bevegelse i punkt 18 enn 17, mens punkt 19 står omtrent i ro. Observerte kummer med masseutskiftning rundt vil gjøre at frosten ikke trenger inn til telefarlige masser i dette området. Størst bevegelse i Y-retning observeres i punkt 18 der muren går perpendikulært på terrenghelningen og det antas å ligge stedlige, telefarlige masser i terrenget. Punkt 17 antas å være utsatt for teleproblematikk, men terrenget er slakere og muren har en konkav form inn mot terrenget, noe som gjør muren mer motstandsdyktig mot deformasjon.
2. Måling 15 er plassert tett opp mot boligen (Figur 14, til høyre). Det antas å ikke ligge telefarlige masser mellom støttemuren og boligen. Evt. deformasjon ville evt. komme fra telefarlige masser lenger inn i terrenget bak trappa eller i dypere liggende masser. Størst bevegelse observeres i punkt 16, der det også er naturlig å finne telefarlige masser like bak muren.
3. Måling i punkt 7 viser relativt liten bevegelse. Med plassering i enden av støttemur ved trapp der støttemuren (i lengderetning) antas å gå parallelt med deformasjonskreftene vil denne delen av muren ha betydelig mothold og mulighet for sammenpressing; redusert mellomrom mellom granittblokker. I motsatt ende av muren ligger punkt 8, på en del av muren som står perpendikulært på fallretningen (i lengderetningen), og vil være mye mer utsatt for deformasjon. Videre ser man at overliggende platting har betydelig deformasjon ut mot skråning i nord også, der det ikke er støttemur.
4. Målinger 1, 3, 13 og 14 er plassert på granittmur ned mot Skoleveien og har registrert lite bevegelse. Dette korrelerer med at man, basert på terrenget, vil kunne forvente tilførte, ikke telefarlige masser bak støttemuren.

Det utelukkes ikke at støttemurene kan være feildimensjonert og at stabilitet/bæreevne ikke er tilfredsstillende. Det utelukkes heller ikke at drenering, overvannshåndtering eller tilsig av vann fra nærliggende eiendommer vil kunne ha negativ innvirkning på eiendommen.

3.2 Skadepotensiale

Dagens situasjon medfører risiko for personskade, samt skader på eiendommen og nærliggende bebyggelse/infrastruktur.

Så godt som samtlige støttemurer er i bevegelse, stedvis betydelig. Dette innebærer en gradvis endring av forutsetningene for sikkerhet i aktuelle grensetilstander (Standard Norge, 2004), med risiko for:

- Grunnbrudd pga. økt eksentrisitet i fundamenter
- Tipping/velting, flere støttemurer har ikke lenger en stabiliserende helning 1:5-1:10 inn i terrenget, men har pga. deformasjon, helning ut mot utearealer/vei
- Tap av stabilitet pga. plutselige lastendringer i bunn skråning
- Tap av stabilitet på våren, snøsmelting og smelting av telelinser i grunnen gir ustabile, vannmettede masser.
- Horisontal forskyvning av støttemurer vil kunne gi setninger/skjevsetninger på selve boligen
- Økt jordtrykk på kjellervegg/husvegg pga. horisontalkrefter på støttemur på boligens vestside

3.3 Dagens situasjon og videre arbeid

- Det foreligger ikke dokumentasjon, hverken på grunnforhold, prosjektering eller utførelse, for utført tiltak med terrengendringer og støttemurer.
- Det pågår en gradvis forverring av forutsetningene for stabilitet og bæreevne for konstruksjoner på tomten, noe som vil kunne føre til deformasjoner på kort- og lang sikt, plutselige grunnbrudd eller andre uønskede konsekvenser.
- Det generelle inntrykket er at grunnarbeider og arbeider med oppføring av støttemurer er utført svært mangelfullt, og at man for eksempel ikke kan utelukke dårlig/manglende drenering eller overvannshåndtering som også vil kunne ha negative konsekvenser for eiendommen eller naboeiendommer.

Basert på foreliggende informasjon konkluderes det med at gjeldende lovverk, ikke er ivaretatt ifm. utførelse av terrenginngrep og etablering av støttemurer.

- TEK 17§7-3 Sikkerhet mot skred,
- PBL 28-1 byggegrunn, miljøforhold mv. og 28-2 sikringstiltak ved byggearbeid mv.
- TEK 17§10 Konstruksjonssikkerhet

Følgende må utføres for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet:

- Grunn- og laboratorieundersøkelser
 - o 4-6 totalsonderinger i topp/bunn skråning.
 - o Prøvetagning og laboratorieundersøkelser etter behov
 - o CPTu-sonderinger
 - o Poretrykksmålinger
- Vurdering av områdestabilitet iht. NVEs veileder 1/2019
- Geoteknisk prosjektering, støttemurer og terrenginngrep
 - o Geoteknisk kategori, CC/RC, tiltaksklasse
 - o Risikovurderinger rundt hvorvidt opprettende tiltak vil kunne resultere i skader person eller eiendom under utførelsen
 - o Metoder og utførelse etter Norsk Standard
- God kommunikasjon/godt samarbeid mellom prosjekterende og utførende

4 Konklusjon

Skoleveien 51 har i dag støttemurer med store synlige deformasjoner. Setningsmålinger og observasjoner korrelerer og understøtter at årsaken i stor grad er teleproblematikk; manglende masseutskiftning og isolering. I tillegg utelukkes det ikke at andre risikomomenter som for eksempel manglende/dårlig drenering eller dårlig stabilitet og bæreevne vil kunne medvirke. Observasjoner av hulrom under asfalt på parkering kan tyde på utvasking eller dårlig komprimering av masser.

Dagens situasjon innebærer en kontinuerlig forverring av situasjonen og økt risiko for personskaide og skade på eiendom/bolig pga. grunnbrudd, utglidninger, setninger etc.

Det må utføres grunnundersøkelser og vurderinger av områdestabilitet/lokal stabilitet iht. NVEs veileder 1/2019, og støttemurene må prosjekteres på nytt og reetableres med metoder og utførelse etter Norsk Standard, for å sikre helse, miljø og sikkerhet.

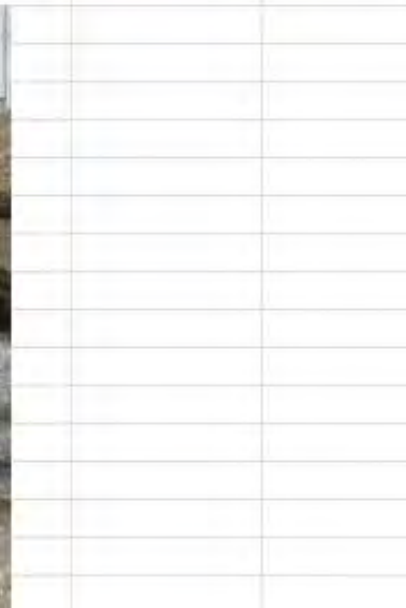
5 Referanser

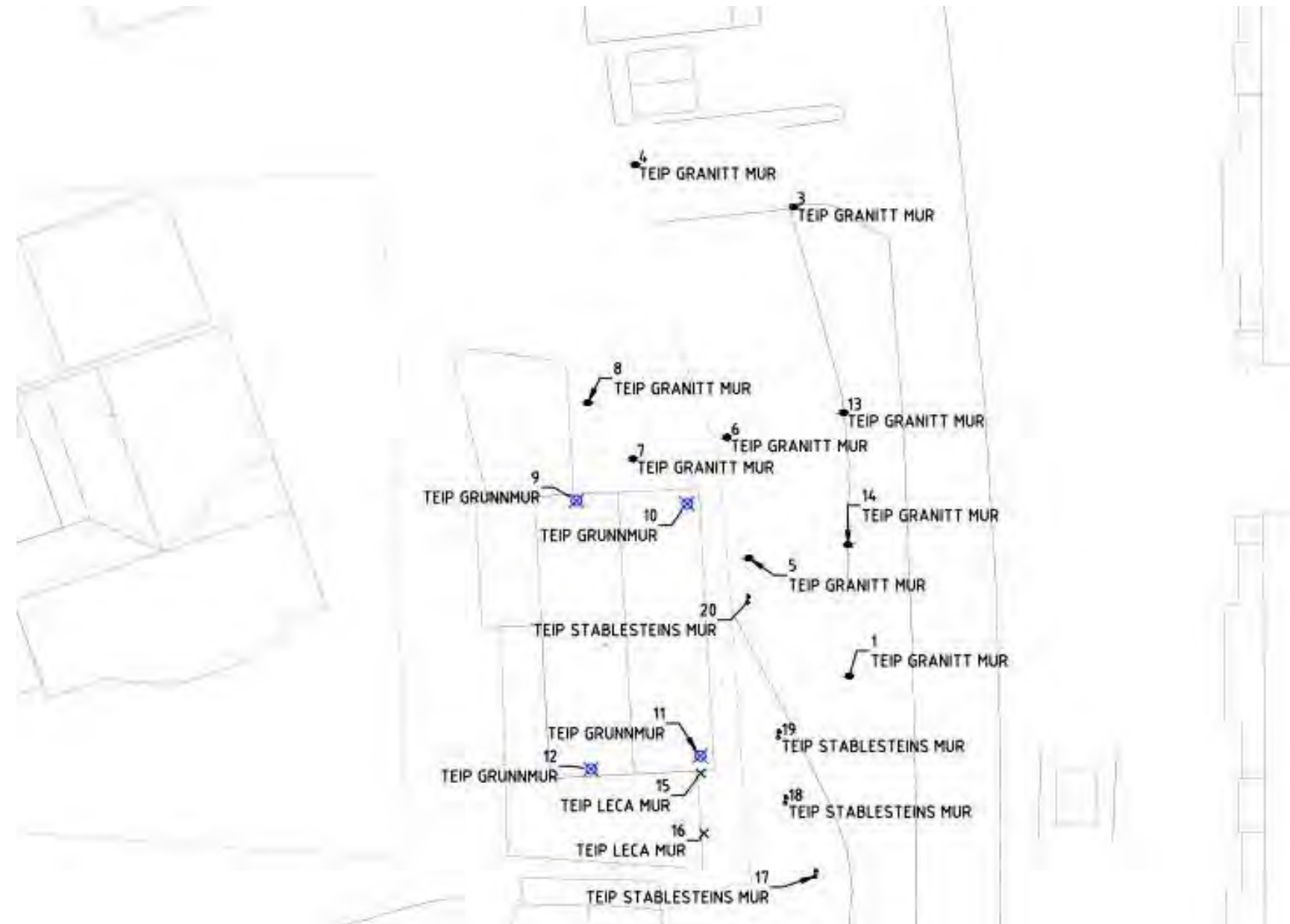
Standard Norge. (2004). *Eurokode 7: Geoteknisk prosjektering, del 1: Almenne regler* (NS-EN 1997-1:2004+A1:2013+NA:2016. utg.). Oslo: Norsk Standard.

Setningsmåling Skolevegen 51, Sørumsand (AO501649)

Punkt nummer	Teip type	AO1 03.10.2022			AO2 05.01.2023			AO2-AO1			AO3 31.05.2023			AO3-AO2			AO3-AO1		
		X	Y	Z	X	Y	Z	X (millimeter)	Y (millimeter)	Z (millimeter)	X	Y	Z	X (millimeter)	Y (millimeter)	Z (millimeter)	X (millimeter)	Y (millimeter)	Z (millimeter)
1	1020m	1220913,969	141089,240	126,908	1220913,970	141089,241	126,909	1	1	1	1220913,969	141089,244	126,908	-1	3	-1	0	4	0
3	1020m	1220937,520	141086,543	125,870	1220937,523	141086,539	125,871	3	-4	1	1220937,523	141086,541	125,870	0	2	-1	3	-2	0
4	1020m	1220939,620	141078,901	126,528	1220939,625	141078,898	126,527	5	-3	-1	1220939,623	141078,900	126,529	-2	2	2	3	-1	1
5	1020m	1220919,877	141084,390	128,950	1220919,883	141084,400	128,949	6	10	-1	1220919,881	141084,415	128,945	-2	15	-4	4	25	-5
6	1020m	1220925,943	141083,340	128,640	1220925,944	141083,352	128,640	1	12	0	1220925,951	141083,357	128,634	7	5	-6	8	17	-6
7	1020m	1220924,865	141078,804	130,652	1220924,865	141078,806	130,651	0	2	-1	1220924,866	141078,809	130,650	1	3	-1	1	5	-2
8	1020m	1220927,676	141076,618	130,513	1220927,675	141076,629	130,513	-1	11	0	1220927,673	141076,636	130,512	-2	7	-1	-3	18	-1
9	1018	1220922,755	141076,064	131,534	1220922,754	141076,065	131,534	-1	1	0	1220922,752	141076,065	131,535	-2	0	1	-3	1	1
10	1018	1220922,610	141081,414	131,445	1220922,609	141081,416	131,443	-1	2	-2	1220922,610	141081,415	131,445	1	-1	2	0	1	0
11	1018	1220909,953	141082,036	131,244	1220909,955	141082,034	131,244	2	-2	0	1220909,954	141082,034	131,244	-1	0	0	1	-2	0
12	1018	1220909,285	141076,767	131,470	1220909,287	141076,767	131,470	2	0	0	1220909,285	141076,765	131,470	-2	-2	0	0	-2	0
13	1020m	1220927,190	141088,969	126,298	1220927,192	141088,966	126,298	2	-3	0	1220927,191	141088,971	126,299	-1	5	1	1	2	1
14	1020m	1220920,553	141089,176	126,859	1220920,554	141089,177	126,859	1	1	0	1220920,555	141089,181	126,859	1	4	0	2	5	0
15	1020l	1220909,081	141082,076	130,104	1220909,084	141082,077	130,105	3	1	1	1220909,081	141082,080	130,103	-3	3	-2	0	4	-1
16	1020l	1220906,067	141082,220	130,118	1220906,069	141082,226	130,119	2	6	1	1220906,069	141082,241	130,115	0	15	-4	2	21	-3
17	1020s	1220903,906	141087,586	127,180	1220903,914	141087,594	127,182	8	8	2	1220903,908	141087,595	127,179	-6	1	-3	2	9	-1
18	1020s	1220907,575	141086,137	127,343	1220907,577	141086,160	127,344	2	23	1	1220907,578	141086,176	127,342	1	16	-2	3	39	-1
19	1020s	1220910,873	141085,809	127,400	1220910,875	141085,811	127,400	2	2	0	1220910,877	141085,816	127,399	2	5	-1	4	7	-1
20	1020s	1220917,654	141084,312	128,693	1220917,655	141084,320	128,696	1	8	3	1220917,659	141084,320	128,693	4	0	-3	5	8	0








Kommunens saksnr.
17/02672-7

Vedlegg
G

Side
1 av 1

Gjennomføringsplan

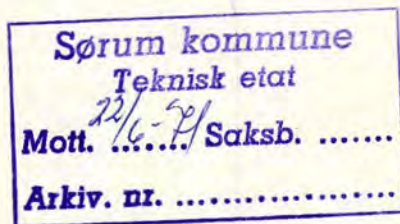
Versjonsnr. 4 Dato 29.10.20 Signatur, ansv. søker 



Eiendom/byggested Gnr. 41 Bnr. 263 Festenr. Seksj.nr. Bygn.nr. Kommune Sørumsand Adresse Skolevegen 51 Postnr. 1920 Poststed Sørumsand

Beskrivelse av fagområde, ansvarsområde, tiltaksklasse (i hhv. prosjektering, utførelse og kontroll)			Foretakets navn og org.nr.	Kryss for planlagt samsvarserklæring / kontrollerklæring erstattes med dato når denne foreligger				Sett kryss når arbeidet innen ansvarsområdet er avsluttet
Alle fagområder i tiltaket	Beskrivelse av ansvarsområdet hentet fra erklæring om ansvarsrett	Tiltaks-klasse		Søknad om rammetillatelse	Søknad om igangsettsings-tillatelse/ett-trinnsøknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
ansvarlig søker	ansvarlig søker	- 1	HjorthArkitekter, 994 558 188	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 10.10.17	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
PRO mur	ansvarlig prosjekterende mur	- 1	S&S Entreprenør AS	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 19.03.18	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
UTF mur	ansvarlig utførende mur	- 1	995497212	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 02.11.20	<input checked="" type="checkbox"/>
		-		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		-		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		-		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		-		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		-		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		-		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		-		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		-		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		-		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		-		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		-		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		-		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		-		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		-		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		-		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		-		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		-		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		-		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		-		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Skjema for søknad om byggetillatelse
utarbeidet av
Norsk Kommunalteknisk Forening
(Ettertrykk forbudt)



Rich. Andvord. Bl. 672.
Ny revidert utgave jan. 1966.

Søknad om byggetillatelse.

i henhold til bygningslov av 18. juni 1965 § 93, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. desember 1949 med midlertidig tillegg av 1. desember 1965.

Søknaden skal utferdiges i 2 eksemplarer og inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet. Det skal være ledsaget av de bilag som forlanges i byggeforskriftenes kap. 54 § 1.

Søknaden skal undertegnes av byggherre, anmelder og også av ansvarshavende så snart han er godkjent, jfr. lovens § 98 og forskr. kap. 54 § 1 nr. 4.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal være datert og undertegnet.

Søknaden og det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til **BYGNINGSRADET** i SØRUM:

I henhold til bygningslovens § 93 søkes om byggetillatelse for følgende arbeid på matr. nr.
Skolevn. Sørumsand. gate nr. 47.

Bygningens art: ¹⁾ Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

Arbeidets art: ¹⁾ Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet: ²⁾ ca.kr. 150 000,- m/alle grunnarbeider og maling.

Følgende opplysninger skal gis:

Forsk. kap. 54 § 1 nr. 1 a. Idet oversiktsplan eller situasjonskart vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse	m ²
Eldre bebyggelse areal	m ²
Areal av nybygg	104 m ²
Samlet golvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft ³⁾ .	104 m ²

¹⁾ Strek under det som passer.

²⁾ Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.

³⁾ Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning det innredes til beboelses- og arbeidsrom.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

Planer snitt og fasader.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering:
(Jfr. også forskr. kap. 2—4 og 43 § 1)

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

2.stk. 3" drenerør med påfyll, forøvrig utføres drenering etter bygningskontrollens anvisninger.

Lovens § 74 nr. 2. Fasadens forhold til nabobygninger:
som vist på situasjonskart.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 2. Særlige konstruksjoner:
ingen.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 3. Naboer og gjenboere.⁴⁾
(Jfr. lovens § 94 nr. 3) (Oppgave over vedkommende eiendommer og deres eiere eller festere skal gis. Med søknaden skal følge gjenparter av varselbrevene og kvittering for at brevene er sendt):
vedl.bevis for nabovarsel.

Lovens § 94 nr. 2. Arbeid som er betinget av tillatelse fra annen myndighet, herunder arbeidstilsynet, jfr. lov om arbeidervern av 7. desember 1956 (§ 16).
(Jfr. forskr. kap. 54 § 1 nr. 5) (Arbeidstilsynets uttalelse skal vedlegges søknaden):
ingen.

Lovens §§ 66 og 71. Adkomst og avstand fra veg.
som vist på situasjonskart.

⁴⁾ Gjenboer er eier eller fester av eiendommen som ligger på motsatt side av veg eller gate.

- Forskr. kap. 53 § 3. Framspring m.v.:
ingen.
- Forskr. kap. 48 § 2.
(Jfr. forskr. kap. 50 nr. 3) Takoppbygg:
ingen.
- Lovens § 70.
(Jfr. forskr. kap. 19, 47
og 53 § 1) Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:
lovlig avstand iflg. situasjonsplan.
- Forskr. kap. 9 § 2 og
43 § 2. Isolasjon mot grunnfuktighet:
ingen spesiell.
- Forskr. kap. 9 – 19. Vegger: Tre, 4" stenderverk.13 mm. sponplater.1.lag
diffusjonstett papp.10 cm. Glava matter.1.lag
forhudningspapp.7/8" ytterpanel.
- Forskr. kap. 22. Takkonstruksjoner og taktekning:
Sperrer 2x8", hanebjelker 2x5" selvberende
konstruksjon med taksten.
kaldt loft.
- Forskr. kap. 25. Etasjeskillere: over kjeller: 2x8" trebjelkelag, 1" gulv. 1.lag
diffusjonstett papp. 10 cm. Glava matter. 1.lag
forhudningspapp. 5/8" faspanel.
øverste: 2x5" hanebjelker. 10 mm. sponplater. 1.lag
diffusjonstett papp. 15 cm. Glava matter. 1.lag papp.
- Forskr. kap. 5. Varme- og lydisolasjon:
 $K=0.32$.
- Forskr. kap. 21. Innvendige trapper, bredde, stigningsforhold m.v.:
80 cm. 1:1.2 m.
- Forskr. kap. 27 – 31. Piper, ildsteder, sentralvarmeanlegg, ventilasjon og søppelnedkast:
Pipe muresi teglsten.
Det ventileres forskriftsmessig.

Forskr. kap. 44.

Etasjehøyder, rommenes gulvflate og lysareal:

2.4 m.

Arealer iflg. vedl. tegninger.

Lovens § 76.

Tilleggsrom:

Lovens § 75.

Priveter - WC:

Lovens § 103.

Innhengning:

ja.

Ytterligere opplysninger:

ingen.

Sorumsand,

den

20. juni

19 71

Willy Dimmarzeubi

anmelder

byggherre

Adresse:

1920 Sorumsand

Adresse:

Kjell Støpring

ansvarshavende

over grunnir.

KJELL STØPRING

ENEBOLIGER

Oscarsgt. 43 - Oslo 2

Adresse:

Tlf. 56 34 74

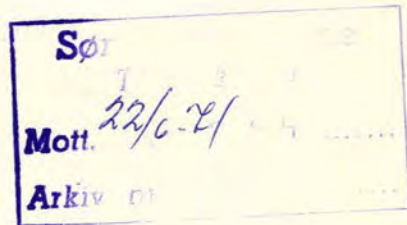
GODKJENT
23/11 1971

for bygningssjef

for Dagfinn Tvedesund

Sørumsand, 20.juni 1971.

Til
Sorum Bygningsråd,
1990 Sorum.



Vedlagt følger:

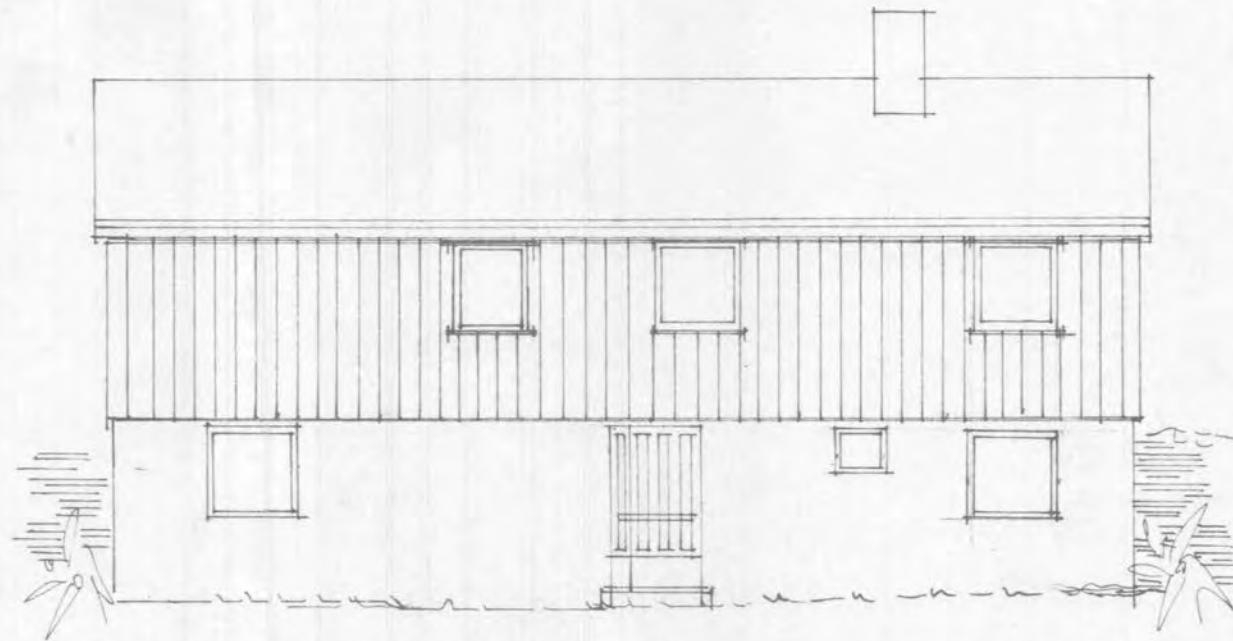
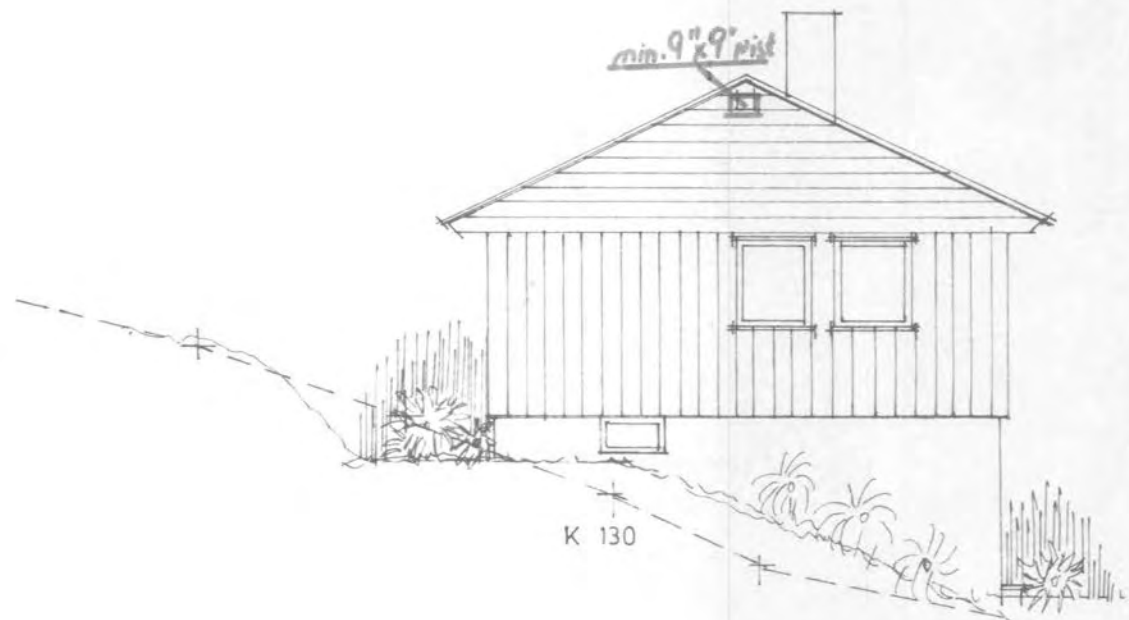
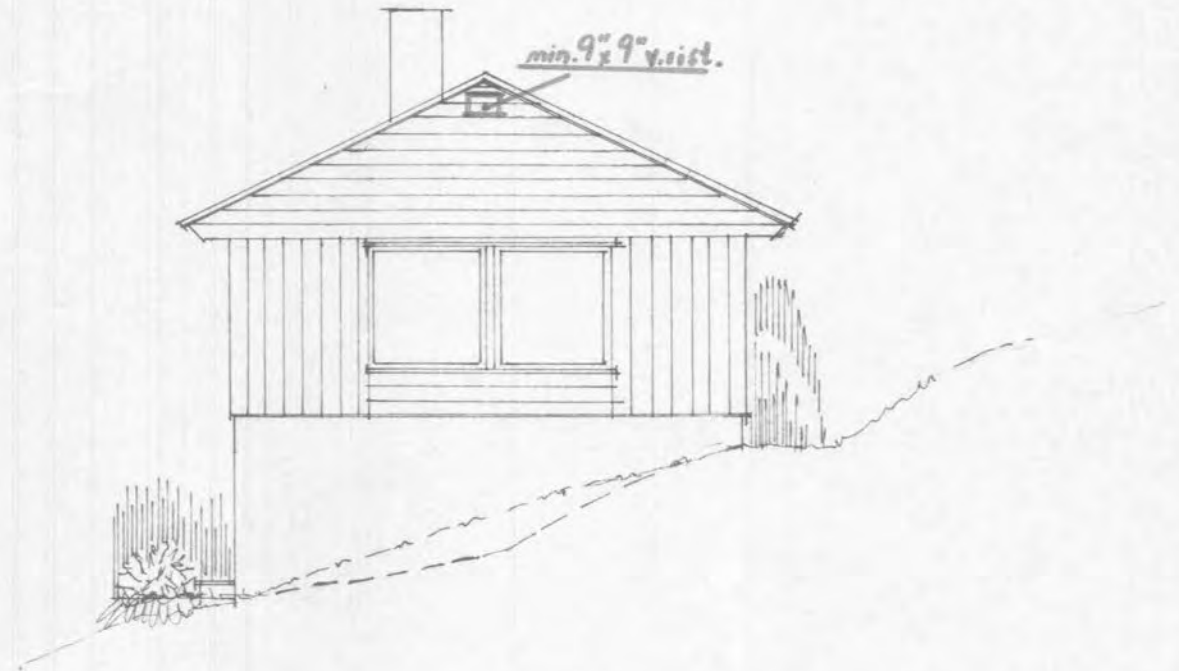
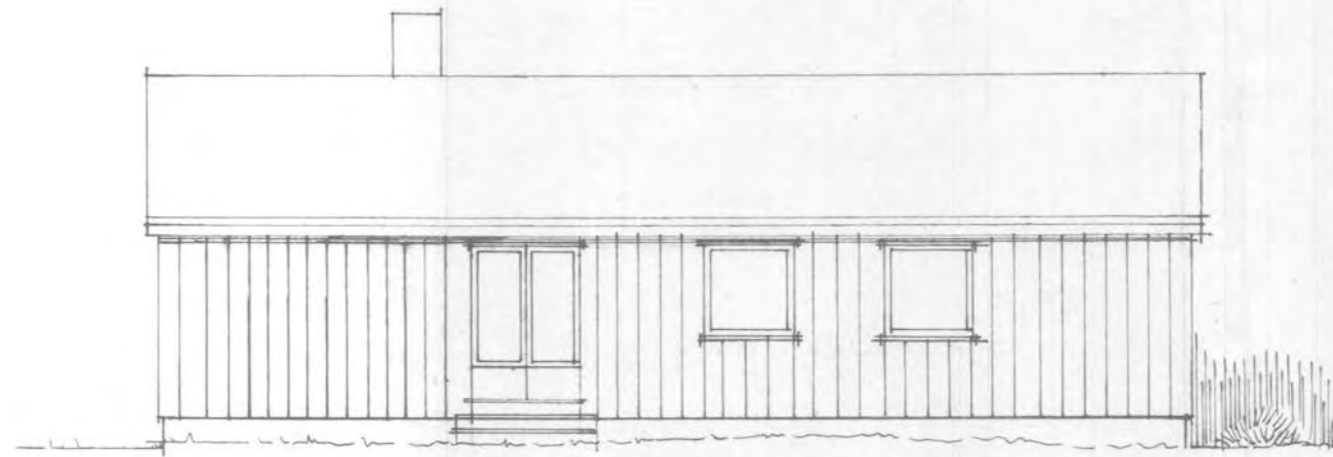
- 2.eks. av Søknad om byggetilladelse.
- 2.eks. av tegninger for etasje.
- 2.eks. av tegninger for kjeller.
- 2.eks. av tegninger for fasader.
- 2.eks. av tegninger for snitt.
- 4.eks. av situasjonsplan.
- 1.eks. av melding til fylkesforsyningsnemnda.
- 2.eks. av diverse beregninger for jern og betong til kjeller.
- 1.eks. av kvittering av nabovarsel.

Ber om at dette blir behandlet av Dere på vanlig måte,
og hører fra Dere når dette er godkjent.

Med hilsen

Willy Plywaczewski
Willy Plywaczewski.

Adr: Brattbakken
1920 Sørumsand.

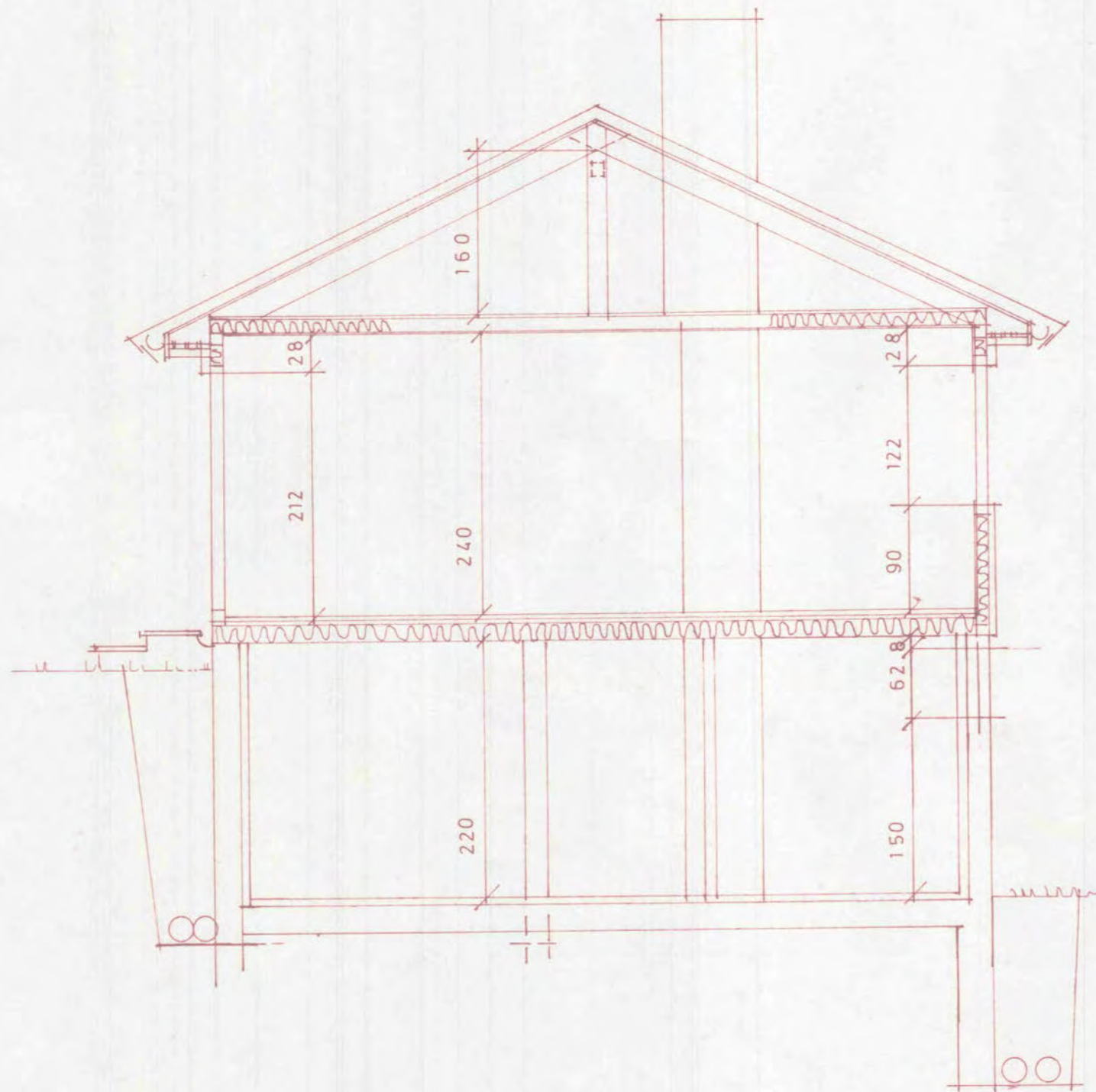


GODKJENT
23/11 1972
for bygningssjef

Torstein Torsnes

RÖDLANDHUS
TYPE 418+
FASADER
6.5.71

ENDRET
M:1:100
BL. 4

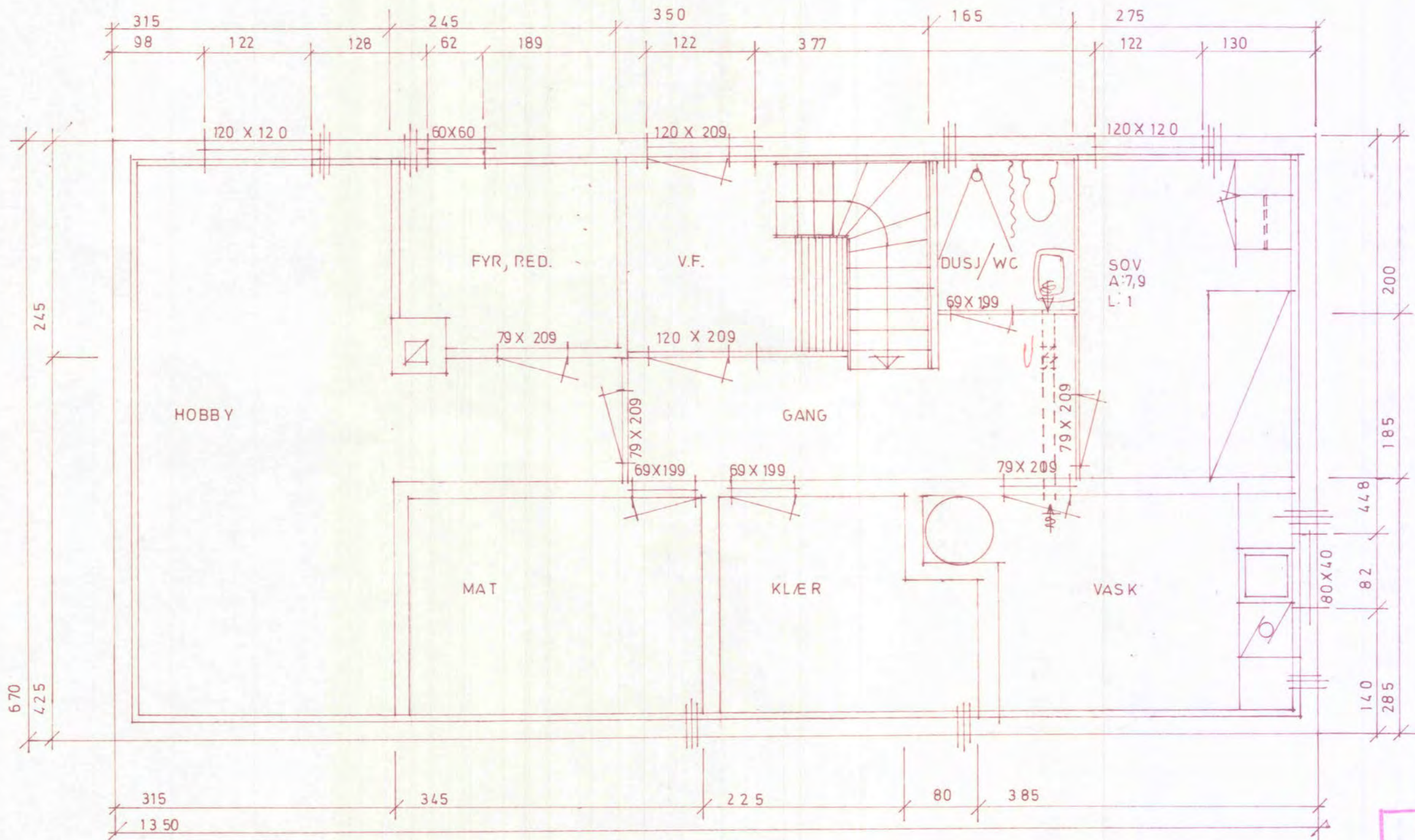


GODKJENT
 23/11 1971
 for bygningsjef

Trygve Toraldsen

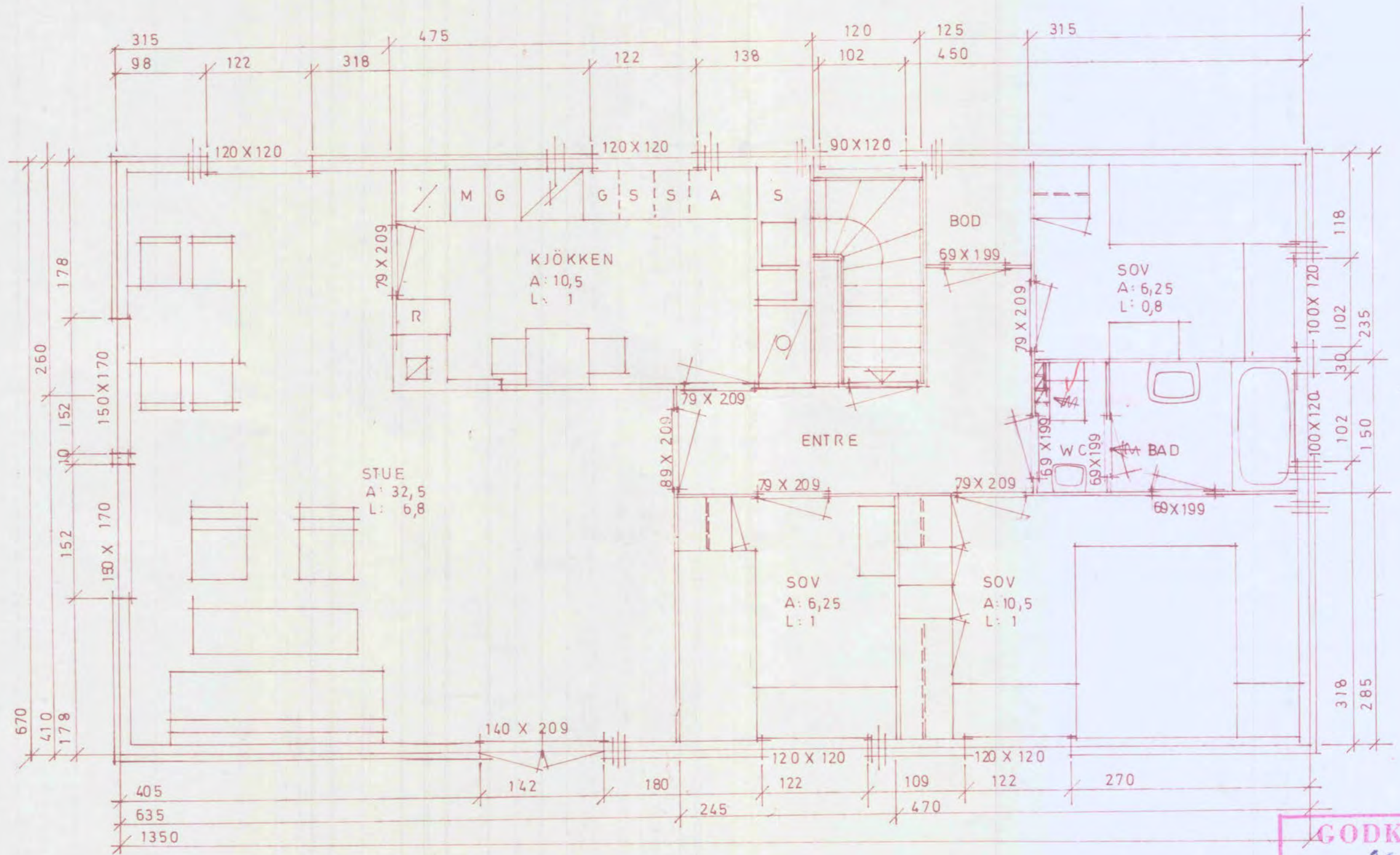
RÖDLANDHUS
 TYPE 418 +
 SNITT
 6.5.71

ENDRET
 M.1:50
 BL.3



GODKJENT
 23/11 1974
 for bygningschef
Dagfinn Toraldson

RÖDLANDHUS
 TYPE 418 +
 KJELLER
 6.5.71-
 ENDRET
 M:1.50
 BL. 1

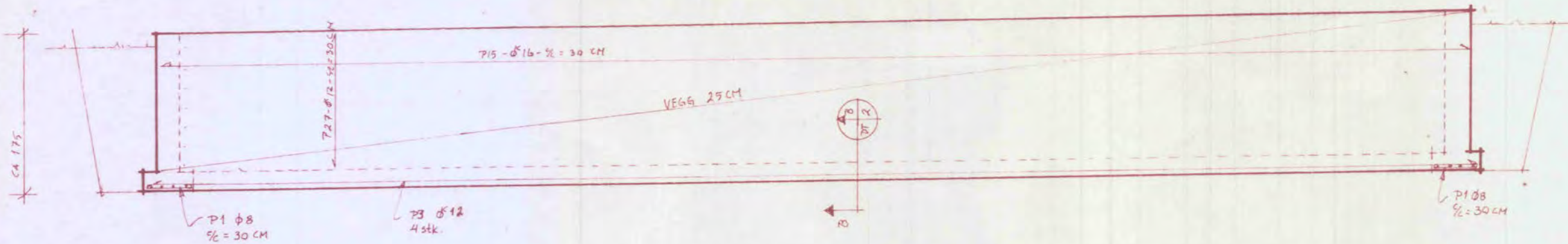


GODKJENT
 23/11 1971
 for bygningschef
 Dagfinn Toraldsen

RÖDLANDHUS
 TYPE 418 +
 1 ETG.
 6.5.71.

ENDRET
 M: 50
 BL. 2

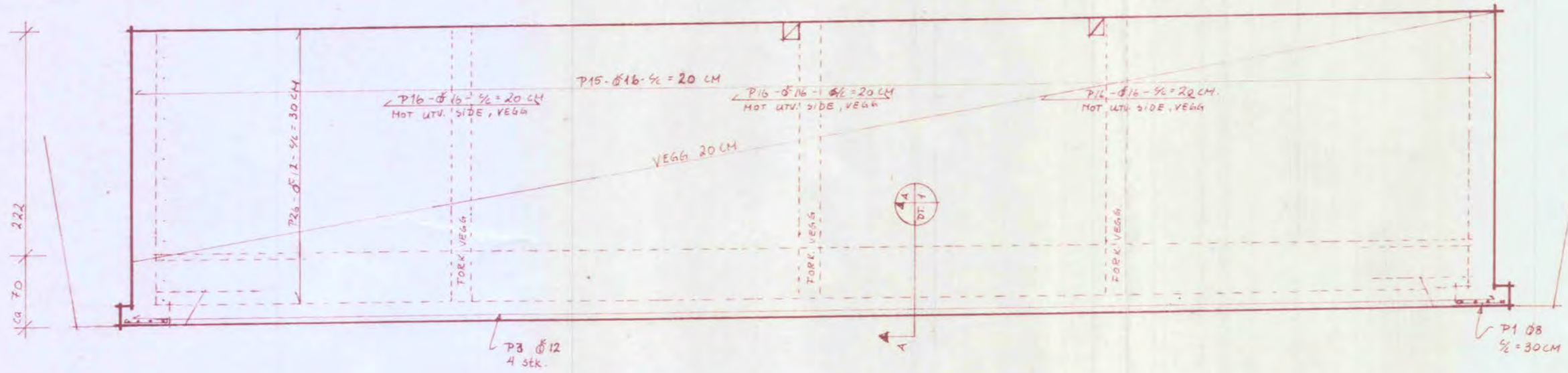
VEGG VED KJ. INNGANG



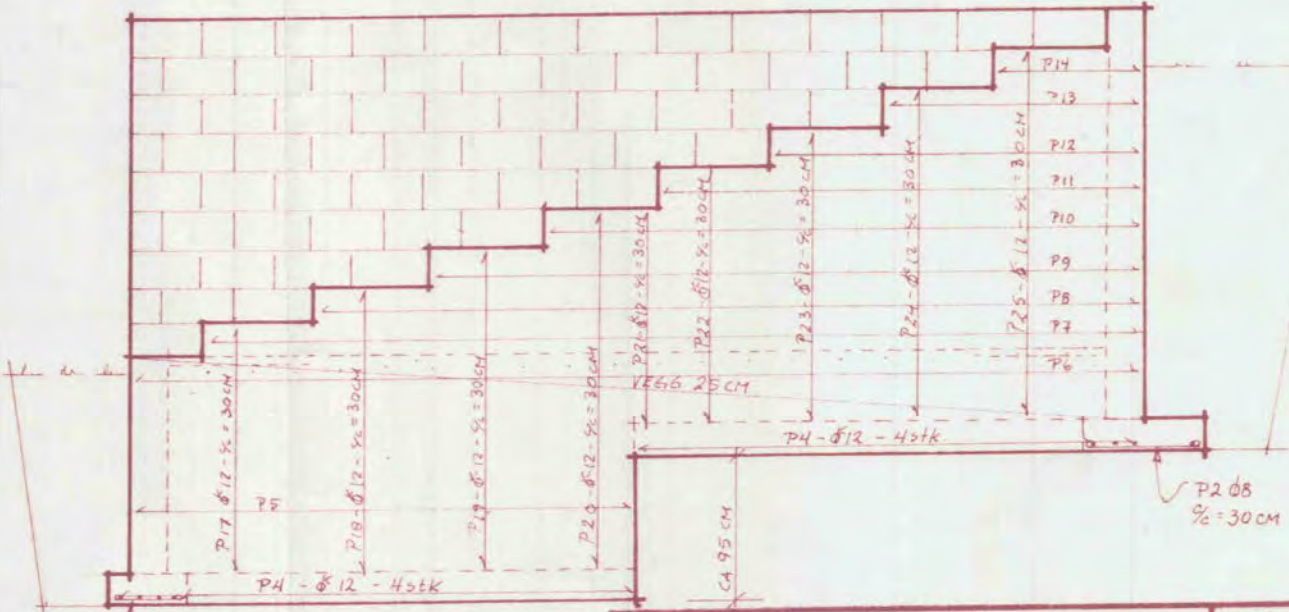
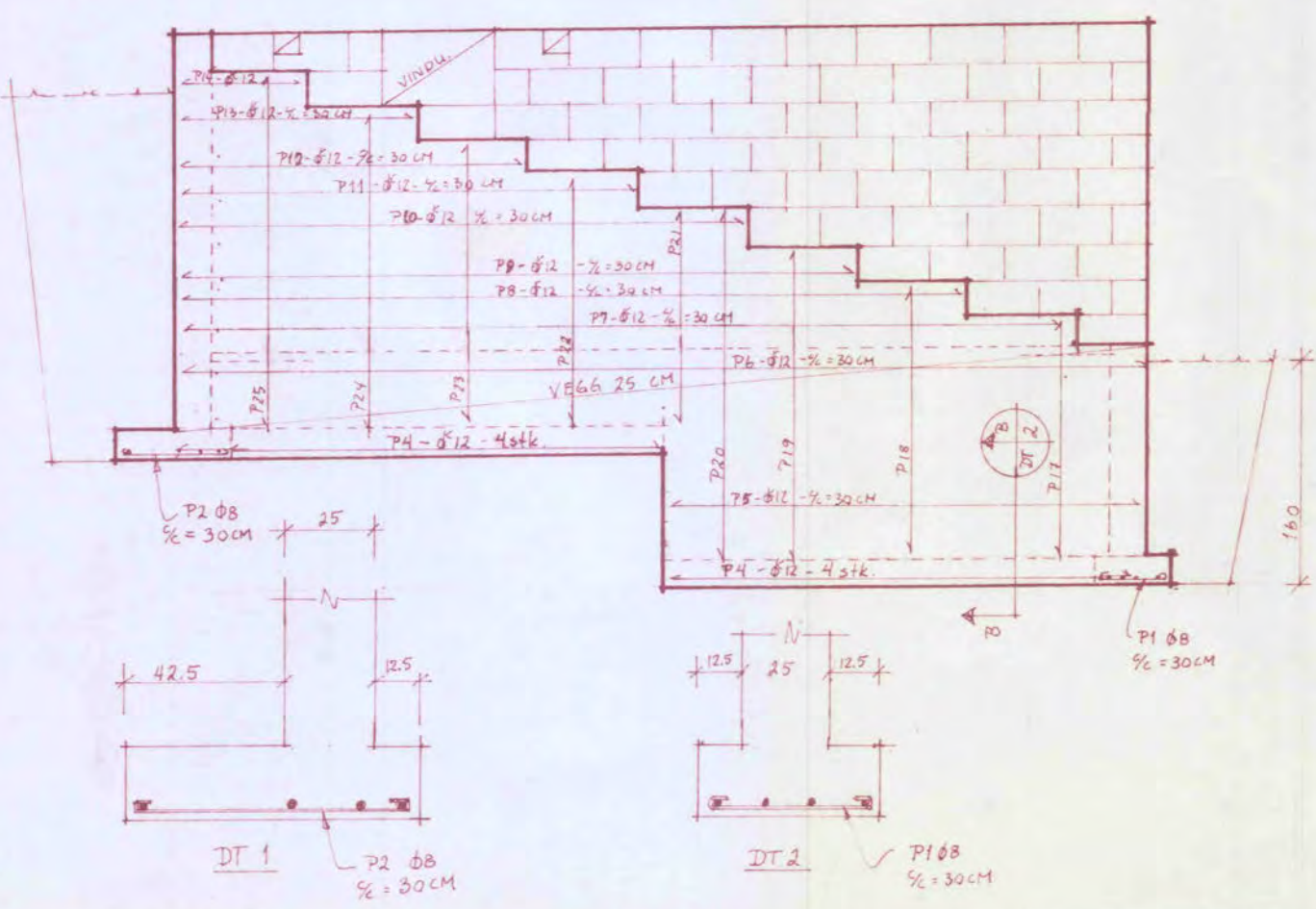
Betong kvalitet:
s te B150, sp.kl. II, utf. B.
Vegger B250 " " " "

Armering:
Kamst l K540
Rundstål S 37.

VEGG VED INNG. 1. ETG.



Armering legges på strekksider
lengde armering normest forskaling,
innv. side.



Herr Willy Plywaczewski Sorumst�nd.	Målestokk	Tegn.	500
	1:50	Trac.	
15.06.71. Ing. Walter Jacobsen % Arkf. B. Marlow AS Eil. Sundtsgt. 41, Oslo 3, Tlf 461065.	Erstatning for:		
	Erstattet av:		

Bøyeliste for Herr Willy Plywaczewski, Sorumsand

Bøyeliste for Herr Willy Plywaczewski, Sorumsand

Tegn. nr.

Utført av: WJ

Tegn. nr.

Utført av: WJ

Sted	Pos. nr.	Antall	Diam.	Lengde cm	Skisse Mål i cm.	Vekt kg.	Anm.
	P1	90	Ø8	62			
	P2	45	Ø8	92			
	P3	8	Ø12	1390	(inkl. L) 1390 + ca. 50 cm omf. skjöt.		
	P4	16	Ø12	345			
	P5	6	Ø12	335			
	P6	4	Ø12	666			
	P7	2	Ø12	615			
	P8	2	Ø12	540			
	P9	2	Ø12	466			
	P10	2	Ø12	390			
	P11	2	Ø12	315			
	P12	2	Ø12	240			
	P13	2	Ø12	165			
	P14	2	Ø12	90			
	P15	21	Ø16	1346	(inkl. L) 1346 + ca. 50 cm omf. skjöt		
	P16	14	Ø16	150			
	P17	6	Ø12	160			
	P18	6	Ø12	185			
	P19	4	Ø12	205			
	P20	4	Ø12	230			

Sted	Pos. nr.	Antall	Diam.	Lengde	Skisse Mål i cm.	Vekt kg.	Anm.
	P21	2	Ø12	140			
	P22	4	Ø12	165			
	P23	6	Ø12	190			
	P24	4	Ø12	215			
	P25	6	Ø12	240			
	P26	117	Ø12	280			
	P27	117	Ø12	150			

SØKNAD OM ANSVARSRETT

med erklæring fra byggherre.

(Fylles ut og oversendes i 2 eksemplær.)

Arbeidets art (nybygg, tilbygg o.l.)	Journalnr.
<i>Nybygg</i>	
Arbeidssted (eiendommens matr.nr., navn og adresse)	
<i>E. nr. 41, B. nr. 263 Skoleveien, 1920 Sørumsand</i>	
Byggherrens (navn, adresse og tlf.)	
<i>Wlly Pływaczewski, Brattbakken, 1920 Sørumsand</i>	
<p>Undertegnede som er byggherre for nevnte byggearbeid erklærer seg villig til å rette seg etter alle krav som ansvarshavende og bygningsmyndighetene stiller i samsvar med bygningsloven og gjeldende forskrifter og vedtekter. Kontraktforholdet mellom meg og ansvarshavende er bygningsmyndighetene uvedkommende. Hvis ansvarshavende slutter før arbeidet er ferdig, plikter jeg å sørge for å få en ny ansvarshavende godkjent før arbeidet fortsetter.</p>	
<p><i>Sørumsand</i> den <i>13/4 - 72</i></p> <p><i>Wlly Pływaczewski</i></p> <p>Byggherrens underskrift</p>	

Ansvarshavende (fagtitel, navn, adresse, tlf.)	
<i>Tømmer Hellefjell, Gistein</i>	
Søknaden gjelder	Arbeidet omfatter hovedsaklig
<input checked="" type="checkbox"/> Hele arbeidet	<input type="checkbox"/> Del av arbeidet
<i>Støpe, mur og snekkerarbeider</i>	
<p>Undertegnede påtar seg ledelsen og tilsynet med ovennevnte byggearbeide og ansvaret for at dette blir utført fagmessig i samsvar med approberte tegninger og beskrivelser. Jeg forplikter meg videre til å rette meg etter bestemmelser i bygningsloven, bygningsvedtekter og byggeforskrifter samt andre pålegg som blir gitt av bygningsrådet eller bygningskontrollens tjenestemenn. Jeg påtar meg videre å holde meg i kontakt med bygningskontrollen angående den tekniske utførelsen av arbeidet samt gi alle påbudte varsler om inspeksjon. Jeg bærer selv ansvaret for at min virksomhet ikke strider med annen lovgivning.</p>	
<p><i>Sørumsand</i> den <i>13/4 - 72</i></p> <p><i>Gistein Hellefjell</i></p> <p>Ansvarshavendes underskrift</p>	

Bygningskontrollen gir herved melding om at ovenstående søknad om ansvarsrett er godkjent. Ansvarshavende gir selv underretning til byggherre. Arbeidet må ikke påbegynnes før byggetillatelse foreligger.

SØRUM KOMMUNE

Bygningsvesenet

J. Skurmo

den *2/5 - 72*

43/72

Fra Fylkesforsyningsnemnda i

Akershus

J.nr. 676/72

Dato 8/6-72

Willy Plywaczewski

Brattbakken, 1920 Sörumsand

(Postadresse)

0226

(Forsyningsnemndas nr.)

har på grunnlag av melding datert: 20/6-71

fått registrert følgende byggearbeid:

Byggeplassens adresse: Skoleveien, Sörumsand 41/263

(gate, vei nr., g.nr. br.nr.)

Sörum

(kommune)

Byggets art: bolig

og gruppenr.: 1

Arbeidets art*) { nybygg /tilbygg /påbygg /gjenreising etter /naturskade /brann

De bærende konstruksjoner skal utføres av*) { tre /betong /teglstein /lettbetong /betongstein (blokker) eller evt. andre materialer:

(oppgi hva slag)

*) Strek under det som passer.

Eventuelle supplerende opplysninger:

Grunnflate (dekkareal) 91 m²
Antall etasjer 1 m/etg.
Brutto golvflate til andre formål enn bolig m²
Leieareal til beboelse 102 m²
Antall leiligheter 1
Antall rom i leilighetene ekskl. kjøkken 5
Antall enkeltrom utenom leilighetene (hybler)

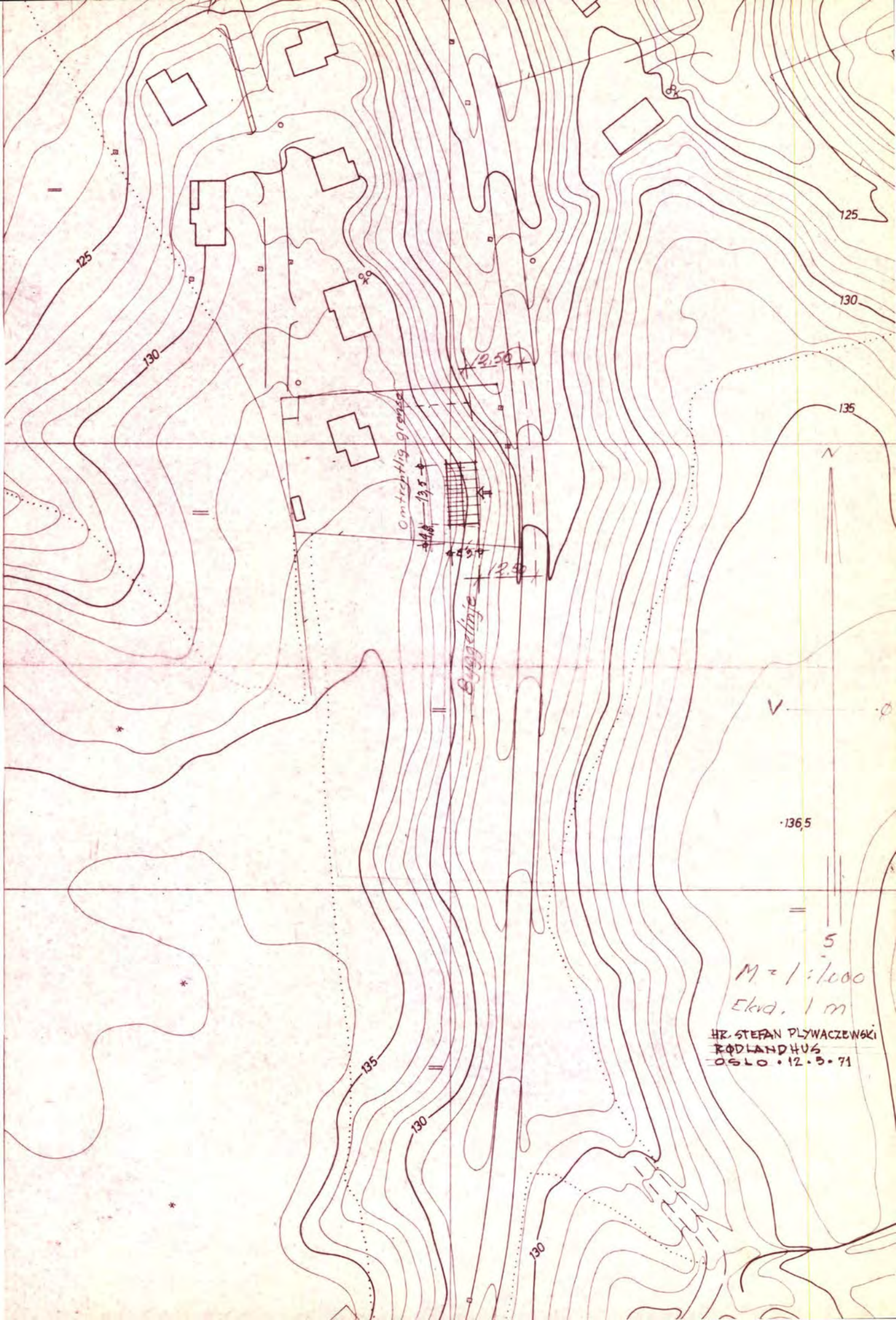
Table with columns: SPESIFIKASJON AV LEILIGHETENE, Antall leiligheter, Herav antall leiligheter planlagt med: (Innlagt vann, Elektrisk lys, Sentralvarme, Inst. av elektrisk oppvarm., Eget bad, Bad felles med andre leiligheter, Eget vannklosett, Vannkl. felles med a.leiligh.)

Skriv ikke i dette „vindu“!

Marit Bjergli

(fylkesforsyningsnemndas stempel og underskrift)

Alle stiplede linjer fylles ut av fylkesforsyningsnemnda, men „vindue“ skal stå åpne for den statistiske bearbeidelse.



Omtrentlig Grense

Sugzlinje

5
M = 1:1000
Ekvd. 1 m

HR. STEFAN PLYWACZEWSKI
KODLANDHUS
OSLO • 12.5.71

Diverse statistiske beregninger for:

Herr Willy Plywaczewski, Sørumsand.

Beregningene omfatter beregninger i forbindelse med fundamentering av Rødtandhus 413+.

For beregning og arbeidets utførelse henvises til NS 427A, del 3 og 4 "Betongarbeider", NS 3052 "Beregninger av belastninger", "Forskrifter om bygg" og "Publikasjon nr. 10" fra Norges Geologiske Institut.

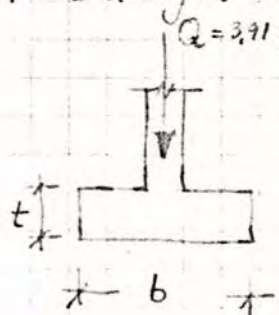
1.00 Beregning av grunnsåle:

Det regnes med fundamentering på leiregrunn.

Egenvekt (antatt) $1,9 \text{ t/m}^3 = \gamma$
Sikkerhetsfaktor $\lambda = 7$, Skjærfasthet $s = 4,5 \text{ t/m}^2$
Bæreeffekt: $N_c = 5,8$ (tabell fig. 5, Publikasjon nr. 10, 2.1)

01. Såletrykk: $q_a = N_c \cdot \frac{s}{F} + \gamma D$ (tillatt).

$q_a = 5,8 \cdot \frac{4,5}{2,0} + 1,9 \cdot 0,4 = 13,0 + 0,76 = 13,76 \text{ (t/m}^2)$



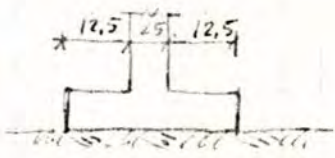
Overført fundamenttrykk:

- Belastning fra tak/gulv: $500 \cdot \frac{6,1}{2} = 1680 \text{ (Kp/m)}$
- Fra treegg: $60 \cdot 2,50 = 150 \text{ "}$
- Fra byg. legg (inkl. ind.): $2400 \cdot 0,25 \cdot 2,9 = 1740 \text{ "}$
- Såle (antatt $t=20, b=70$): $2400 \cdot 0,20 \cdot 0,70 = 340 \text{ "}$

Velger $b = 50 \text{ cm}$ $\therefore q_0 = \frac{3,910}{0,5} = 7,82 \text{ t/m}^2$ 3,910 Kp/m

02 Såletykkelse:

Moment $M = q \cdot \frac{l^2}{2} = 3910 \cdot \frac{0,25^2}{2} = 123 \text{ (Kpm)}$



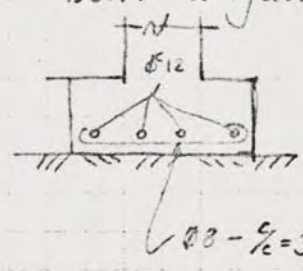
Ansunder betong B150 spærte II.

(1.02. fortsat)

Betongen kan ta:

$h_0 = 20 - 2.0 - 0.5 = 17.5 \text{ (cm)}$ $l_1 = 2.5 \cdot 0.5 \cdot 4.0 \cdot 17.5^2 = 3200 \text{ (kgm)} \text{ o.k.}$

Som armering velges $\Phi 8$ som Φ ayler og 4 stk. $\Phi 12$ som lengdearmering.



~~Beregning anses som uendelig.~~

Beregning anses som uendelig.

$\Phi 8 - s = 30 \text{ cm.}$

For stabilisering av vegg ved inngang 1. etg. Φ les såle lengden til 80 cm. (lfr. tegning)

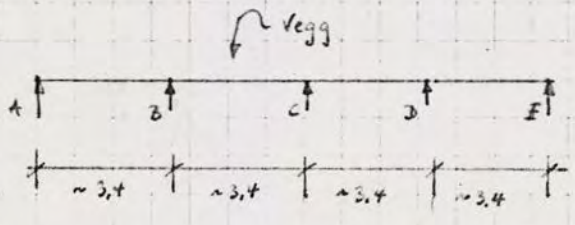
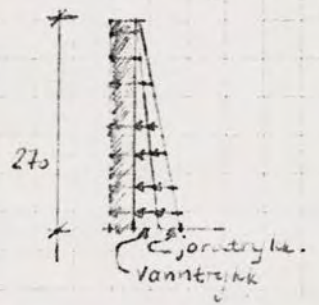
2.00 Vegg utsatt for trykk:

.01 Trykk på veggen:

$\gamma = 1.9 \text{ t/m}^3$; $h = 270 \text{ cm.}$; $\gamma_v = 1.0 \text{ t/m}^3$; friks./snt. 0.5

Jordtrykk i bunnen:

$0.5 \cdot 1.9 \cdot 0.5 \cdot 2.7 + 1.0 \cdot 2.7 = 2.56 + 2.7 = 5.26 \text{ (t/m)}$



.02 Moment på vegg:

Veggen regnes som en stasjon med støttepunkter på utvendige og innvendige korer som støtter til veggen. Se masse over.

Jevnt forl. belastn. 5.26 t/m

(2.02 forhatt)

Momenter etter beregninger for armeret betong I-I"

utgitt av NKL-skolen Oslo

Regner trykket på en platebrett som i høyde $\frac{1}{2}$ for vann.

$$\text{Lasten } q = \frac{9.80 \cdot 1.8}{2.7} = 3.2 \text{ (t/m)}$$

$$\text{Feltmom. : } M_{ab} = M_{dc} = 0.077 \cdot 3500 \cdot 3.4^2 = 3100 \text{ (kpm)}$$

$$M_{ba} = M_{cd} = 0.036 \cdot 3500 \cdot 3.4^2 = 1320 \text{ (kpm)}$$

Støttemom:

$$M_b = M_d = -0.07 \cdot 2500 \cdot 3.4^2 = 3900 \text{ (kpm)}$$

$$M_c = -0.071 \cdot 3500 \cdot 3.4^2 = 2600 \text{ (kpm)}$$

Betongen kan oppta for $t = 20 \text{ cm}$; $h_0 = 17.4 \text{ cm}$
Betong B 250, sp.kl. II

$$M_y = 0.3 \cdot 45 \cdot 1.0 \cdot 17.4^2 = 4100 \text{ (kpm) O.K.}$$

.03 Armering:

$$L = 17.4 - \frac{0.5 \cdot 3100}{45 \cdot 1.0 \cdot 17.4} \cdot 17.4 - 2.0 = 15.1$$

Armering KS 40 sp.kl. II.

$$F_a = \frac{310000}{15.1 \cdot 2000} = 10 \text{ cm}^2/\text{m}$$

Velger $\Phi 16$ $s/c = 20 \text{ cm}$ ($F_a = 10.1 \text{ cm}^2/\text{m}$)Vertikal armering $\Phi 12$ - $s/c = 30 \text{ cm}$ ($F_a = 3.6 \text{ cm}^2/\text{m}$)

Statiske beregninger utført 12.06.71

av Ing. Walter Jacobsen
2a Ardeif. Birker Marlos 43
Eil. Dandstøgt. 41, OSLO 3.
Tlf. 461035.

23. november 1971.

FH/dt

Herr Willy Plywaczewski,
1920 SØRUMSAND.

Sak 319/71.

Det foreligger tegninger og søknad om byggetillatelse for en enebolig med inngang i underetasjen som skal oppføres på g.nr. 41, b.nr. 263 i Skoleveien.

Naboene er varslet, ingen merknader er innkommet.

Tomta er godkjent fradelt og bebygd i bygn.rådssak 94/70.

Vedtak:

Den anmeldte eneboligen godkjennes. Bygningsloven og forskriftene må følges.

Avløpet fra boligen skal utføres etter separatsystemet. Det må derfor legges en ledning for kloakkvann som føres til en tokamret septiktank med effektivt volum minst 4 m³. Avløpet fra septiktanken tilkobles hovedledningen i Skoleveien. Overvann, takvann og drenevann føres i egen ledning utenom septiktanken og helt fram til hovedledningen.


Alle avløpsledninger skal godkjennes av bygningskontrollen før grøftene fylles igjen.

Bad, W.C., vaskerom og kjøkken må avluftes i kanal over taket slik som angitt på tegningene.

Einar Hellerud, Sørumsand godkjennes som ansvarshavende for grunnarbeidet og Kjell Støfring, Oslo meddeles ansvarsrett for overbygget.

Før byggetillatelse kan utstedes må de fastsatte gebyrer for tilknytning til kloakk og veg innbetales til kommunekassereren.


Knut Myre
bygningssjef


F. Husmo
avd.ing.

Kopi til:
Einar Hellerud, Sørumsand, og Kjell Støfring, Oslo.

TIL OPPSLAG PÅ BYGGEPLASSEN

Eier : Willy Plywaczewski, 1920 SØRUMSAND

Anmelder : " " "

BYGGETILLATELSE

Med dette gis tillatelse til å påbegynne byggearbeidet på
g.nr. 41 b.nr. ... 263

i samsvar med den approberte byggemelding.

Som ansvarshavende for arbeidets lovlige og fagmessige utførelse er godkjent Kjell Støfring, for grunnarb., Einar Høllerud, som alltid selv eller ved godkjent stedfortreder skal være tilstede under arbeidets utførelse.

Ifølge bygningsloven skal det meldes kontroll. Slik melding må sendes minst 2 dager forut:

	<u>Kontrollert den:</u>	<u>Av:</u>
1. Når utstikking av tomta ønskes foretatt	<u>14/4-72</u>	<u>Jk. O.B.</u>
2. Når tomta er utgravd		
3. Etter støping, bstrykning og <u>drenering</u>	<u>4/5-72</u>	<u>O.B.</u>
4. Når armeringsjernet er lagt		
5. Bjelkelag, bindingsverk og veggisolasjon før panel settes på	<u>24/8-72</u>	<u>O.B.</u>
6. Når golv skal legges etter stubbeloftfyll	<u>24/8-72</u>	<u>O.B.</u>
7. Golv og vegger i bad, dusjrom og w.c. ...		
8. Når dører, vinduer (uten utforing) er dyttet	<u>24/8-72</u>	<u>O.B.</u>
9. Før huset tas i bruk	<u>13/3-72</u>	<u>O.B.</u>
10. Ferdigkontroll		

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er påbegynt innen et år etter tillatelsen utstedes. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 6 mndr. Innstilles arbeidet i lengre tid enn 2 mndr., må det ikke gjenopptas før bygningsrådet er underrettet skriftlig om det. Ingen ildsteder må nyttes før de er godkjent. Denne byggetillatelse samt byggemelding med approberte tegninger skal has tilstede ved byggearbeidet.

Sørum bygningsråd, den 15. febr. 1972.

f
Sørum Kommune
for Bygningsrådet
Kjell Høllerud

BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Herr Willy Plywazewski,

1920 SØRUMSAND.

Etter besiktigelse foretatt den 13. mars 1973 gis herved midlertidig brukstillatelse av enebolig på eiendommen

"Skogli" g.nr. 41, b.nr. 263 i Sørum.

Merknader:

1. Taknedløp må føres ned på overvannsledningen.
2. Lufting fra W.C. og bad må føres over tak.
3. Badet må gjøres ferdig.
4. Loftsluke mangler.
5. En del arbeid i kjelleren gjenstår.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen 1. juli 1973.

Sørum den 14.3.1973.

SØRUM KOMMUNE
Bygningskontrollen

Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 81, 85, 86 a	Stempel: SØRUM KOMMUNE Saknr.: 08/3029-1 21 JUL 2008 Journalsnr.: 13106/08 Ark. Nr.: 41/263 S. beh.:	Kommunens saksnr.
	Til kommune: SØRUM	Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, skal NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet

Meldingen gjelder						
Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	Adresse				Postnr.	Poststed
41 263						
Skolwegen 13 B				1920	Sörumsand	
Tiltakets art	<input type="checkbox"/>	Driftsbygning i landbruket				
	<input type="checkbox"/>	Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg				
	<input type="checkbox"/>	Mindre byggearbeid				
		Spesifiser kort tiltakets art				
		Rive eksisterende garasje. Bygge ny på samme sted.				

Forhåndskonferanse			
Pbl § 93 a	Forhåndskonferanse er avholdt	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Dersom ja, vedlegg referat
			Vedlegg nr. E -

Estetikk		
Pbl § 74, 2. ledd	Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene.	Vedlegg nr. E -

Arealdisponering					
Planstatus	<input type="checkbox"/>	Arealdel av kommuneplan	<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan	Sett kryss for eksisterende plan
	Spesifiser nærmere				
	Reg. plan nr 18				
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv				Tillatt grad av utnyttning
BOLIG					
Beregningsregler i reguleringsplan					
<input type="checkbox"/>	Prosent bebygd areal (% BYA)		<input type="checkbox"/>	Tillatt bruksareal (T-BRA m ²)	
<input type="checkbox"/>	Prosent tomteutnyttelse (% TU)		<input type="checkbox"/>	Annet	
Oppmålt tomt	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Tomteareal			
		829,4 m²			

Bebyggelsen; størrelse og grad av utnyttning		Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
	Antall etasjer (TEK § 4-1)			
	Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	m ²	m ²	m ²
	Bebygd areal (NS 3940)	m ²	21,6 m²	21,6 m²
Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket				
Vis beregning av grad av utnyttning 				

Arealdisponering (forts.)

Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense <i>Som før</i>	Vegmidte <i>Som før</i>	Annen bygning <i>Som før</i>
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	Avstand m	<input type="checkbox"/> Nei
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	Avstand m	<input type="checkbox"/> Nei
	Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her meldes om være avklart med berørte myndigheter/rettighetshavere			

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven, pbl §§ 66, 67	Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:	
		<input type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
		<input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
		<input type="checkbox"/> Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

Vannforsyning pbl §§ 65, 67	Tilknytning i forhold til tomta		Beskriv
	<input checked="" type="checkbox"/> Offentlig vannverk		
	<input type="checkbox"/> Privat vannverk		
	<input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, innlagt vann		
	<input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann		
Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?			<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

Avløp pbl §§ 66, 67	Tilknytning i forhold til tomta		
	<input checked="" type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg		
	<input type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		Foreligger utslippstillatelse? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?			<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

Overvann	Takvann/overvann føres til:	<input type="checkbox"/> Avløpssystem	<input checked="" type="checkbox"/> Terreng
----------	-----------------------------	---------------------------------------	---

Kommunale opplysninger (fylles ut av kommunen)

Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	X-koordinat:	Y-koordinat:
	Koder	Næringsgruppekode	Bygningstypekode	

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	<input type="checkbox"/>
Gjenpart av nabovarsel	C	-	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D	-	<input type="checkbox"/>
Fasadetegninger og kart	E	-	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input type="checkbox"/>

Erklæring og underskrift

Tiltakshaver			
Tiltakshaver forplikter seg til å la gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift (TEK)			
Navn <i>Chase Gjærum Voll</i>	Telefon (dagtid)	Mobiltelefon <i>98 45 57 36</i>	Ev. organisasjonsnr.
Adresse <i>Skolevegen 13B</i>	Postnr.	Poststed	
E-postadresse	<input checked="" type="checkbox"/> Enkeltperson <input type="checkbox"/> Foretak/lag/sameie <input type="checkbox"/> Off. virksomhet		
Dato <i>14/7.08</i>	Underskrift <i>Chase G. Voll</i>	Gjentas med blokkbokstaver <i>AASE G. VOLL</i>	

AASE G. VOLL
Skolevegen 13 B
1920 SORUMSAND
Tlf. 63 82 83 66
Mob. 98 45 57 36

21. 07. 2008

Egenerklæring.

Vi, eiere av Skolevegen 13 A,
g.nr. 41, b.nr. 567 samtykker
i at ny garasje plasseres
under 1 m fra tomtegrensa
(som den gamle garasjen) til
Skolevegen 13 B, g.nr. 41, b.nr. 263.
Eier base Gj. Voll.

Sprungsand 16/7-08

Kai Lauten

Kate Johansen

SITUASJONSKART

Gnr/Bnr:41/263

Målestokk: 1:500



Adresse: Skolevegen 13B

Dato: 23.06.2008



4 0 1 1 9 / 6 7 1 9 8 0 5

Geomatikk

08/3029-4 KART Situasjonkart

Signatur: AMALU

Ekvidistanse: 1 m

Eiendomsgrenser:

Vann/avløp: *JNA*

Planforhold *Mars*

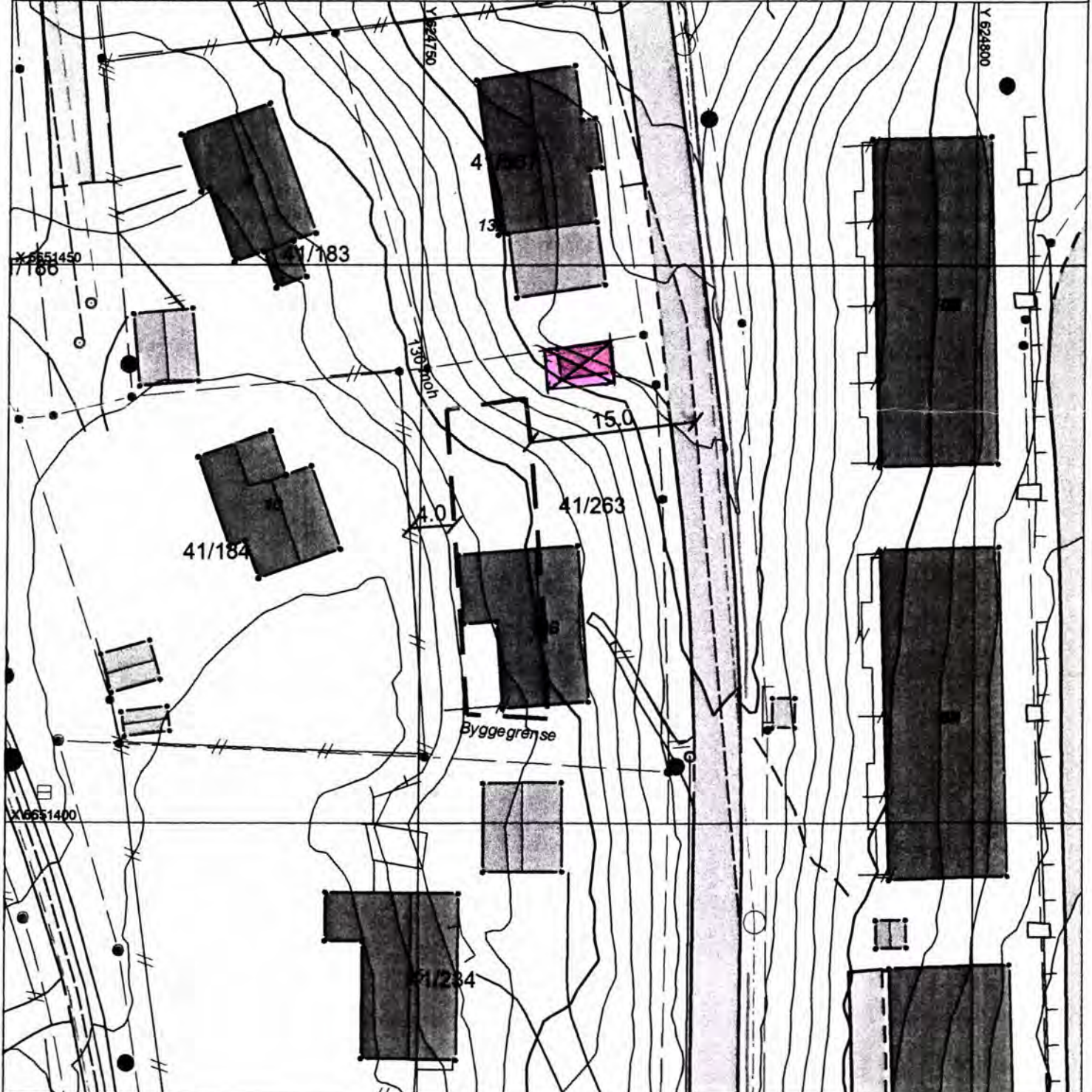
KOMMUNE

Delvis usikre *AMU*

Plan 18 - Sørumsand Bygningssområde

Høydekoter i kartet kan være unøyaktige/mangelfulle og må kontrolleres på stedet.

Høyder på prosjekterte veger må innhentes fra utbygger.



SITUASJONSKART

21.07.2008



Gnr/Bnr:41/263

Målestokk: 1:500

Adresse: Skolevegen 13B

Dato: 23.06.2008

Signatur: AMALU

Ekvidistanse: 1 m

Eiendomsgrenser:

Vann/avløp: *JA*

Planforhold *Mlars*

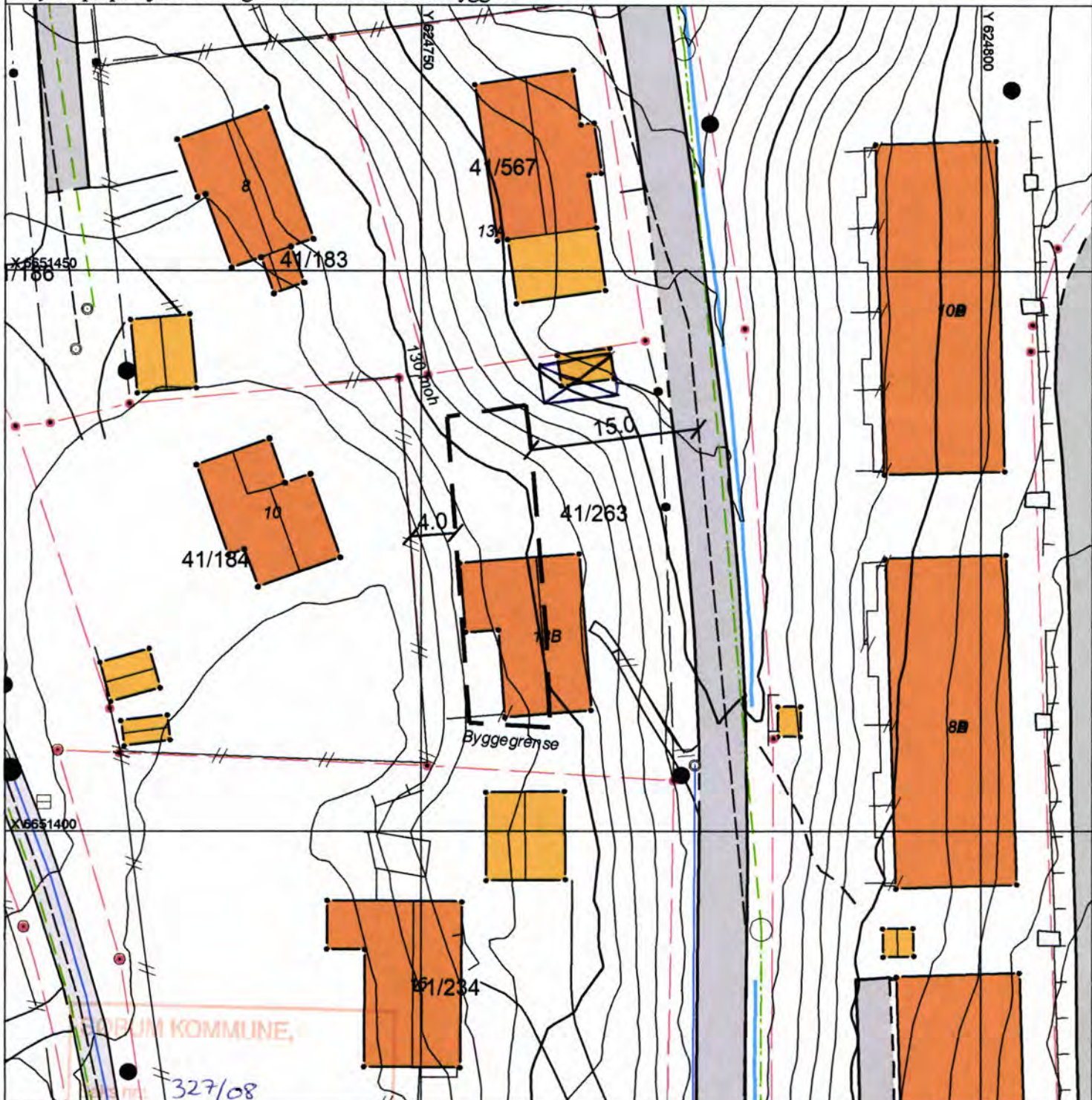
Delvis usikre *AMU*

Plan 18 - Sørumsand Bygningssområde

Sørums KOMMUNE

Høydekoter i kartet kan være unøyaktige/mangelfulle og må kontrolleres på stedet.

Høyder på prosjerterte veger må innhentes fra utbygger.



SØRUM KOMMUNE,

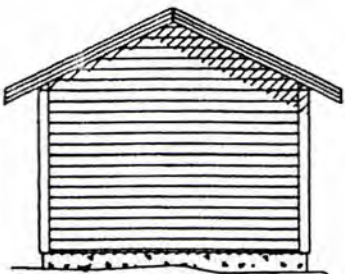
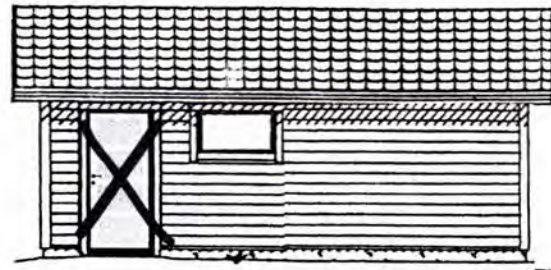
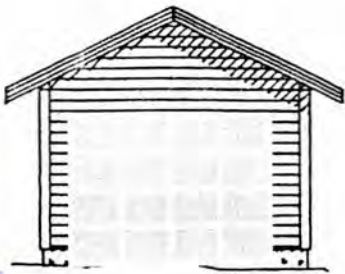
Saksnr. 327/08

Dato: 22/7-08

Sigrun Sakshandler *GS*

Fjellhammer

21. 07. 2008



ROMERIKSGARASJEN

Enkel garasje, takvinkel: 22°

Grunnflate: 3,6 m x 6,0 m = 21,6 m²

Gesimshøyde 2,40 m

Mønehøyde 3,48 m

ROMERIKSGARASJEN

327/08
22/7-08

Sigrid Hestehandler

6/3



Sorum kommune
Plan- og utbyggingsseksjonen
Byggesak

Aase Gjærum Voll
Skolevegen 13B

1920 SØRUMSAND

Deres ref. :
Vår ref. : 13143/08 HBALT
Saksbehandler : Hans Olav Balterud
Arkivkode : 41/263
Arkivsaknr. : 08/3029
Dato : 22.07.2008
Gradering :

SAK 327/08 SVAR PÅ MELDING OM TILTAK - GARASJE GNR 41 BNR 263

TILTAK: ... Nybygg Garasje, uthus
TILTAKETS ADRESSE: ... Skolevegen 13B
TILTAKSHAVER: ... Aase Gjærum Voll
TILTAKETS BRUKSAREAL (NS 3940): ... 20 m²

VEDTAK:

Melding mottatt 21.07.2008 godkjennes på følgende vilkår:

- Bygningsgebyret kr 3400 vil bli ettersendt og må betales innen 30 dager.
- Tiltakshaver er ansvarlig for at alt byggearbeid utføres etter plan- og bygningslov med underliggende regelverk.
- Er ikke arbeidet igangsatt innen 3 år etter at meldingen er sendt kommunen, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningsloven § 96.
- Tiltakshaver skal senest innen 4 uker etter at tiltaket er ferdig returnere kopi av situasjonskart med bekreftelse på at plassering er foretatt i hht. dette.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 86a, samt gjeldende forskrifter til plan- og bygningsloven.

Vedtaket er fattet administrativt i henhold til kommunenes delegeringsreglement, gitt av kommunestyret 25.04.1996.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette brevet, jf. forvaltningsloven kap. 6 og plan- og bygningsloven § 15. Evt. klage sendes *Seksjonen for plan- og utbygging, Postboks 113, 1921 SØRUMSAND*. Klagen vil først bli behandlet av kommunens miljø- og utviklingsutvalg. Hvis vedtaket opprettholdes sendes saken til *fylkesmannen i Oslo og Akershus* til avgjørelse. I henhold til forvaltningsloven §§ 18, 19 har De som er part i saken anledning til å se sakens dokumenter.

En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Ytterligere informasjon vedrørende klageadgang kan fås via kommunens nettsider eller ved direkte henvendelse.

1. SAKSUTREDNING

1.1. Varsling:

Naboer er varslet og har samtykket til tiltaket. Det foreligger særskilt samtykke for plassering av garasje nærmere nabogrense enn 1 meter.

1.2. Tiltaket:

Tiltaket omfatter riving av eksisterende garasje og oppføring av ny.

1.3. Byggetomten:

Garasjen oppføres på opparbeidet boligeiendom. Tiltaket omfatter noe utgraving for tilpasning av garasjen i terrenget. Det forutsettes at arbeidene utføres uten å påvirke stabiliteten for skråningen. Tiltaket gir ikke endrede avkjørselsforhold.

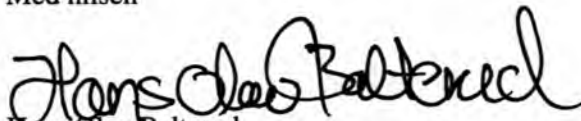
1.4. Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen omfattes av reguleringsplan nr 18 og er avsatt til byggområde for bolig. Det er ingen bestemmelser til planen.

1.5. Estetiske krav:

Tiltaket synes å ha en grei estetisk utforming.

Med hilsen



Hans Olav Balterud
Avdelingsingeniør

Vedlegg:
Orientering fra Sørums Kommunalteknikk KF

Ferdigmelding

Gjelder						
Eiendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	Adresse			Postnr.	Poststed	
	41	263				
	SKOLEVEIEN 13B			1920	SØRUMSAND	

Det anmodes om	
<input type="checkbox"/>	MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
<input type="checkbox"/>	FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
<input checked="" type="checkbox"/>	ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)


 4 0 1 1 8 / 6 7 1 9 8 0 4 Geomatikk
 08/3029-4 BREV 41/263 ANMODNIN


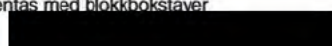
Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?		
<input type="checkbox"/>	Hele tiltaket	Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:
<input type="checkbox"/>	Deler av tiltaket	
Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for		
Gjenstående arbeider		
Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser		
	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse
Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:		

SØRUM KOMMUNE
 Saknr.: 08/3029-4
 - 3 JUL 2009
 Journalnr. 12655/09
 Ark.nr. BYG 41/263 S.beh.: HBALT
 Hjemmel §:

Sett Hall
 13.7.09

Energiforsyning			
Oppvarming		Energikilde	
<input type="checkbox"/>	Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	<input type="checkbox"/>	Elektrisitet
<input type="checkbox"/>	Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	<input type="checkbox"/>	Olje, parafin eller annen flytende brensel
<input type="checkbox"/>	Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	<input type="checkbox"/>	Biobrensel (ved, fliser o.l.)
		<input type="checkbox"/>	Solenergi
		<input type="checkbox"/>	Varmepumpe
		<input type="checkbox"/>	Gass
		<input type="checkbox"/>	Fjernvarme
		<input type="checkbox"/>	Annen
		<input type="checkbox"/> Ikke relevant	

Vedlegg (gjelder kun søknad)				
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant	
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	<input checked="" type="checkbox"/>	
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	<input checked="" type="checkbox"/>	
Kontrollerklæringer	G	-	<input checked="" type="checkbox"/>	
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>	
Andre vedlegg	J	1 - 1	<input type="checkbox"/>	

Underskrift	
Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver	
Foretak / Tiltakshaver	
Dato	Underskrift
26/6.09	
Gjentas med blokkbokstaver	
	

Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1

Rammetillatelse

Ett-trinns søknadsbehandling

Oppfylles vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd? Ja Nei

Erklæring om ansvarsrett for ansvarlig søker

foreligger sentral godkjenning? Ja Nei

Nullstill



Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? Ja Nei

Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidstilsynet før igangsetting av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Berører tiltaket byggverk oppført før 1850, jf. Kulturminneloven § 25, andre ledd? Ja Nei

Hvis ja, skal uttalelse fra fylkeskommunen foreligge før igangsetting av tiltaket.

Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

Søknaden gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	41	263					Sørums
	Adresse			Postnr.	Poststed		
				1920	Sørums		
Planlagt bruk/formål	Beskriv						Bygn.typekode (jf. s. 2)
	<input checked="" type="checkbox"/> Bolig	<input type="checkbox"/> Fritidsbolig	<input type="checkbox"/> Garasje	<input type="checkbox"/> Annet:			
Tiltakets art pbl § 20-1 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg		<input type="checkbox"/> Nytt bygg *)	<input checked="" type="checkbox"/> Parkeringsplass *)	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Veg	<input type="checkbox"/> Vesentlig terrenginngrep
	Endring av bygg og anlegg		<input type="checkbox"/> Tilbygg, påbygg, underbygg *)			<input type="checkbox"/> Fasade	
			<input type="checkbox"/> Konstruksjon	<input type="checkbox"/> Reparasjon	<input type="checkbox"/> Ombygging	<input type="checkbox"/> Anlegg	
	Endring av bruk		<input type="checkbox"/> Bruksendring <input type="checkbox"/> Vesentlig endring av tidligere drift				
	Riving		<input type="checkbox"/> Hele bygg *)	<input type="checkbox"/> Deler av bygg *)	<input type="checkbox"/> Anlegg		
	Bygn.tekn. installasj.**)		<input type="checkbox"/> Nyanlegg *)	<input type="checkbox"/> Endring	<input type="checkbox"/> Reparasjon		
	Endring av bruks-enhet i bolig		<input type="checkbox"/> Oppdeling	<input type="checkbox"/> Sammenføyning			
	Innhegning, skilt		<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Reklame, skilt, innretning e.l.			
*) Byggblankett 5175 fylles ut og vedlegges. (Vedlegg gruppe A)				**) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak.			

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Opplysninger om ytre rammer og bygningsspesifikasjon for tiltaket (Byggblankett 5175)	A	-	<input type="checkbox"/>
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B	-	<input type="checkbox"/>
Nabovarsling (Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	47 - 53	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/eiendom	D	-	<input type="checkbox"/>
Tegninger	E	-	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser/kart	F	-	<input type="checkbox"/>
Erklæring om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Boligspesifikasjon i Matrikkelen	H	-	<input type="checkbox"/>
Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	-	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	-	<input type="checkbox"/>

Erklæring og underskrift			
Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold av plan- og bygningsloven. En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger. Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 10 og 11.			
Ansvarlig søker for tiltaket		Tiltakshaver	
Foretak	Org.nr.	Navn	
PER Brenden	995224585	Jan Per Brenden	
Adresse		Adresse	
Hamersvei 4		Hamersvei 4	
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed
3060	Sælnvik-	3060	Sælnvik.
Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon	Eventuelt organisasjonsnummer
421			995224585
E-post	Telefon (dagtid)		
	Jan.P.Brenden@btmail.no 20017304		
Dato	Underskrift	Dato	Underskrift
		7/5-2017	Jan Brenden
Gjentas med blokkbokstaver		Gjentas med blokkbokstaver	

Bygningstypetekoder		
BOLIG		
Dersom bruksarealet til bolig er større enn bruksarealet til annet enn bolig, velges bygningstype kodet innen hovedgruppen "Bolig" (111–199). Ved valg av bygningstype velges den med størst andel av arealet innen hovedgruppen.		
<p>Enebolig</p> <p>111 Enebolig</p> <p>112 Enebolig med hybel/sokkelleilighet</p> <p>113 Våningshus</p> <p>Tomannsbolig</p> <p>121 Tomannsbolig, vertikaldelt</p> <p>122 Tomannsbolig, horisontaldelt</p> <p>123 Våningshus, tomannsbolig, vertikaldelt</p> <p>124 Våningshus tomannsbolig, horisontaldelt</p> <p>Rekkehus, kjedehus, andre småhus</p> <p>131 Rekkehus</p> <p>133 Kjede-/atriumhus</p> <p>135 Terrassehus</p> <p>136 Andre småhus med 3- boliger eller flere</p>	<p>Store boligbygg</p> <p>141 Stort frittliggende boligbygg på 2 et.</p> <p>142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 et.</p> <p>143 Stort frittliggende boligbygg på 5 et. eller mer</p> <p>144 Store sammenbygde boligbygg på 2 et.</p> <p>145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 et.</p> <p>146 Store sammenbygde boligbygg på 5 et. eller mer</p> <p>Bygning for bofellesskap</p> <p>151 Bo- og servicesenter</p> <p>152 Studenthjem/studentboliger</p> <p>159 Annen bygning for bofellesskap*</p>	<p>Fritidsbolig</p> <p>161 Hytter, sommerhus ol. fritidsbygg</p> <p>162 Helårsbolig som benyttes som fritidsbolig</p> <p>163 Våningshus som benyttes som fritidsbolig</p> <p>Koie, seterhus og lignende</p> <p>171 Seterhus, sel, rorbu og lignende</p> <p>172 Skogs- og utmarkskoie, gamle</p> <p>Garasje og uthus til bolig</p> <p>181 Garasje, uthus, anneks til bolig</p> <p>182 Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig</p> <p>Annen boligbygning</p> <p>193 Boligbrakker</p> <p>199 Annen boligbygning (sekundærbolig reindrift)</p>
ANNET		
Dersom bruksarealet ikke omfatter bolig eller bruksarealet til bolig er mindre enn til annet, velges bygningstype kodet innen "Annet" (211–840) ut fra hovedgruppen som samlet utgjør det største arealet. Ved valg av bygningstype velges den med størst andel av arealet innen hovedgruppen.		
<p>INDUSTRI OG LAGER</p> <p>Industribygning</p> <p>211 Fabrikbygning</p> <p>212 Verkstedsbygning</p> <p>214 Bygning for renseanlegg</p> <p>216 Bygning for vannforsyning</p> <p>219 Annen industribygning *</p> <p>Energiforsyningsbygning</p> <p>221 Kraftstasjon (> 15 000 kVA)</p> <p>223 Transformatorstasjon (> 10 000 kVA)</p> <p>229 Annen energiforsyning *</p> <p>Lagerbygning</p> <p>231 Lagerhall</p> <p>232 Kjøle- og fryselager</p> <p>233 Silobygning</p> <p>239 Annen lagerbygning *</p> <p>Fiskeri- og landbruksbygning</p> <p>241 Hus for dyr/landbruk, lager/silo</p> <p>243 Veksthus</p> <p>244 Driftsbygning fiske/fangst/oppdrett</p> <p>245 Naust/redskapshus for fiske</p> <p>248 Annen fiskeri- og fangstbygning</p> <p>249 Annen landbruksbygning *</p> <p>KONTOR OG FORRETNING</p> <p>Kontorbygning</p> <p>311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus</p> <p>312 Bankbygning, posthus</p> <p>313 Mediabygning</p> <p>319 Annen kontorbygning *</p> <p>Forretningsbygning</p> <p>321 Kjøpesenter, varehus</p> <p>322 Butikk/forretningsbygning</p> <p>323 Bensinstasjon</p> <p>329 Annen forretningsbygning *</p> <p>330 Messe- og kongressbygning</p> <p>SAMFERDSEL OG KOMMUNIKASJON</p> <p>Ekspedisjonsbygning, terminal</p> <p>411 Ekspedisjonsbygning, flyterminal, kontrolltårn</p> <p>412 Jernbane- og T-banestasjon</p> <p>415 Godsterminal</p> <p>416 Postterminal</p> <p>419 Annen ekspedisjon- og terminalbygning *</p> <p>Telekommunikasjonsbygning</p> <p>429 Telekommunikasjonsbygning</p>	<p>Garasje- og hangarbygning</p> <p>431 Parkeringshus</p> <p>439 Annen garasje-/hangarbygning *</p> <p>Veg- og trafikktilsynsbygning</p> <p>441 Trafikktilsynsbygning *</p> <p>449 Annen veg- og biltilsynsbygning *</p> <p>HOTELL OG RESTAURANT</p> <p>Hotellbygning</p> <p>511 Hotellbygning</p> <p>512 Motellbygning</p> <p>519 Annen hotellbygning *</p> <p>Bygning for overnatting</p> <p>521 Hospits, pensjonat</p> <p>522 Vandrer-/feriehjem</p> <p>523 Appartement</p> <p>524 Camping/utleiehytte</p> <p>529 Annen bygning for overnatting *</p> <p>Restaurantbygning</p> <p>531 Restaurantbygning, kafébygning</p> <p>532 Sentralkjøkken, kantinebygning</p> <p>533 Gatekjøkken, kioskbygning</p> <p>539 Annen restaurantbygning *</p> <p>KULTUR OG UNDERVISNING</p> <p>Skolebygning</p> <p>611 Lekepark</p> <p>612 Barnehage</p> <p>613 Barneskole</p> <p>614 Ungdomsskole</p> <p>615 Kombinert barne- ungdomsskole</p> <p>616 Videregående skole</p> <p>619 Annen skolebygning *</p> <p>Universitets-, høgscole og forskningsbygning</p> <p>621 Universitet/høgscole m/auditorium, lesesal mv.</p> <p>623 Laboratoriebygning</p> <p>629 Annen universitets-, høgscole og forskningsbygning *</p> <p>Museums- og biblioteksbygning</p> <p>641 Museum, kunstgalleri</p> <p>642 Bibliotek/mediatek</p> <p>643 Zoologisk-/botanisk hage (bygning)</p> <p>649 Annen museums-/biblioteksbygning *</p>	<p>Idrettsbygning</p> <p>651 Idrettshall</p> <p>652 Ishall</p> <p>653 Svømmehall</p> <p>654 Tribune og idrettsgarderobe</p> <p>655 Helsestudio</p> <p>659 Annen idrettsbygning *</p> <p>Kulturhus</p> <p>661 Kino-/teater-/opera-/konserthallbygning</p> <p>662 Samfunnshus, grendehus</p> <p>663 Diskotek</p> <p>669 Annet kulturhus *</p> <p>Bygning for religiøse aktiviteter</p> <p>671 Kirke, kapell</p> <p>672 Bedehus, menighetshus</p> <p>673 Krematorium/gravkapell/bårehus</p> <p>674 Synagoge, moske</p> <p>675 Kloster</p> <p>679 Annen bygning for religiøse aktiviteter *</p> <p>HELSE</p> <p>Sykehus</p> <p>719 Sykehus *</p> <p>Sykehjem</p> <p>721 Sykehjem</p> <p>722 Bo- og behandlingssenter</p> <p>723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad</p> <p>729 Annet sykehjem *</p> <p>Primærhelsebygning</p> <p>731 Klinikk, legekontor/-senter/-vakt</p> <p>732 Helse-/sosialsenter, helsestasjon</p> <p>739 Annen primærhelsebygning *</p> <p>FENGSEL, BEREDSKAP O.A.</p> <p>Fengselsbygning</p> <p>819 Fengselsbygning *</p> <p>Beredskapsbygning</p> <p>821 Politistasjon</p> <p>822 Brannstasjon, ambulansesestasjon</p> <p>823 Fyrstasjon, losstasjon</p> <p>824 Stasjon for radarovervåk. av fly-/skipstrafikk</p> <p>825 Tiffluktsrom/bunker</p> <p>829 Annen beredskapsbygning *</p> <p>830 Monument</p> <p>840 Offentlig toalett</p>
*) eller bygning som har nær tilknytning til/ tjener slike bygninger		

Kommunens saksnr.	Vedlegg nr. G-	Side 1 av 1
-------------------	-------------------	----------------

Nullstill



Erklæring om ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 23-3

Erklæringen skal sendes til ansvarlig søker.

Alternativt kan erklæringen sendes direkte til kommunen, men da må ansvarlig søker få tilsendt en kopi.

Erklæringen gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	41	263			1920	Sørum	

Foretak			
Foretakets navn			Organisasjonsnr.
Adresse			Postnr. Poststed
Kontaktperson		Telefon	Mobiltelefon
E-post			
Foreligger sentral godkjenning? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei			
Hvis ja, dekkes ansvarsområdene av sentral godkjenning? <input type="checkbox"/> Helt <input type="checkbox"/> Delvis <input type="checkbox"/> Nei			

Ansvarsområde						
Funksjon (SØK, PRO, UTF, kontroll)	Beskriv arbeidet foretaket skal ha ansvar for	Tiltaks- klasse	Våre samsvarserklæringer/kontrollerklæringer vil foreligge ved: (sett X)			
			Søknad om ramme- tillatelse	Søknad om igangsettings- tillatelse/ ett-trinns søknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest
- UTF/ - PRO	Støping av såle 50x70cm	-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	Oppretting av Granitmur	-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	50x100m ca 750 m klapp-	-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Erklæring og underskrift	
Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger. Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket jf. SAK10 kap. 10 og 11	
<input checked="" type="checkbox"/> Ansvarlig prosjekterende erklærer at prosjekteringen skal være planlagt, gjennomført og kvalitetssikret i henhold til pbl jf. SAK10 §12-3	
<input checked="" type="checkbox"/> Ansvarlig utførende erklærer at arbeidet ikke skal starte før det foreligger kvalitetssikret produksjonsunderlag for respektive del av utførelsen jf SAK10 § 12-4	
<input checked="" type="checkbox"/> Ansvarlig kontrollerende erklærer uavhengighet, jf. SAK10 § 14-1, og vil redegjøre for endringer som kan påvirke uavhengigheten jf. SAK10 §12-5	
Dato	Underskrift
3/5-2017	Jan Per Brenden
Gjentas med blokkbokstaver	
JAN PER BRENDEN	

Erklæring om ansvarsrett (forts.)
etter plan- og bygningsloven

Ansvarsområde						
Funksjon (SØK, PRO, UTF, kontroll)	Beskriv arbeidet foretaket skal ha ansvar for	Tiltaks- klasse	Våre samsvarserklæringer/kontrollerklæringer vil foreligge ved: (sett X)			
			Søknad om ramme- tillatelse	Søknad om igangsetnings- tillatelse/ ett-trinns søknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Vedlegg C -	Side 1 - av
----------------	----------------

Nullstill



Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, overleveres personlig mot kvittering eller sendes på e-post mot kvittering. Med kvittering for mottatt e-post menes en e-post fra nabo/gjenboer som bekrefter å ha mottatt nabovarslet. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	Adresse				Postnr.	Poststed	

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/festers av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post		
41	234			Bjørn Undrum			
Adresse				Adresse			
Skoleveien 55				Skoleveien 55			
Postnr.		Poststed		Postnr.		Poststed	
1920		S.		1920		S	
Poststedets reg.nr.							
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input checked="" type="checkbox"/> mottatt varsel	28/4-17	Bilund		<input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	29/4-17	Bilund	

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post		
41	567			Kai Enke Lauter			
Adresse				Adresse			
Skolevegen 47A				Skolevegen 47A			
Postnr.		Poststed		Postnr.		Poststed	
1920		Sørumsand		1920		Sørumsand	
Poststedets reg.nr.							
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input checked="" type="checkbox"/> mottatt varsel	30/4-17	Kai Lauter		<input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	30/4-17	Kai Lauter	

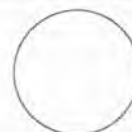
Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post		
41	567			Kate Johansen			
Adresse				Adresse			
Skolevegen 47A				Skolevegen 47A			
Postnr.		Poststed		Postnr.		Poststed	
1920		Sørumsand		1920		Sørumsand	
Poststedets reg.nr.							
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input checked="" type="checkbox"/> mottatt varsel	30/4-17	Kate Johansen		<input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	30/4-17	Kate Johansen	

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post		
Adresse				Adresse			
Postnr.		Poststed		Postnr.		Poststed	
Poststedets reg.nr.							
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post		
Adresse				Adresse			
Postnr.		Poststed		Postnr.		Poststed	
Poststedets reg.nr.							
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: _____ Sign.



Vedlegg nr.
C -

Nullstill



Opplysninger gitt i nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

(Gjenpart av nabovarsel)

Pbl § 21-3

Tiltak på eiendommen:					
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiendommens adresse	Postnr. Poststed
41	263			Skulevegen 51	1920 Sørumsund
Eier/fester				Kommune	

Det varsles herved om					
<input type="checkbox"/> Nybygg	<input checked="" type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Endring av fasade	<input type="checkbox"/> Riving		
<input type="checkbox"/> Påbygg/tilbygg	<input type="checkbox"/> Skilt/reklame	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Bruksendring		
<input type="checkbox"/> Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg	<input type="checkbox"/> Antennesystem	<input type="checkbox"/> Oppretting/ending av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste	<input type="checkbox"/> Annet		

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19					
<input type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven med forskrifter	<input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter	<input type="checkbox"/> Arealplaner	<input type="checkbox"/> Vegloven	Vedlegg nr. B -	

Arealdisponering		
Sett kryss for gjeldende plan		
<input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan	<input type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan
Navn på plan		

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder
Erne fundament til støtte mur ved veg oppsetting av støttemur samt drenering riving og oppsetting av egne støtte mur
Vedlegg nr. Q -

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til			
Foretak/tiltakhaver			
Kontaktperson, navn	E-post	Telefon	Mobil
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
Søknaden kan ses på hjemmeside: (ikke obligatorisk):			

Merknader sendes til	
Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. Ansvarlig søker/tiltakhaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.	
Navn	Postadresse
Postnr. Poststed	E-post

Følgende vedlegg er sendt med nabovarslet				
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant	
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tegninger snitt, fasade	E	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Underskrift	
Tilsvarende opplysninger med vedlegg er sendt i nabovarsel til berørte naboer og gjenboere. Mottagere av nabovarsel fremgår av kvittering for nabovarsel.	
Sted	Dato
Sørumsund	31.09.2017
Underskrevet ansvarlig søker eller tiltakhaver [Redacted]	
Gjentas med blokkbokstaver [Redacted]	

SITUASJONSKART

Gnr/Bnr: 41/263

Målestokk: 1:500

Adresse: Skolevegen 51

Dato: 12.05.2016

Signatur: VPOLL

Høydesystem: NN2000

Ekvidistanse: 1 m

Eiendomsgrenser: Vann/avløp: Planforhold: *ll*

Delvis usikre *D119*

BV

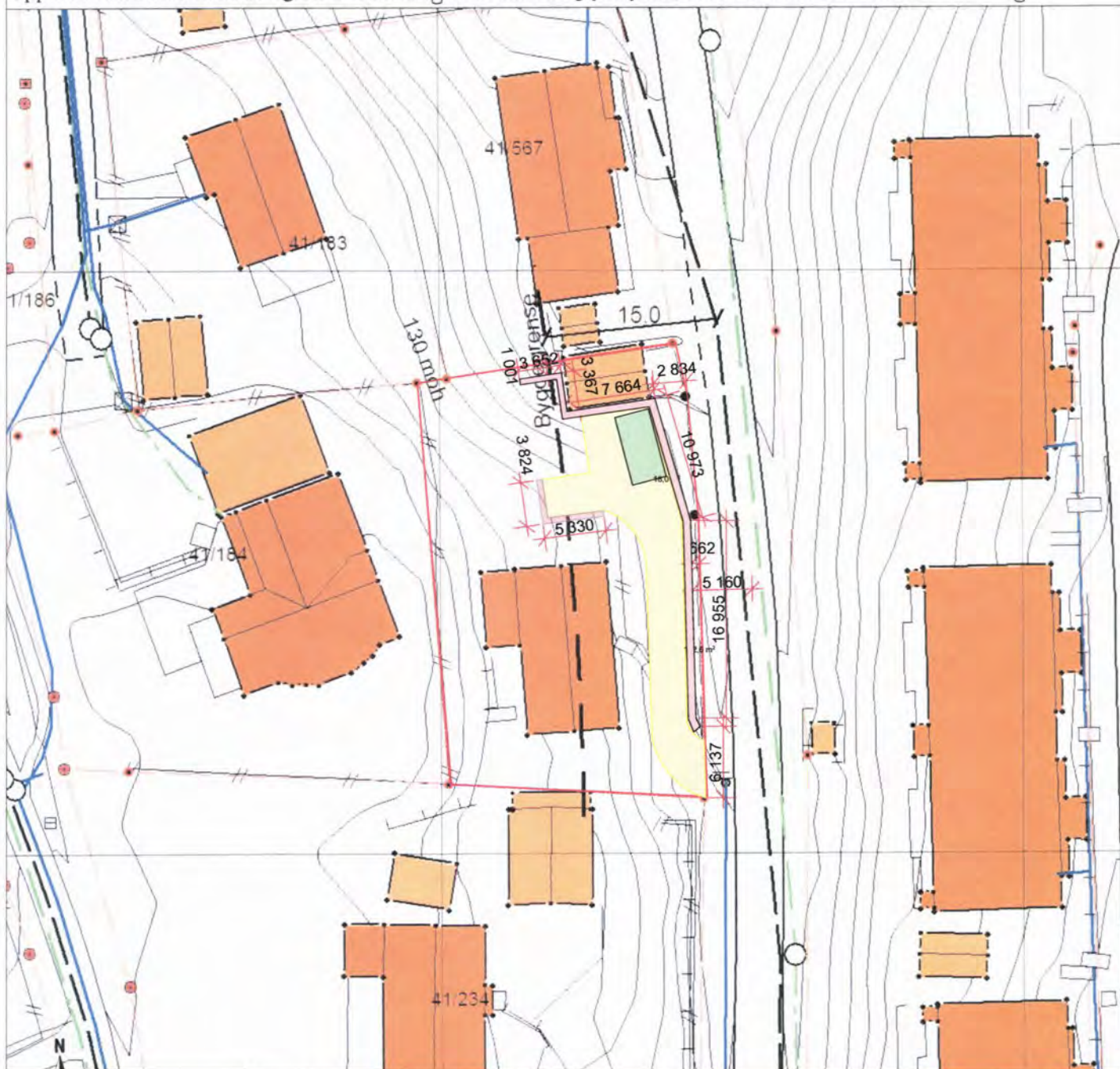
Reg.plan 018 - Sørumsand bygningsområde (foreslått opphevet)



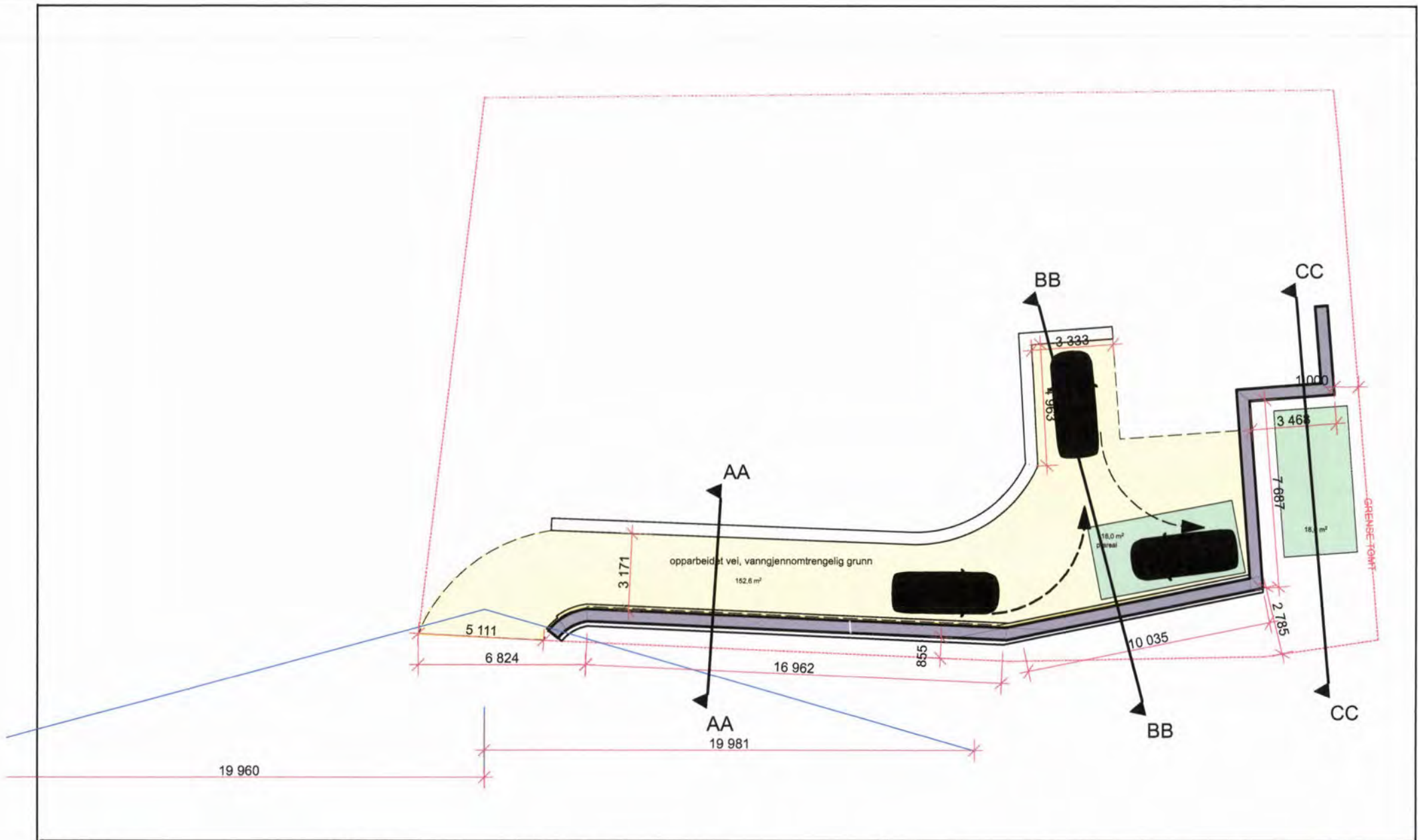
Sørums KOMMUNE


Høydekoter i kartet kan være unøyaktige/mangelfulle og må kontrolleres på stedet.
Høyder på prosjekterte veger må innhentes fra utbygger. Beliggenhet og høyde på VA-data må oppfattes som orienterende og må kvalitetssikres av ansvarlig prosjekterende for sanitærarbeidene.

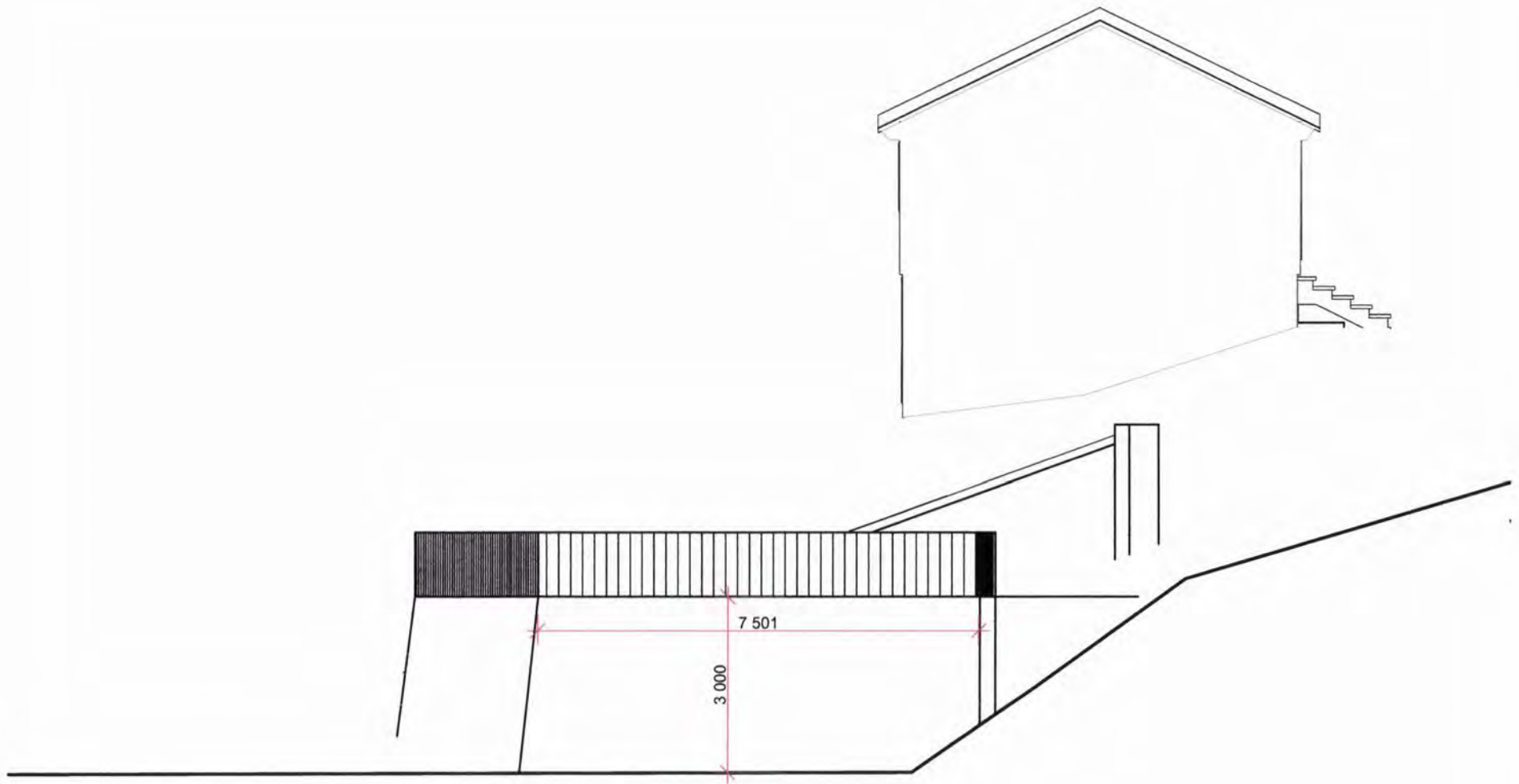
Y 624800



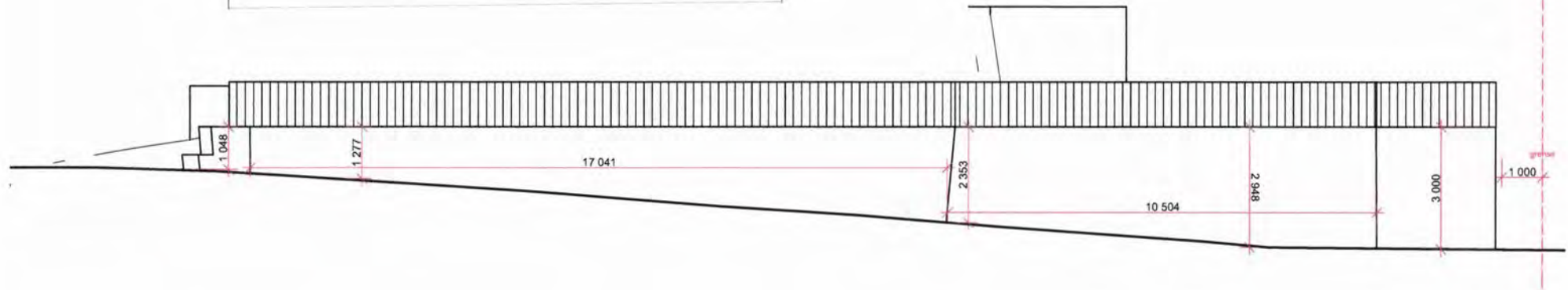
Prosjektnavn: Skolevegen 51	Tegningsnr.:	Skala (A4) 1:500	Sign. HIT 14.06.2016	H JORTH A R K I T E K T E R SIVILARKITEKT MNAL/ MASTER ARCHITECTURE chjorth@gmail.com 99572257	
Gårds/Bruksnr. 41/263	Tegningsnavn: <i>situasjonsplan</i>	Skala (A3)	Rev. nr.:		



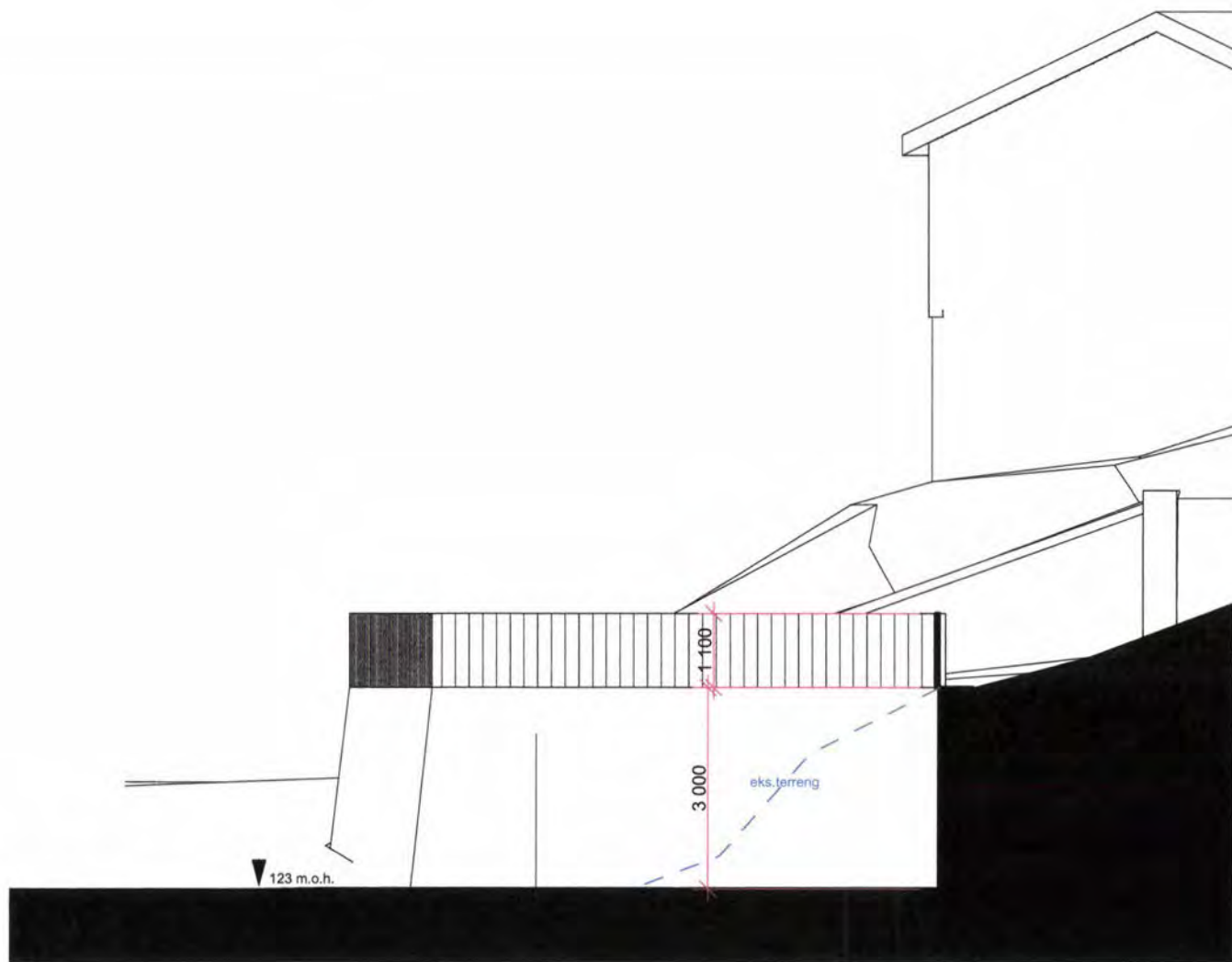
Prosjektnavn: Skolevegen 51	Tegningsnr.:	Skala (A4) 1:100	Sign. HIT 14.06.2016	H JORTH A R K I T E K T E R SIVILARKITEKT MNAL/ MASTER ARCHITECTURE chjorth@gmail.com 99572257	
Gårds/Bruksnr: 41/263	Tegningsnavn: utomhusplan	Skala (A3)	Rev. nr.:		



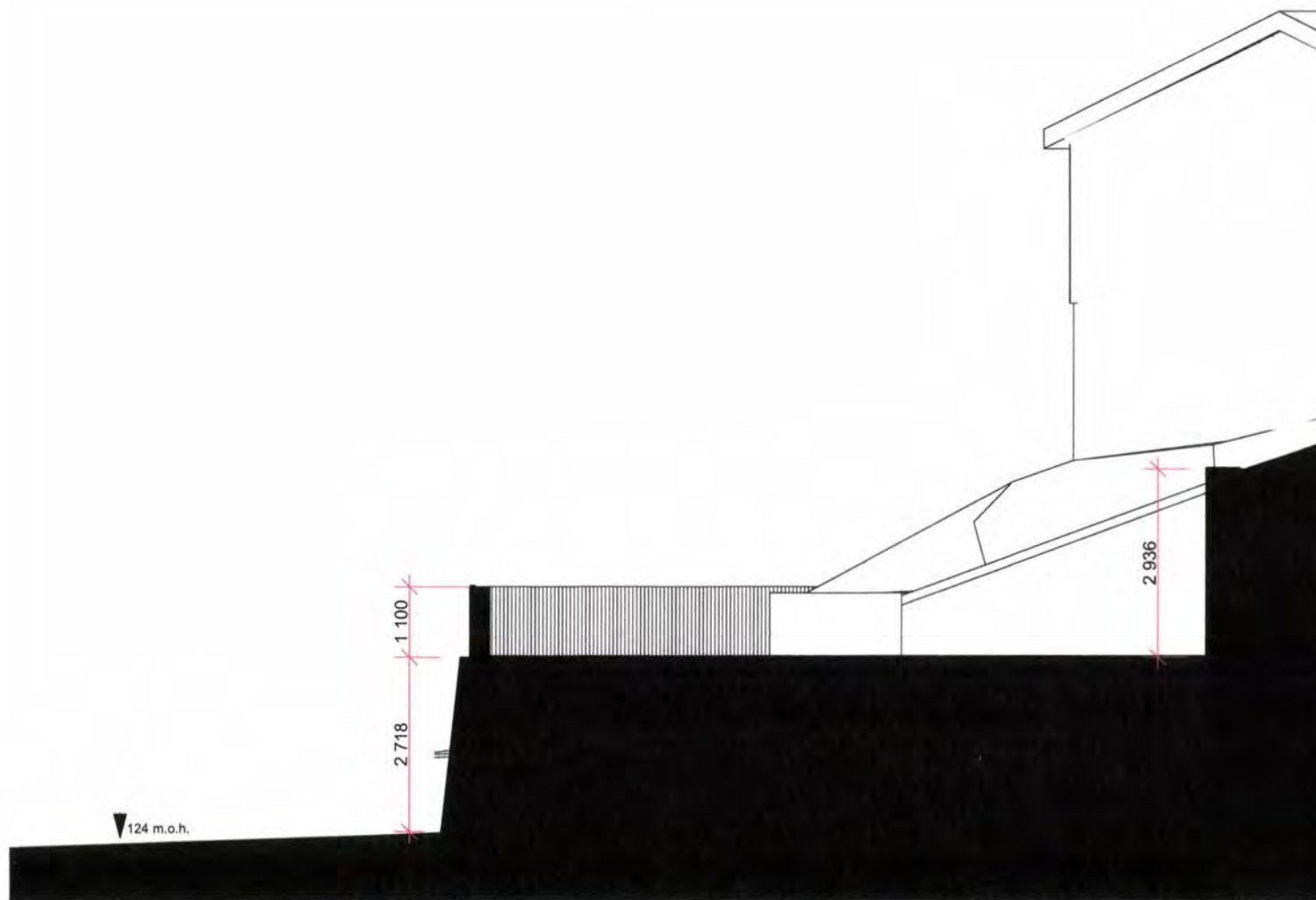
Prosjektnavn: Skolevegen 51	Tegningsnr.:	Skala (A4) 1:100	Sign. HIT 14.06.2016	H JORTH A R K I T E K T E R SIVILARKITEKT MNAL/ MASTER ARCHITECTURE chjorth@gmail.com 99572257	
Gårds/Bruksnr: 41/263	Tegningsnavn: fasade nord	Skala (A3)	Rev. nr.:		



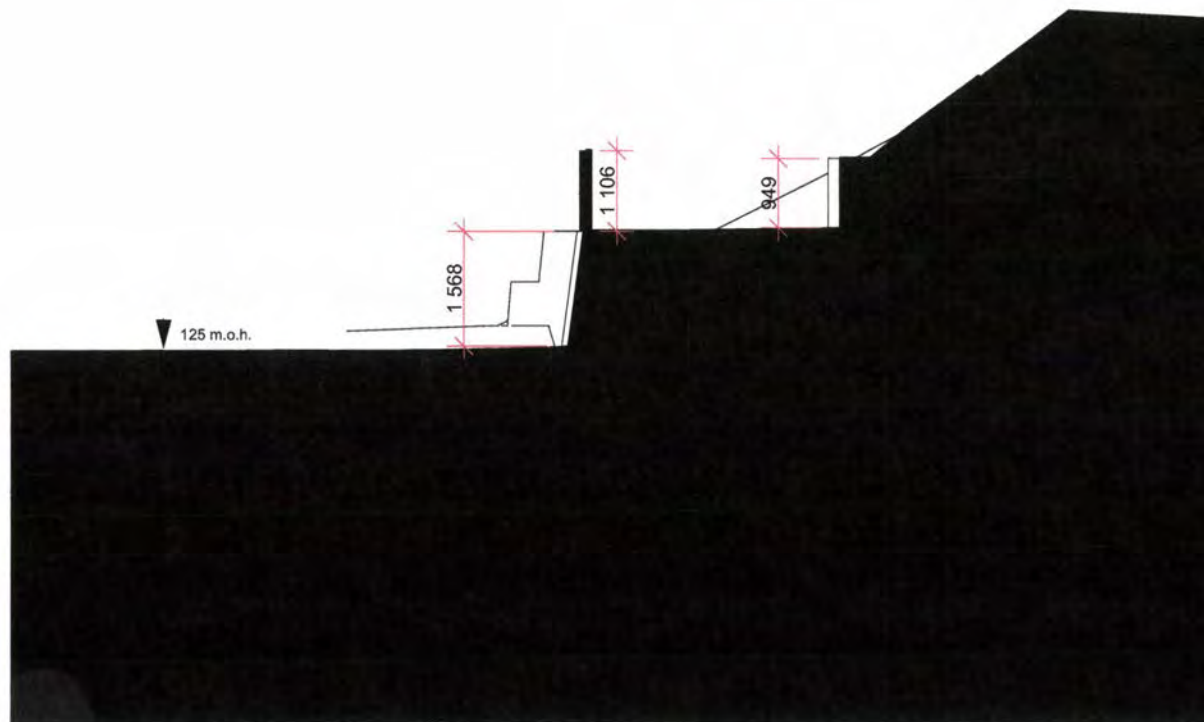
Prosjektnavn: Skolevegen 51	Tegningsnr.:	Skala (A4)	Sign.	H JORTH A R K I T E K T E R SIVILARKITEKT MNAL/ MASTER ARCHITECTURE chjorth@gmail.com 99572257	
Gårds/Bruksnr: 41/263	Tegningsnavn: <i>fasade end</i>	Skala (A3) 1:100	Rev. nr.:		



Prosjektnavn: Skolevegen 51	Tegningsnr.	Skala (A4) 1:100	Sign. HIT 14.06.2016	H JORTH A R K I T E K T E R SIVILARKITEKT MNAL/ MASTER ARCHITECTURE chjorth@gmail.com 99572257	
Gårds/Bruksnr: 41/263	Tegningsnavn: snitt AA	Skala (A3)	Rev. nr.		



Prosjektnavn: Skolevegen 51	Tegningsnr.:	Skala (A4) 1:100	Sign. HIT 14.06.2016	H JORTH A R K I T E K T E R SIVILARKITEKT MNAL/ MASTER ARCHITECTURE chjorth@gmail.com 99572257	
Gårds/Bruksnr. 41/263	Tegningsnavn: snitt BB	Skala (A3)	Rev. nr.:		



Prosjektnavn: Skolevegen 51	Tegningsnr.	Skala (A4) 1:100	Sign. HIT 14.06.2016	H JORTH A R K I T E K T E R SIVILARKITEKT MNAL/ MASTER ARCHITECTURE chjorth@gmail.com 99572257	
Gårds/Bruksnr. 41/263	Tegningsnavn: snitt AA	Skala (A3)	Rev. nr.		

Fra: Synnøve Sameien
Sendt: 22. mai 2017 09:04
Til: 'jan-perbrenden@hotmail.no'
Emne: 41/263 Mottatt søknad om parkeringsplass

Hei. 2.5.17 har dokumentsenteret vårt registrert inn søknad om opparbeidelse av parkeringsplass på eiendom tilhørende [REDACTED] Saken har nr. 17/02672.

Vi har veldig mange søknader inne så det kan ta tid før dere hører fra saksbehandler om behandlingstiden og om det er mangler ved søknaden.

Alle kompletteringer og henvendelser sendes postmottak@sorum.kommune.no. Skriv på saksnummer.

Med hilsen

Synnøve Skaret Sameien
Saksbehandler byggesakstjenesten
Sørum kommune, postboks 113, 1921 Sørumsand
Telefonnr: 63 86 98 42
E-post: synnove.sameien@sorum.kommune.no
www.sorum.kommune.no



SØRUMKOMMUNE

Tenk på miljøet før du skriver ut denne e-posten



Brenden Jan Per
Hammerøs vei 4
3060 SVELVIK

Dato
14.06.2017

Vår Ref.
17/02672-3

Saksbehandler
Armin Shivania

Deres Ref.

41/263 Vedtak om stoppordre og pålegg om sikring av byggegrop

Vi har den 15.05.2017 mottatt deres søknad om oppføring av støttemur med fyllinger langs grense med parkeringsplass. Tiltaket krever søknad om dispensasjon for overskridelse av byggegrense mot veg.

Kommunen har ved befaring den 13.06.2017 og 14.06.2017 i området observert at igangsatt arbeid uten tillatelse med oppføring av støttemur på gnr. 41, bnr. 263 utenfor byggegrense mot kommunalvei.

Etter kommunalteknisk norm og kommuneplanens bestemmelser ligger en byggegrense på 15 meter fra kommunale veg. Byggegrensen gjelder for alle tiltak. Bygging utenfor regulert byggegrense uten at tillatelse til det er gitt er i strid med reguleringsplanen for området, og følgelig et ulovlig forhold. Vi gjør oppmerksom på at tillatelse vil kreve dispensasjon fra byggegrense. Saken vil vurderes av Sorum kommunalteknikk KF før endelig vedtak fattes.

Pålegg om stans med øyeblikkelig virkning i søknadspliktige arbeider.

Det gis stoppordren med hjemmel i pbl § 32-4 mot eiendommen 41/263 Skolevegen 51 uten forutgående varsel. Nødvendig sikring slik at det ikke er fare for utrasing eller personskade må utføres snarest mulig og tilbakemelding må sendes Sorum kommune på e-post senest mandag 19.06.2017.

Det må innsendes redegjørelse til bygningsmyndighetene innen fristen for hva som vil bli gjort av sikringstiltak. Vi må også be om å få opplyst hvilket kvalifisert foretak som skal involveres i planlegging og utførelse av sikringsarbeidet, for å sikre at plan- og bygningslovens bestemmelser blir ivaretatt.

Begrunnelse for vedtaket:

Begrunnelsen for vedtaket er faren for liv og helse som en eventuell utrasing kan medføre. Det tenkes særlig for elevene som skal gå/sykle til skolen. Det gjøres oppmerksom på at dersom tiltaket ikke godkjennes må det fjernes.

Pbl. § 32-4 Pålegg om stans og opphør med øyeblikkelig virkning

Om nødvendig kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om stans av arbeid eller opphør av bruk med øyeblikkelig virkning. Slikt pålegg kan gis uten

Besøksadresse:
Vektergården -Sørumsandvegen
77, 1920 SØRUMSAND
Postadresse:
Postboks 113, 1921 Sørumsand
Fakturaadresse
PB 3, 1921 Sørumsand

Sentralbord:
63 86 90 00

Faksnr.:

Direkte innvalg:
+47 63 86 98 26

www.sorum.kommune.no

E-post:
postmottak@surum.kommune.no
Org nr.:
942645295

forhåndsvarsel. Om nødvendig kan plan- og bygningsmyndighetene kreve bistand av politiet for gjennomføring av pålegg om stans.

En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Ytterligere informasjon vedrørende klageadgang kan fås via kommunens internettsider eller ved direkte henvendelse.

Varsel om tvangsmulkt

Sørums kommune varsler at vi vurderer tvangsmulkt etter Plan- og bygningsloven § 32-5. Frist til uttalelse settes til 03.04.2017.

Plan- og bygningsloven § 32-5. Tvangsmulkt.

"Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene fastsette tvangsmulkt for å få gjennomført gitte pålegg innen en særskilt angitt frist. Tvangsmulkten fastsettes samtidig med pålegg om retting og løper fra fristoverskridelsen for retting. Der tvangsmulkt ikke fastsettes samtidig med pålegg, skal det gis eget forhåndsvarsel om tvangsmulkt.

Det kan fastsettes at tvangsmulkten løper så lenge det ulovlige forhold varer, som et engangsbeløp eller som en kombinasjon av løpende mulkt og engangsbeløp.

Tvangsmulkten ilegges den ansvarlige for overtredelsen, og tilfaller kommunen. Når det ulovlige forhold er rettet, kan kommunen nedsette eller frafalle ilagt tvangsmulkt."

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette brevet, jf. Forvaltningsloven kap. 6 og plan- og bygningsloven § 1-9. Evt. klage sendes Plan, næring og byggesak, Postboks 113, 1921 SØRUMSAND. Klagen vil først bli behandlet av kommunens klima- og miljøutvalg og plan- og næringsutvalg. Hvis vedtaket opprettholdes sendes saken til fylkesmannen i Oslo og Akershus til avgjørelse. I henhold til forvaltningsloven §§ 18, 19 har de som har part i saken anledning til å se sakens dokumenter.

Med hilsen

Armin Shivanian
Byggesaksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og ekspedert uten underskrift

Kopi til: [REDACTED]

Fra: jan per brenden <jan-perbrenden@hotmail.no>
Sendt: 21. juni 2017 21:31
Til: Postmottak

Hei fikk brev fra dere i forbindelse med oppset av stenmur. Jeg ser dere dere er redde for att muren skal rase noe jeg mener er ugrunet.for vi har støpt såle som er en meter bredre en blokkene stenene er femti .femti og veier ca syv hundre kg. den nedre veggen ned mot garagen skled ut for de vi trodde det skulle holde med pokk som underlag. noe det ikke gjorde så da ble det støpt såle der også vidre er det satt på forbindelse fra blokkene og inn i massene. det har blitt kjørt vekk de leiremassene som var orsak til att det skled på gresset i den bratte skråningen .det har blitt kjørt på grov pokkfor femti tusen. så jrg er sikker på att det er veldig sikert

Mvh Jan per Brenden

saken gjelder Skoleveien 51



Sorum Kommune
Byggesak

Brenden Jan Per
Hammerøs vei 4
3060 SVELVIK

Dato
27.06.2017

Vår Ref.
17/02672-5

Saksbehandler
Armin Shivania

Deres Ref.

41/263 Vedtak om tvangsmulkt - stans med øyeblikkelig virkning og sikring av terrenginngrep og støttemur

TILTAK/ TILTAKSTYPE
EIENDOM:
ANSVARLIG SØKER:
TILTAKSHAVER:

Støttemur og vesentlig terrenginngrep
41/ 263/ 0/ Skolevegen 51
Brenden Jan Per

VEDTAK:

Vedtak om tvangsmulkt, jfr. pbl. § 32-5

Det vedtas herved tvangsmulkt stor på kr 2 000 pr. dag som vil begynne å løpe fra 2 dager fra brevdato.

Krav om uavhengig kontroll

Det stilles krav om uavhengig kontroll av sikringstiltaket i medhold av byggesak § 14-3. Se saksutredning 1.2.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette brevet, jf. forvaltningsloven kap. 6 og plan- og bygningsloven § 1-9. Evt. klage sendes *Plan, næring og byggesak, Postboks 113, 1921 SØRUMSAND*. Klagen vil først bli behandlet av kommunens klima- og miljøutvalg og plan- og næringsutvalg. Hvis vedtaket opprettholdes sendes saken til *fylkesmannen i Oslo og Akershus* til avgjørelse. I henhold til forvaltningsloven §§ 18, 19 har De som er part i saken anledning til å se sakens dokumenter.

Besøksadresse:

Vektergården -Sørumsandvegen
77, 1920 SØRUMSAND

Postadresse:

Postboks 113, 1921 Sørumsand

Fakturaadresse

PB 3, 1921 Sørumsand

Sentralbord:

63 86 90 00

Faksnr.:

Direkte innvalg:

+47 63 86 98 26

www.sorum.kommune.no

E-post:

postmottak@surum.kommune.no

Org nr.:

942645295

En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Ytterligere informasjon vedrørende klageadgang kan fås via kommunens internettsider eller ved direkte henvendelse.

1. SAKSUTREDNING

1.1. Bakgrunn:

Kommunen mottok 15.05.2017 søknad om oppføring av støttemur med fyllinger langs grense med parkeringsplass. Tiltaket krevde søknad om dispensasjon for overskridelse av byggegrense mot veg.

Kommunen observerte ved befaring den 13.06.2017 og 14.06.2017 at arbeidet med oppføring av støttemur var igangsatt uten tillatelse gnr. 41, bnr. 263. Støttemuren ligger utenfor byggegrense mot kommunal vei.

Kommunen gav 14.06.2017 pålegg om stans med øyeblikkelig virkning i søknadspliktige arbeider uten forutgående varsel i henhold til plan- og bygningslovens § 32-3. Kommunen krevde en beskrivelse av sikringstiltakene innen 19.06.2017. Det ble også krevd opplysninger om hvilket kvalifisert foretak som skulle involveres i planleggingen og utførelsen av sikringsarbeidet, for å sikre at plan- og bygningslovens bestemmelser blir ivaretatt.

Begrunnelsen for vedtaket var faren for liv og helse som en eventuell utrasing kan medføre. Det tenkes særlig for elevene som skal gå/sykle til skolen.

Kommunen har den 21.06.2017 mottatt redegjørelse fra ansvarlig søker hvor de beskriver hvordan de har tenkt til å sikre støttemuren slik at det ikke er fare for utrasing.

1.2. Begrunnelse:

Vi kan ikke se at det er innsendt tilfredsstillende dokumentasjon for sikringstiltak mot eventuell utrasing. Det er heller ikke mottatt opplysning om hvilket kvalifisert foretak som skal involveres i planlegging og utførelse av sikringsarbeidet.

Begrunnelsen for vedtaket om tvangsmulkt er det kan være fare for liv og helse ved en eventuell utrasing. Det tenkes særlig for elevene som skal gå/sykle til skolen. Dette er en alvorlig konsekvens, og størrelsen på tvangsmulkten anses derfor som rimelig i forhold til alvorlighetsgraden.

På bakgrunn av alvorlighetsgrad og mottatt redegjørelse ser vi oss nødt til å stille krav om uavhengig kontroll av sikringstiltaket i medhold av byggesak § 14-3.

Det gjøres oppmerksom på at dersom tiltaket ikke godkjennes må det fjernes.

1.3. Ileggelse av tvangsmulkt:

Det vises til varsel om tvangsmulkt i brev av 14.06.2017.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 32-5 fastsettes det en løpende tvangsmulkt stor kr 2 000 pr. dag som vil begynne å løpe fra 2 dager fra brevdato.

Tvangsmulkten løper fra ved ovennevnte frist (29.06.2017) dersom pålegget ikke er etterkommet innen dette tidspunkt. Forfalt tvangsmulkt vil bli innkrevet uten ytterligere varsel. De gjøres samtidig oppmerksom på at den løpende tvangsmulkten forfaller med daglige terminer, og løper så lenge pålegget ikke er etterkommet.

Det gjøres oppmerksom på at dere selv har ansvaret for umiddelbart å gi underretning til kommunen når hele - eller deler av pålegget, er etterkommet. Kommunen vil straks etter underretningen foreta kontroll.

1.4. Lovtekst:

Plan- og bygningslovens § 32-3: pålegg om retting og pålegg om stans

Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige forhold, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet, samt stansing av arbeid.

Ved utferdigelsen av pålegg skal det settes frist for oppfyllelse.

Samtidig med utferdigelsen av pålegg kan det fastsettes tvangsmulkt. Ved utferdigelse av pålegg gis opplysning om at pålegget vil kunne føles opp med forelegg som kan få virkning som rettskraftig dom.

Endelig pålegg kan tinglyses som en heftelse på den aktuelle eiendom.

Plan- og bygningslovens § 32-5: tvangsmulkt

Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene fastsette tvangsmulkt for å få gjennomført gitte pålegg innen en særskilt angitt frist. Tvangsmulkten fastsettes samtidig med pålegg om retting og løper fra fristoverskridelsen for retting. Der tvangsmulkt ikke fastsettes samtidig med pålegg, skal det gis eget forhåndsvarsel om tvangsmulkt.

Det kan fastsettes at tvangsmulkten løper så lenge det ulovlige forhold varer, som et engangsbeløp eller som en kombinasjon av løpende mulkt og engangsbeløp. Tvangsmulkten ilegges den ansvarlige for overtredelsen, og tilfaller kommunen. Når det ulovlige forhold er rettet, kan kommunen nedsette eller frafalle ilagt tvangsmulkt.

Tvangsmulkt kan fastsettes når overtredelse av loven eller vedtak i medhold av loven er oppdaget. Tvangsmulkten begynner å løpe dersom den ansvarlige oversitter den frist for retting av forholdet som forurensningsmyndigheten har fastsatt. Tvangsmulkt kan også fastsettes på forhånd og løper da fra eventuell overtredelse tar til. Det kan fastsettes at tvangsmulkten løper så lenge det ulovlige forhold varer, eller at det forfaller for hver overtredelse. Tvangsmulkt fastsettes som løpende mulkt eller engangsmulkt. Det kan fastsettes at tvangsmulkten løper så lenge det ulovlige forholdet varer, eller at det forfaller for hver overtredelse.

Tvangsmulkt ilegges den ansvarlige for overtredelsen. Er overtredelsen skjedd på vegne av et selskap eller en annen sammenslutning, en stiftelse, en kommune, fylkeskommune eller annen offentlig innretning, skal tvangsmulkten vanligvis pålegges virksomheten som sådan.

Er overtredelsen skjedd på vegne av en beredkapsorganisasjon opprettet etter § 42, kan tvangsmulkten pålegges de deltagende selskaper.

Vedtak om tvangsmulkt er tvangsgrunnlag for utlegg. Forurensningsmyndigheten kan frafalle påløpt tvangsmulkt.

Samlet oversikt over sanksjonsformer ved brudd på bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven er gitt i lovens kapittel 32 og finnes på www.lovdatab.no eller fås ved henvendelse til kommunen.

Med hilsen

Armin Shivanja
Byggesaksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og ekspedert uten underskrift

Kopi til: [REDACTED]



[Redacted]

Dato
25.07.2017

Vår Ref.
17/02672-6

Saksbehandler
Ingunn Sannes
Heiberg

Deres Ref.

41/263 Referat fra befaring 24.07.2017

Kommunen var 24.07.2017 på befaring i Skolevegen 51 etter å ha mottatt en bekymringsmelding.

Vi informerte tiltakshaver om informasjonen som sto i brevet datert 14.06.2017. Brevet er et pålegg om å stanse bygging av støttemuren og pålegg om å sikre at den ulovlig oppførte støttemuren sikres på en måte slik at det ikke kan rase ut. Det er også gitt vedtak om tvangsmulkt 27.06.2017.

Utførte sikringsarbeider synes ikke tilstrekkelig, og vi ber om at det dokumenteres at tilfredsstillende sikringsarbeid blir utført. Tiltakshaver og ansvarlig foretak som utfører arbeidet har ansvar for at sikringen er tilfredsstillende.

På befaringen i dag ble det gitt beskjed om at de må sikre støttemuren umiddelbart, slik at det ikke er fare for utrasing. Det må deretter også sendes dokumentasjon på at dette er gjort. Dokumentasjonen skal også vise hvordan sikringen utføres og hvilket firma som har påtatt seg ansvaret.

Støttemuren må sikres så raskt som mulig, og planleggingen og utførelsen av sikringsarbeidet må utføres av noen med tilstrekkelig utdanning og erfaring. Det er tiltakshaver og foretaket som utfører sikringen som har påtatt seg ansvar for at sikringsarbeidet utføres iht. lov og forskrift.

Kommunen har også gitt et vedtak om uavhengig kontroll av sikringsarbeidet. Dette betyr at tiltakshaver må få et uavhengig foretak til å påta seg ansvar for å gjennomføre en kontroll av sikringsarbeidet. Tiltakshaver har ansvar for å bestille kontrollforetak som gjennomfører den uavhengige kontrollen og sørger for kontroll i samsvar med plan- og bygningsloven.

Vi må bli holdt underrettet underveis.

Med hilsen

Besøksadresse:
Vektergården -Sørumsandvegen
77, 1920 SØRUMSAND
Postadresse:
Postboks 113, 1921 Sørumsand
Fakturaadresse
PB 3, 1921 Sørumsand

Sentralbord:
63 86 90 00

Faksnr.:

Direkte innvalg:

www.sorum.kommune.no

E-post:
postmottak@surum.kommune.no

Org nr.:
942645295

Ingunn Sannes Heiberg
Byggesaksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og ekspedert uten underskrift

Kopi til: Brenden Jan Per

Fra: halimi@muroslo.no
Sendt: 26. juli 2017 21:00
Til: Postmottak; [REDACTED]
Emne: Skolevegen 51, Støttemur

Hei

Viser til dagens befaring i skolevegen 51, og møte med deres saksbehandler i kommunen angående støttemuren.

Støttemuren er bygd med granitt blokker, den er bygd feil og den må rives ned.

Med vennlig hilsen

Murmester Halimi AS

R. Halimi

Murmester

Mobil : 41 552 867

Mail : halimi@muroslo.no



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Dato
27.07.2017

Vår Ref.
17/02672-7

Saksbehandler
Armin Shivania

Deres Ref.

41/263 Vedrørende søknad om tillatelse til tiltak - oppføring av støttemur

Sorum kommune har den 11.05.2017 mottatt Deres søknad om oppføring av støttemur i Skolevegen 51 gnr/bnr. 41/263. Saken er registrert med saksnummer 17/02672. Vennligst vis til dette saksnummeret ved eventuelle senere henvendelser i saken.

Deres saksbehandler vil bli: Armin Shivania

Forventet saksbehandlingstid er 12 uker, På grunn av stor pågang av saker og redusert bemanning, må det påregnes noe lengre saksbehandlingstid. Vi beklager ulempene dette medfører.

For saker der det skal fattes vedtak av andre myndigheter, for eksempel Statens Vegvesen eller landbruksmyndighetene kan kommunen forlenge saksbehandlingstiden utover dette dersom det skulle vise seg nødvendig. Den tid tiltakshaver eller ansvarlig søker bruker på å fremskaffe evt. manglende dokumentasjon regnes ikke inn i den kommunale saksbehandlingstiden.

Mangler ved søknaden:

1. Kommunen kan ikke se at eierne av naboeiendommene med gnr 41 og bnr 461, 184 og 183 er varslet. Dersom det mottas merknader fra naboer og gjenboere skal disse oversendes sammen med deres vurdering av merknaden.
2. Eiendommen har usikre grenser. Det vil si at det er benyttet eldre teknologi når grensemerkene ble utplassert. Det må i den forbindelse gjøre en grensekartlegging som kan rekvireres ved å sende e-post til geodata@sorum.kommune.no eller rekvisisjon til Sorum kommune, Postboks 113, 1921 Sørumsand. Det vil da bli avtalt tid for oppmålingen. Gebyret for oppmålingen kan etterspørres ved bestilling. Når

Besøksadresse:

Vektergården -Sørumsandvegen
77, 1920 SØRUMSAND

Postadresse:

Postboks 113, 1921 Sørumsand

Fakturaadresse

PB 3, 1921 Sørumsand

Sentralbord:

63 86 90 00

Faksnr.:

Direkte innvalg:

+47 63 86 98 26

www.sorum.kommune.no

E-post:

postmottak@sorum.kommune.no

Org nr.:

942645295

grensekartleggingen er utført må det bestilles situasjonskart med oppdaterte grenselinjer.

3. Innsendt situasjonsplan har ikke tilstrekkelig opplysninger. Tiltaket må målsettes med nærmeste avstand til kommunalledninger.
4. Tiltaket krever søknad om dispensasjon for tiltak utenfor byggegrense. Skjema for dispensasjonssøknad finnes på kommunens nettsider. Klikk på følgende link og velg deretter dispensasjon for å hente skjemaet:
<https://www.sorum.kommune.no/skjemaer.328574.no.html>
5. Innsendte fasadetegninger må vise terrenglinjer for eksisterende og nytt terreng fra eiendomsgrense til eiendomsgrense mot g/bbnr 41/567.
6. Tiltaket er plassert nærmere naboens eiendomsgrense enn 4 meter. Kommunen krever at dere får naboerklæring fra nabo med mot g/bbnr 41/567 og at denne sendes kommunen. Skjema for dette finnes på Sørums kommunes hjemmeside under samtykkeerklæring for bygninger nærmere enn 4 meter fra nabogrense på følgende link: <https://www.sorum.kommune.no/skjemaer.328574.no.html>
7. Mottatt søknadskjemaer (blankett 5174 og 5181) er ufullstendig utfylt. Vi ber om å få ettersendt fullstendig utfylt søknad.
8. Mangler gjennomføringsplan (blankett 5181). Søker skal utarbeide gjennomføringsplan for søknadspålagt tiltak der det er krav om ansvarlig foretak.

Til orientering:

Etterspurt dokumentasjon sendes til postmottak@surum.kommune.no, men kopi til saksbehandler kan være en fordel. Alternativt kan dokumentene sendes pr. post til Plan, Næring og Byggesak, postboks 113, 1921 Sørumsand.

Vi tar forbehold om at det kan avdekkes mangler ved søknaden som ikke fremgår av dette brevet. Krav om innsending av slik dokumentasjon vil da bli ettersendt.

Arbeidet må ikke startes før dere har mottatt skriftlig vedtak om igangsettingstillatelse.

Saken vil bli behandlet videre innenfor oppgitt saksbehandlingstid når ovenstående mangelfull dokumentasjon er saksbehandler i hende. Vi ber om at kompletteringen sendes samlet i en forsendelse for enklere og raskere saksbehandling.

Vi ber snarest og senest innen 8 uker fra d.d. om en komplett tilbakemelding. Dersom tilbakemelding ikke blir mottatt før fristens utløp vil saken bli avsluttet.

Med hilsen

Armin Shivania
Byggesaksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og ekspedert uten underskrift

Fra: Henrik Irminger Thomassen <von@hjortharkitekter.no>
Sendt: 22. september 2017 12:26
Til: Postmottak
Emne: 17/02672-7

Hei

Grunnet oppmåling, bestilling av nytt situasjonskart, og varsling av naboer er dagens frist ikke tilstrekkelig.

Vi ber derfor om ny frist i denne saken, en utsettelse på 3 uker, 13.10.17.

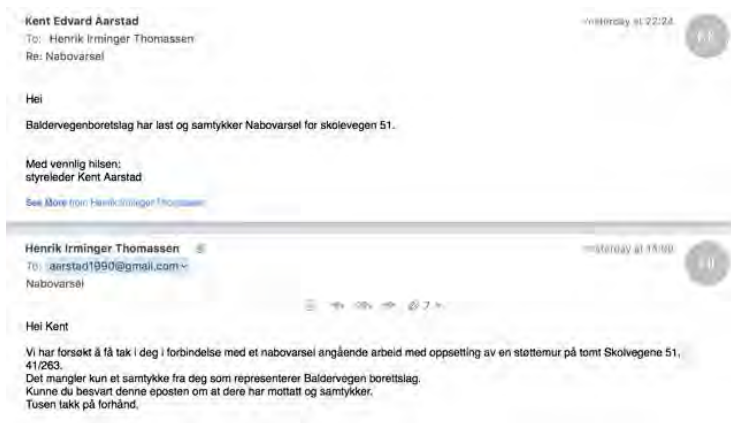
Vennlig hilsen/ Best regards

Henrik Irminger Thomassen
M. Arch / MNAL
Hjorth Arkitekter

Telefon: 0047 47241865
von@hjortharkitekter.no

www.hjortharkitekter.no

Fra: Henrik Irminger Thomassen <von@hjortharkitekter.no>
Sendt: 12. oktober 2017 15:56
Til: Postmottak
Kopi: Armin Shivanja
Emne: 17/02672-7
Vedlegg: AnsUTF.pdf; ansvarsrettARK.pdf;
dispensasjonss%C3%B8knad%2Bversjon%2B10.10.16.pdf;
endringAnsv.pdf; Følgebrev_Skolevegen 51.pdf;
gjennomforingsplan.pdf; Kvittring1.pdf; Samtykke.pdf; SØK.pdf;
01.1 Situasjonsplan.pdf; 01.3 NORD.pdf; 01.4 ØST.pdf; 01.5 AA
SECTION.pdf; 01.6 BB SECTION.pdf; 01.7 CC SECTION.pdf



Vennlig hilsen/ Best regards

Henrik Irminger Thomassen
M. Arch / MNAL
Hjorth Arkitekter

Telefon: 0047 47241865
von@hjortharkitekter.no

www.hjortharkitekter.no

Kommunens saksnr. 17/02672-7	Vedlegg nr. G-	Side 1 av 1
---------------------------------	-------------------	----------------

Nullstill



Erklæring om ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 23-3

Erklæringen skal sendes til ansvarlig søker.
Alternativt kan erklæringen sendes direkte til kommunen, men da må ansvarlig søker få tilsendt en kopi.

Erklæringen gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Søksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	41	263					SERUM
	SKOLEVEGEN 51				1920	SERUMSAND	

Foretak			
Foretakets navn			Organisasjonsnr.
A. Furulund Eneriprener AS			914 521 378
Adresse		Postnr.	Poststed
Andersfuvegen 141a		2054	Mogreina
Kontaktperson		Telefon	Mobiltelefon
Anders Furulund		95170366	
E-post			
Andfur@online.no			
Foreligger sentral godkjenning? <input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nei			
Hvis ja, dekkes ansvarsområdene av sentral godkjenning? <input checked="" type="radio"/> Helt <input type="radio"/> Delvis <input type="radio"/> Nei			

Ansvarsområde						
Funksjon (SØK, PRO, UTF, kontroll)	Beskriv arbeidet foretaket skal ha ansvar for	Tiltaks- klasse	Våre samsvarserklæringer/kontrollerklæringer vil foreligge ved: (sett X)			
			Søknad om ramme- tillatelse	Søknad om igangsettings- tillatelse/ ett-trinns søknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest
UTF PRO	ansvarlig utførende mur ansvarlig prosjekterende mur		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Erklæring og underskrift	
Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger. Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket jf. SAK10 kap. 10 og 11	
<input checked="" type="checkbox"/> Ansvarlig prosjekterende erklærer at prosjekteringen skal være planlagt, gjennomført og kvalitetssikret i henhold til pbl jf. SAK10 §12-3 <input checked="" type="checkbox"/> Ansvarlig utførende erklærer at arbeidet ikke skal starte før det foreligger kvalitetssikret produksjonsunderlag for respektive del av utførelsen jf SAK10 § 12-4 <input checked="" type="checkbox"/> Ansvarlig kontrollerende erklærer uavhengighet, jf. SAK10 § 14-1, og vil redegjøre for endringer som kan påvirke uavhengigheten jf. SAK10 §12-5	
Dato	Underskrift
12/10-17	Anders Furulund
Gjørtas med blokkbokstaver ANDERS FURULUND	

Erklæring om ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 23-3


 Erklæringen skal sendes til *ansvarlig søker*.

Alternativt kan erklæringen sendes direkte til kommunen, men da må ansvarlig søker få tilsendt en kopi.

Erklæringen gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr. 41	Bnr. 263	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune Sørum
	Adresse Skolevegen 51				Postnr. 1920	Poststed Sørumsand	

Foretak			
Foretakets navn Hjorth Arkitekter			Organisasjonsnr. 994558188
Adresse Skovveien 3		Postnr. 0257	Poststed Oslo
Kontaktperson Henrik Irminger Thomassen		Telefon	Mobiltelefon 47241865
E-post von@hjortharkitekter.no			
Foreligger sentral godkjenning? <input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nei			
Hvis ja, dekkes ansvarsområdene av sentral godkjenning? <input checked="" type="radio"/> Helt <input type="radio"/> Delvis <input type="radio"/> Nei			

Ansvarsområde							
Funksjon (SØK, PRO, UTF, kontroll)	Beskriv arbeidet foretaket skal ha ansvar for	Tiltaks- klasse	Våre samsvarserklæringer/kontrollerklæringer vil foreligge ved: (sett X)				
			Søknad om ramme- tillatelse	Søknad om igangsettings- tillatelse/ ett-trinns søknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest	
SØK	ansvarlig søker	-	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Erklæring og underskrift	
Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger. Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket jf. SAK10 kap. 10 og 11	
<input checked="" type="checkbox"/> Ansvarlig prosjekterende erklærer at prosjekteringen skal være planlagt, gjennomført og kvalitetssikret i henhold til pbl jf. SAK10 §12-3	
<input checked="" type="checkbox"/> Ansvarlig utførende erklærer at arbeidet ikke skal starte før det foreligger kvalitetssikret produksjonsunderlag for respektive del av utførelsen jf SAK10 § 12-4	
<input checked="" type="checkbox"/> Ansvarlig kontrollerende erklærer uavhengighet, jf. SAK10 § 14-1, og vil redegjøre for endringer som kan påvirke uavhengigheten jf. SAK10 §12-5	
Dato 25.09.17	Underskrift 
Gjentas med blokkbokstaver HENRIK I. THOMASSEN	



Sørum kommune
- den gode kommunen

Søknad om dispensasjon

i medhold av plan- og bygningsloven Kap. 19 (PBL)

Gnr:
Bnr:
Festenr.
Seksjonsnr.

Adresse:

Navn eier(e)/fester:

Hva skal du bygge/endre:

Hva skal det dispenseres fra? Reguleringsbestemmelse, kommuneplan, LNF, regelverk?:

Begrunnelse for dispensasjonen:

Vedlegg:

<input type="checkbox"/>	Kart
<input type="checkbox"/>	Tegning

Dato



Underskrift

Telefonnummer

E-postadresse

Kommunens saksnr.
17/02672-7

Nullstill



Melding om endring av ansvarsrett
etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-2 og 20-3

Meldingen gjelder						
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	Adresse			Postnr.	Poststed	
	41	263				
	SKOLEVEGEN 51			1926	SERUM SAND	
	Kommune SERUM					

Beskrivelse av endring(er)	
<input type="checkbox"/>	Endringer av ansvarsretter (ny ansvarsrett, skifte av ansvarsrett, avsluttet ansvarsrett)
<input checked="" type="checkbox"/>	Endring av ansvarlig søker, endring av tiltakshaver
<p style="font-size: 1.2em; text-align: center;">- endring av ansvarlig søker.</p>	

Vedlegg			
Nye vedlegg og tidligere vedlegg som endres	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Erklæring om ansvarsrett	G	1 - 1	<input checked="" type="checkbox"/>
Gjennomføringsplan	G	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	-	<input type="checkbox"/>

Underskrifter			
Ansvarlig søker for tiltaket (for tiltak etter pbl § 20-1)		Tiltakshaver (bare ved endring av ansvarlig søker etter pbl § 20-3)	
Foretak Hjorth Arkitekter		Navn [Redacted]	
Kontaktperson HENRIK LAMINGE THOMSEN	Telefon 47241865	Kontaktperson I	Telefon [Redacted]
E-post VON@HJORTHARKITERTEL.NO		E-post [Redacted]	
Dato [Redacted]	Underskrift [Redacted]	Dato 10/10/2017	Underskrift [Redacted]
Gjøntas med blokkbokstaver HENRIK LAMINGE THOMSEN		Gjøntas med blokkbokstaver [Redacted]	

HJORTH ARKITEKTER

Hjorth Arkitekter
Skovveien 3
0257 Oslo

Telefon: 47241865
von@hjortharkitekter.no
www.hjortharkitekter.no

Oslo, 25. September 2017

Sørum Kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 113
1921 Sørumsand
postmottak@sorum.kommune.no


41/263 , vedrørende søknad om oppføring av støttemur

Svar på mangelbrev datert 27.07.2017

- Punkt 1.** Naboer gnr 41 og bnr 461, 184 og 183 er varslet
- Punkt 2.** Oppmåling av eiendomsgrenser er utført og nytt situasjonskart er vedlagt
- Punkt 3.** Situasjonsplanen er målsatt med avstand til vei og nærmeste kommunalledninger
- Punkt 4.** Tiltaket er plassert innenfor byggegrense, men krever dispensasjon ifra avstand til vei
- Punkt 5.** Fasadetegninger og snitt viser eksisterende og nytt terreng
- Punkt 6.** Vedlagt følger samtykke fra nabo 41/567 om plassering av mur nærmere enn 4 meter fra grensen.
- Punkt 7.** Nye skjema for søknad er vedlagt
- Punkt 8.** Gjennomføringsplan er vedlagt

Kommunens saksnr.
17/02672-7Vedlegg
GSide
1 av 1

Gjennomføringsplan

Versjonsnr. 2	Dato 10.10.17	Signatur, ansv. søker 
Adresse Skolevegen 51		Postnr. 1920 Poststed Sørumsand



Eiendom/ byggested	Gnr. 41	Bnr. 263	Festenr.	Seksj.nr.	Bygn.nr.	Kommune Sorum	Adresse Skolevegen 51	Postnr. 1920	Poststed Sørumsand
-----------------------	------------	-------------	----------	-----------	----------	------------------	--------------------------	-----------------	-----------------------

Beskrivelse av fagområde, ansvarsområde, tiltaksklasse (i hhv. prosjektering, utførelse og kontroll)			Foretakets navn og org.nr.	Kryss for planlagt samsvarserklæring / kontrollert klæring erstattes med dato når denne foreligger				Sett kryss når arbeidet innen ansvarsområdet er avsluttet
Alle fagområder i tiltaket	Beskrivelse av ansvarsområdet hentet fra erklæring om ansvarsrett	Tiltaks- klasse		Søknad om rammetillatelse	Søknad om igangsettings- tillatelse/ett- trinnsøknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
ansvarlig søker	ansvarlig søker	-	HjorthArkitekter, 994 558 188	<input type="checkbox"/>	✓ 10.10.17	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	✓
PRO mur	ansvarlig prosjekterende mur	-	A. Furulund Entreprenør AS,	<input type="checkbox"/>	✓ 12.10.17	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
UTF mur	ansvarlig utførende mur	-	914 521 378	<input type="checkbox"/>	✓ 12.10.17	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		-		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		-		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		-		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		-		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		-		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		-		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		-		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		-		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		-		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		-		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		-		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		-		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		-		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		-		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		-		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		-		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, overleveres personlig mot kvittering eller sendes på e-post mot kvittering. Med kvittering for mottatt e-post menes en e-post fra nabo/gjenboer som bekrefter å ha mottatt nabovarslet. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	41	263					Sørum
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Skolevegen 51				1920	Sørumsand	

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		Dato sendt e-post	
41	183			Pettersen Arne Kristian			
Adresse				Adresse		Kvittering vedlegges	
Brattbakken 8				Brattbakken 8			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		Poststedets reg.nr.
1920	Sørumsand			1920	Sørumsand		
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input checked="" type="checkbox"/> mottatt varsel	26/9-17	<i>Arne Kristian Pettersen</i>		<input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	26/9-17	<i>Arne Kristian Pettersen</i>	


Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		Dato sendt e-post	
41	184			Orderud Arne Lars			
Adresse				Adresse		Kvittering vedlegges	
Brattbakken 10				Brattbakken 10			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		Poststedets reg.nr.
1920	Sørumsand			1920	Sørumsand		
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input checked="" type="checkbox"/> mottatt varsel	26/9-17	<i>Arne Lars Orderud</i>		<input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	26/9-17	<i>Arne Lars Orderud</i>	

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		Dato sendt e-post	
41	461			Baldervegen borettslag			
Adresse				Adresse		Kvittering vedlegges	
Postboks 323							
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		Poststedets reg.nr.
2001	Lillestrøm						
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		Dato sendt e-post	
Adresse				Adresse		Kvittering vedlegges	
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		Dato sendt e-post	
Adresse				Adresse		Kvittering vedlegges	
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: _____ Sign. 



Sørum kommune
- den gode kommunen

Erklæring om samtykke fra nabo som eier av:

**Tillatelse fra nabo til å føre opp bygning nærmere enn 4 meter fra felles tomtegrense.
Pbl § 29-4, 3. ledd**

Gnr: 41	Bnr: 567	Snr/Fnr.
------------	-------------	----------

Adresse:
Skolevegen 47a

Navn eier/fester:
Johansen, Kate ; Kai E. Lauten.

Samtykkende nabo tillater at tiltakshaver _____
som eier/fester gårds- og bruksnummer 41 263
adresse Skolevegen 51

får tillatelse til å føre opp følgende tiltak støttmur
i 3m høy etasjer, nærmere enn 4 meter fra vår felles tomtegrense.

Tillatelsen gis i samsvar med fremvist situasjonsplan.

Avstanden til vår felles tomtegrense tillates å være 1 meter.

Sted: Sørumstrand 26/9-17

Dato: 26/9-17

Underskrift samtykkende nabo: Kai Lauten. Kate Johansen

Det er tiltakshavers ansvar at signaturen tilhører eier/fester som fremkommer i Matrikkelen (eiendomsregisteret).

Det informeres om at den som samtykker er kjent med at det ikke kan føres opp eller utvide bygning mot ovenfor nevnte tiltakshaver i større utstrekning enn at avstanden blir minst 8 meter mellom bygningene, eller i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningsloven for øvrig om naboavstand mellom bygninger, jfr. Teknisk forskrift § 11-6 om brannspredning mellom byggverk.

Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1

Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

Rammetillatelse

Ett-trinns søknadsbehandling

Oppfylles vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd? Ja Nei

Erklæring om ansvarsrett for ansvarlig søker

Foreligger sentral godkjenning? Ja Nei

Nullstill



Skal tiltaket prosjekteres og utføres i samsvar med TEK10, i henhold til overgangsbestemmelsen i TEK17 § 17-2? Ja Nei

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? Ja Nei

Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidstilsynet før igangsetting av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Berører tiltaket byggverk oppført før 1850, jf. Kulturminneloven § 25, andre ledd? Ja Nei

Hvis ja, skal uttalelse fra fylkeskommunen foreligge før igangsetting av tiltaket.

Søknaden gjelder	
Eiendom/ byggsted	Gnr. 41 Bnr. 263 Festenr. Seksjonsnr. Bygningsnr. Bolignr. Kommune SØLUM
	Adresse SKOLEVEGEN 51 Postnr. 1920 Poststed SØLUMSAND
Planlagt bruk/formål	<input type="checkbox"/> Bolig <input type="checkbox"/> Fritidsbolig <input type="checkbox"/> Garasje <input checked="" type="checkbox"/> Annet: <input type="checkbox"/> Beskriv <input type="checkbox"/> Bygn.typekode (f. s. 2)
	Tiltakets art pbl § 20-1 (flere kryss mulig)
Tiltakets art	Nye bygg og anlegg <input type="checkbox"/> Nytt bygg *) <input checked="" type="checkbox"/> Parkeringsplass *) <input type="checkbox"/> Anlegg <input type="checkbox"/> Veg <input checked="" type="checkbox"/> Vesentlig terrenginngrep
	Endring av bygg og anlegg <input type="checkbox"/> Tilbygg, påbygg, underbygg *) <input type="checkbox"/> Fasade <input type="checkbox"/> Konstruksjon <input type="checkbox"/> Reparasjon <input type="checkbox"/> Ombygging <input type="checkbox"/> Anlegg
	Endring av bruk <input type="checkbox"/> Bruksendring <input type="checkbox"/> Vesentlig endring av tidligere drift
	Riving <input type="checkbox"/> Hele bygg *) <input type="checkbox"/> Deler av bygg *) <input type="checkbox"/> Anlegg
	Bygn.tekn. installasj.**) <input type="checkbox"/> Nyanlegg *) <input type="checkbox"/> Endring <input type="checkbox"/> Reparasjon
	Endring av bruksenhet i bolig <input type="checkbox"/> Oppdeling <input type="checkbox"/> Sammenføyning
	Innhegning, skilt <input checked="" type="checkbox"/> Innhegning mot veg <input type="checkbox"/> Reklame, skilt, innretning e.l.
	*) Byggblankett 5175 fylles ut og vedlegges. (Vedlegg gruppe A) ***) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak.

Vedlegg	Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
	Opplysninger om ytre rammer og bygningsspesifikasjon for tiltaket (Byggblankett 5175)	A	-	<input checked="" type="checkbox"/>
	Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B	X - X	<input type="checkbox"/>
	Nabovarsling (Kvittring for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	X - X	<input type="checkbox"/>
	Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/eiendom	D	X - X	<input type="checkbox"/>
	Tegninger	E	X - X	<input type="checkbox"/>
	Redegjørelser/kart	F	X - X	<input type="checkbox"/>
	Erklæring om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	X - X	<input type="checkbox"/>
	Boligspesifikasjon i Matrikkelen	H	-	<input checked="" type="checkbox"/>
	Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
	Andre vedlegg	Q	-	<input type="checkbox"/>

Erklæring og underskrift	
<p>Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold av plan- og bygningsloven. En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger. Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 10 og 11.</p>	
Ansvarlig søker for tiltaket	Tiltakshaver
Foretak HJOETH ARKITEKTER Org.nr. 094 55 81 88	Navn [Redacted]
Adresse SKOLEVEGEN 3	Adresse [Redacted]
Postnr. 0257 Poststed OSLO	Postnr. [Redacted] Poststed [Redacted]
Kontaktperson HENRIK LEMVANGER THOMSEN Telefon Mobiltelefon 47241865	Eventuelt organisasjonsnummer
E-post VHT@HJOETHARKITEKTER	E-post [Redacted] Telefon (dagtid) [Redacted]
Dato 12.10.17 Underskrift [Redacted]	Dato 10/10/2017 Underskrift [Redacted]
Gjentas med blokkbokstaver HENRIK LEMVANGER THOMSEN	Gjentas med blokkbokstaver [Redacted]

SITUASJONSKART

Gnr/Bnr:41/263

Målestokk: 1:500

Adresse: Skolevegen 51

Dato: 22.09.2017

Signatur: engeve

Høydesystem: NN2000

Ekvidistanse: 1 m

Eiendomsgrenser: Vann/avløp: Planforhold: *J.N.N.*

Sikre *E.S.E*

L.H.

Kommuneplan 2015-2027 - Boligbebyggelse

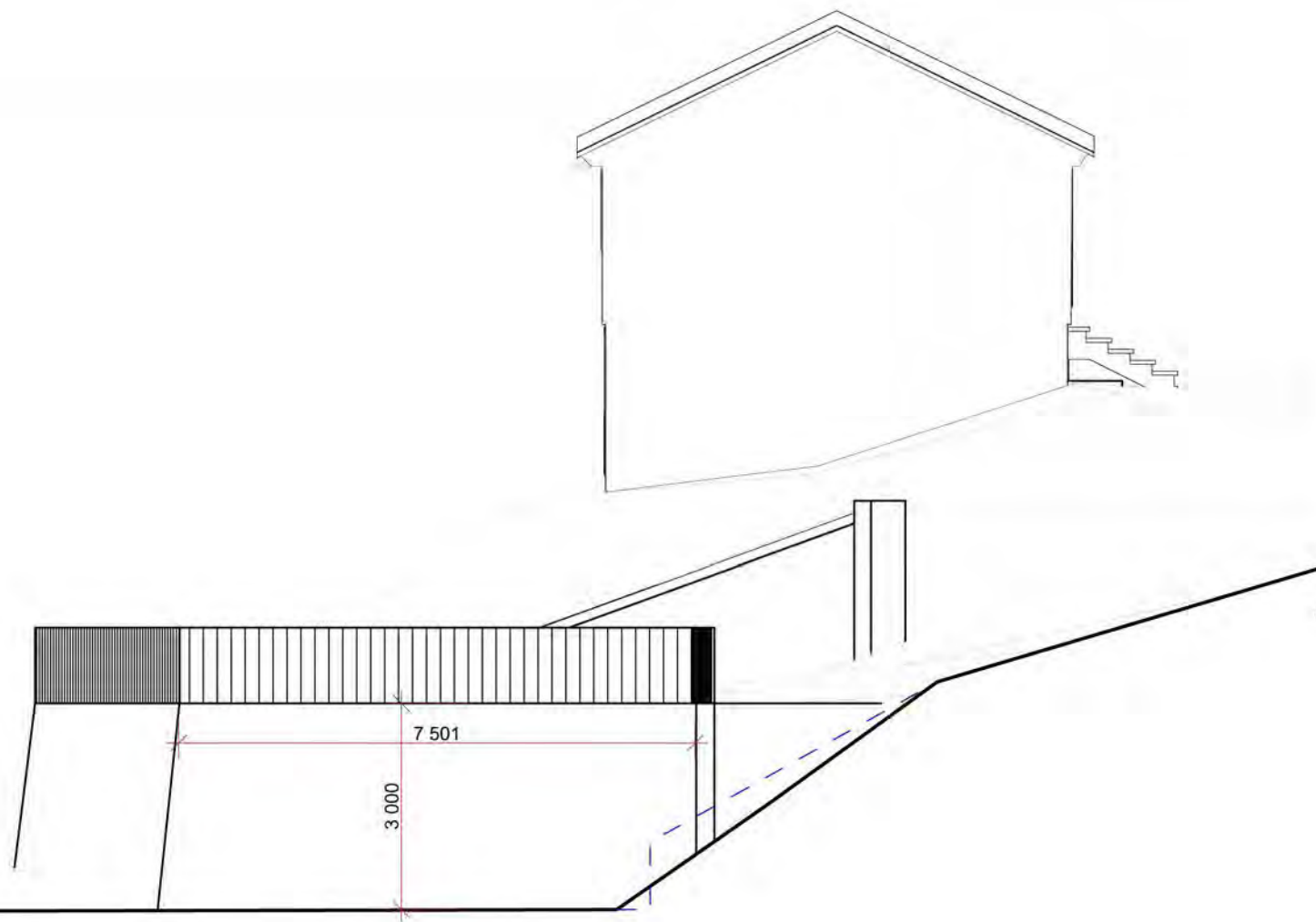


Sørums KOMMUNE

Høydekoter i kartet kan være unøyaktige/mangelfulle og må kontrolleres på stedet.
Høyder på prosjerterte veger må innhentes fra utbygger. Beliggenhet og høyde på VA-data må oppfattes som orienterende og må kvalitetssikres av ansvarlig prosjekterende for sanitærarbeidene.

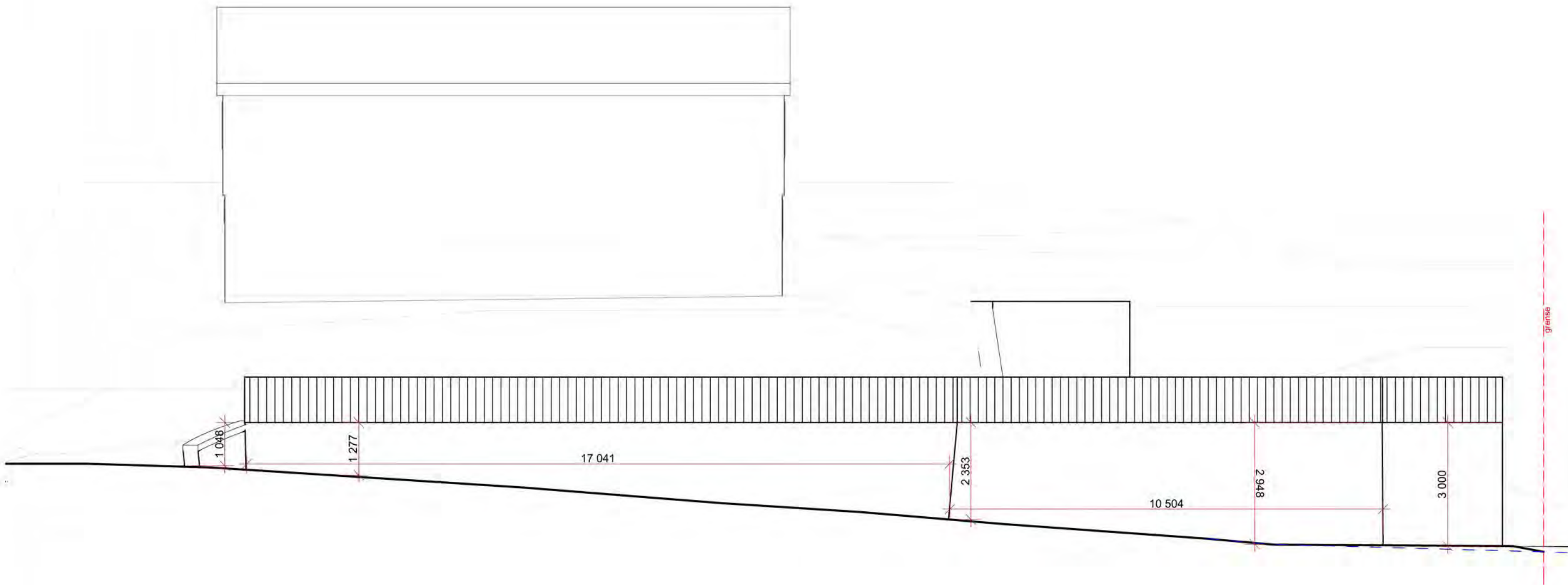


Prosjektnavn: Skolevegen 51	Tegningsnr.:	Skala (A4) 1:500	Sign. HIT 14.06.2016	H JORTH A R K I T E K T E R SIVILARKITEKT MNAL/ MASTER ARCHITECTURE chjorth@gmail.com 99572257	
Gårds/Bruksnr. 41/263	Tegningsnavn: situasjonsplan	Skala (A3)	Rev. nr. 01_25.09.17		

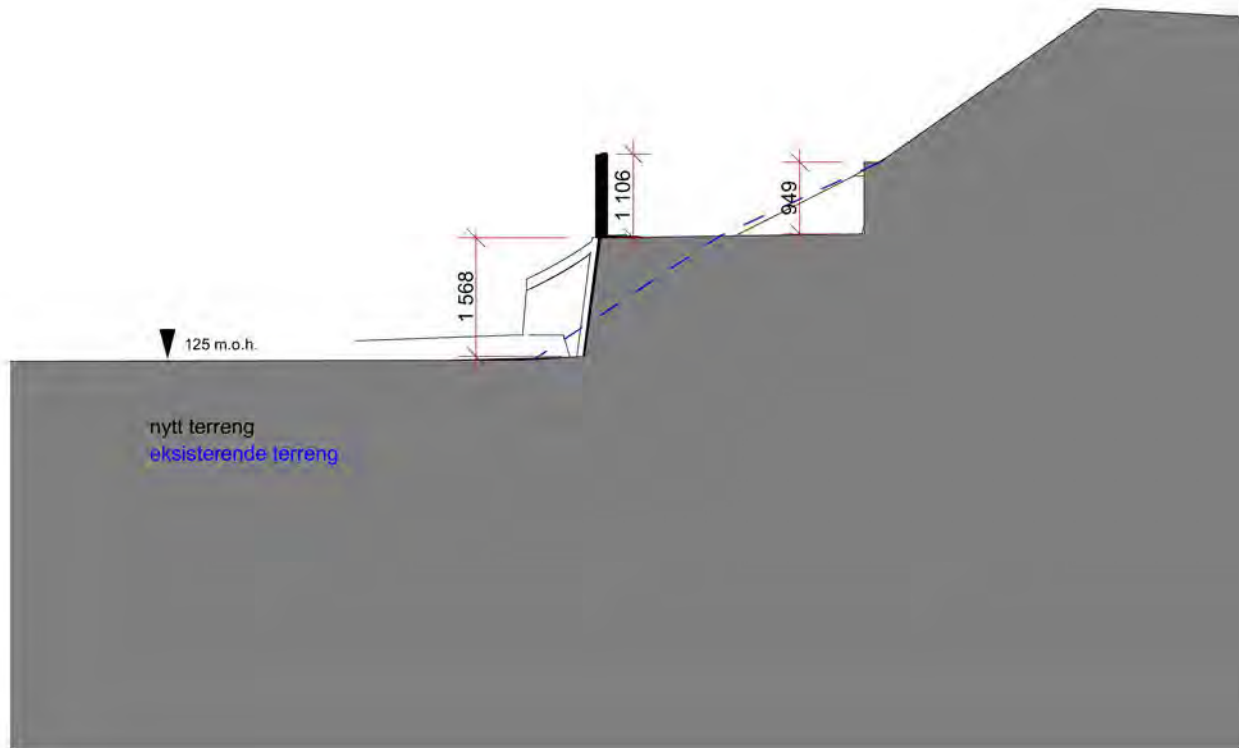


nytt terreng

Prosjektnavn: Skolevegen 51	Tegningsnr.:	Skala (A4) 1:100	Sign. HIT 14.06.2016	H JORTH A R K I T E K T E R SIVILARKITEKT MNAL/ MASTER ARCHITECTURE chjorth@gmail.com 99572257	
Gårds/Bruksnr.: 41/263	Tegningsnavn: fasade nord	Skala (A3)	Rev. nr: 01_25.09.17		



Prosjektnavn: Skolevegen 51	Tegningsnr.:	Skala (A4)	Sign. HIT 14.06.2016	H JORTH A R K I T E K T E R SIVILARKITEKT MNAL/ MASTER ARCHITECTURE chjorth@gmail.com 99572257	
Gårds/Bruksnr.: 41/263	Tegningsnavn: fasade øst	Skala (A3) 1:100	Rev. nr: 01_25.09.17		



Prosjektnavn:
Skolevegen 51

Tegningsnr.

Skala (A4)

1:100

Sign.

HIT
14.06.2016

Gårds/Bruksnr.

41/263

Tegningsnavn:

snitt AA

Skala (A3)

Rev. nr.

01_25.09.17

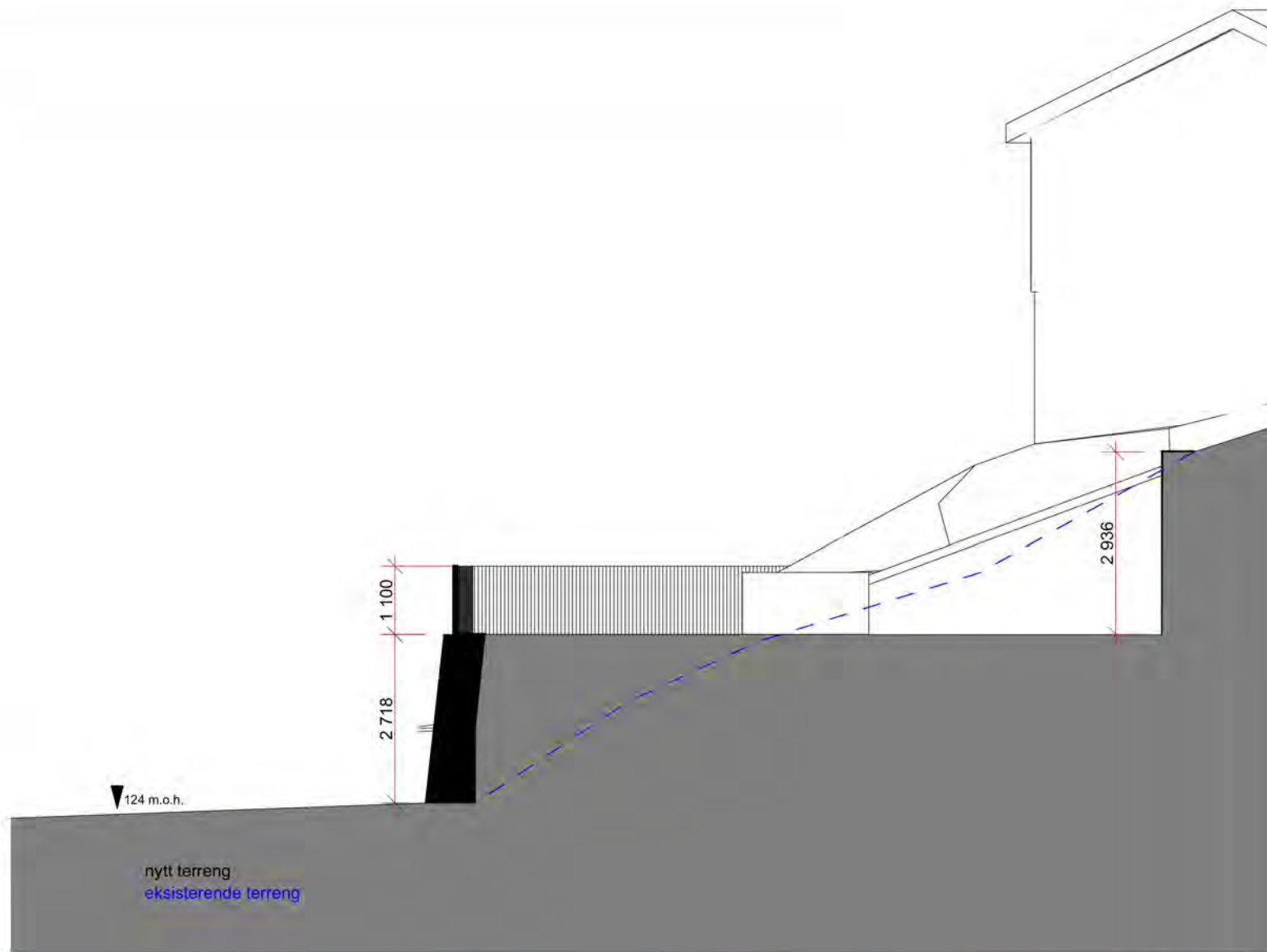
H JORTH **A** RKITEKTER

SIVILARKITEKT MNAL/ MASTER ARCHITECTURE

chjorth@gmail.com

99572257





Prosjektnavn:

Skolevegen 51

Tegningsnr.

Skala (A4)

1:100

Sign.

HIT
14.06.2016

Gårds/Bruksnr:

41/263

Tegningsnavn:

snitt BB

Skala (A3)

Rev. nr: 01_25.09.17

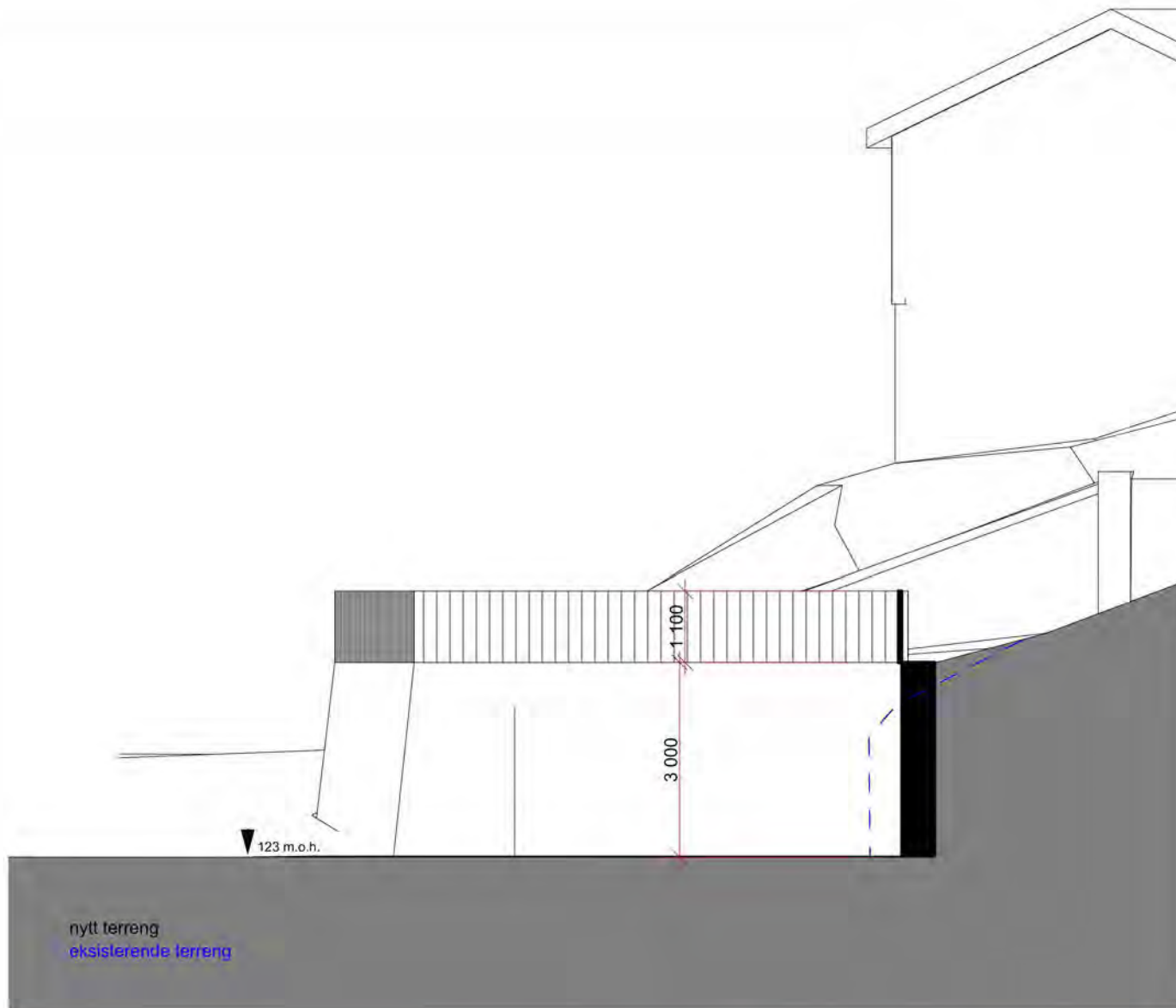
H JORTH A R K I T E K T E R

SIVILARKITEKT MNAL/ MASTER ARCHITECTURE

chjorth@gmail.com

99572257





Prosjektnavn: Skolevegen 51	Tegningsnr.:	Skala (A4) 1:100	Sign. HIT 14.06.2016	H JORTH A R K I T E K T E R SIVILARKITEKT MNAL/ MASTER ARCHITECTURE chjorth@gmail.com 99572257	
Gårds/Bruksnr.: 41/263	Tegningsnavn: snitt AA	Skala (A3)	Rev. nr.: 01_25.09.17		

Erklæring om ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 23-3

Erklæringen skal sendes til ansvarlig søker.

Alternativt kan erklæringen sendes direkte til kommunen, men da må ansvarlig søker få tilsendt en kopi.

Erklæringen gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Søksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	41	263					SERUM
	SKOLEVEGEN 51				1920	SERUMSAND	

Foretak			
Foretakets navn			Organisasjonsnr.
A. Furulund Eneriprener AS			914 521 378
Adresse		Postnr.	Poststed
Andersfuvegen 141a		2054	Mogreina
Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon	
Anders Furulund	95170366		
E-post			
Andfur@online.no			
Foreligger sentral godkjenning? <input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nei			
Hvis ja, dekkes ansvarsområdene av sentral godkjenning? <input checked="" type="radio"/> Helt <input type="radio"/> Delvis <input type="radio"/> Nei			

Ansvarsområde						
Funksjon (SØK, PRO, UTF, kontroll)	Beskriv arbeidet foretaket skal ha ansvar for	Tiltaks- klasse	Våre samsvarserklæringer/kontrollerklæringer vil foreligge ved: (sett X)			
			Søknad om ramme- tillatelse	Søknad om igangsettings- tillatelse/ ett-trinns søknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest
UTF PRO	ansvarlig utførende mur ansvarlig prosjekterende mur		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Erklæring og underskrift	
Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger. Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket jf. SAK10 kap. 10 og 11	
<input checked="" type="checkbox"/> Ansvarlig prosjekterende erklærer at prosjekteringen skal være planlagt, gjennomført og kvalitetssikret i henhold til pbl jf. SAK10 §12-3 <input checked="" type="checkbox"/> Ansvarlig utførende erklærer at arbeidet ikke skal starte før det foreligger kvalitetssikret produksjonsunderlag for respektive del av utførelsen jf SAK10 § 12-4 <input checked="" type="checkbox"/> Ansvarlig kontrollerende erklærer uavhengighet, jf. SAK10 § 14-1, og vil redegjøre for endringer som kan påvirke uavhengigheten jf. SAK10 §12-5	
Dato	Underskrift
12/10-17	Anders Furulund
Gjentas med blokkbokstaver ANDERS FURULUND	

Erklæring om ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 23-3


Erklæringen skal sendes til *ansvarlig søker*.

Alternativt kan erklæringen sendes direkte til kommunen, men da må ansvarlig søker få tilsendt en kopi.

Erklæringen gjelder							
Eiendom/ byggsted	Gnr. 41	Bnr. 263	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune Sørum
	Adresse Skolevegen 51				Postnr. 1920	Poststed Sørumsand	

Foretak			
Foretakets navn Hjorth Arkitekter			Organisasjonsnr. 994558188
Adresse Skovveien 3		Postnr. 0257	Poststed Oslo
Kontaktperson Henrik Irringer Thomassen		Telefon	Mobtelefon 47241865
E-post von@hjortharkitekter.no			
Foreligger sentral godkjenning? <input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nei			
Hvis ja, dekkes ansvarsområdene av sentral godkjenning? <input checked="" type="radio"/> Helt <input type="radio"/> Delvis <input type="radio"/> Nei			

Ansvarsområde							
Funksjon (SØK, PRO, UTF, kontroll)	Beskriv arbeidet foretaket skal ha ansvar for	Tiltaks- klasse	Våre samsvarserklæringer/kontrollerklæringer vil foreligge ved: (sett X)				
			Søknad om ramme- tillatelse	Søknad om igangsettings- tillatelse/ ett-trinns søknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest	
SØK	ansvarlig søker	-	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Erklæring og underskrift	
Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger. Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket jf. SAK10 kap. 10 og 11	
<input checked="" type="checkbox"/> Ansvarlig prosjekterende erklærer at prosjekteringen skal være planlagt, gjennomført og kvalitetssikret i henhold til pbl jf. SAK10 §12-3	
<input checked="" type="checkbox"/> Ansvarlig utførende erklærer at arbeidet ikke skal starte før det foreligger kvalitetssikret produksjonsunderlag for respektive del av utførelsen jf SAK10 § 12-4	
<input checked="" type="checkbox"/> Ansvarlig kontrollerende erklærer uavhengighet, jf. SAK10 § 14-1, og vil redegjøre for endringer som kan påvirke uavhengigheten jf. SAK10 §12-5	
Dato 25.09.17	Underskrift 
Gjentas med blokkbokstaver HENRIK I. THOMASSEN	

HJORTH ARKITEKTER

Hjorth Arkitekter
Skovveien 3
0257 Oslo

Telefon: 47241865
von@hjortharkitekter.no
www.hjortharkitekter.no

Oslo, 25. September 2017

Sørum Kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 113
1921 Sørumsand
postmottak@sorum.kommune.no

41/263 , vedrørende søknad om oppføring av støttemur

Svar på mangelbrev datert 27.07.2017

- Punkt 1.** Naboer gnr 41 og bnr 461, 184 og 183 er varslet
- Punkt 2.** Oppmåling av eiendomsgrenser er utført og nytt situasjonskart er vedlagt
- Punkt 3.** Situasjonsplanen er målsatt med avstand til vei og nærmeste kommunalledninger
- Punkt 4.** Tiltaket er plassert innenfor byggegrense, men krever dispensasjon ifra avstand til vei
- Punkt 5.** Fasadetegninger og snitt viser eksisterende og nytt terreng
- Punkt 6.** Vedlagt følger samtykke fra nabo 41/567 om plassering av mur nærmere enn 4 meter fra grensen.
- Punkt 7.** Nye skjema for søknad er vedlagt
- Punkt 8.** Gjennomføringsplan er vedlagt



Sørum kommune
- den gode kommunen

Søknad om dispensasjon

i medhold av plan- og bygningsloven Kap. 19 (PBL)

Gnr:
Bnr:
Festenr.
Seksjonsnr.

Adresse:

Navn eier(e)/fester:

Hva skal du bygge/endre:

Hva skal det dispenseres fra? Reguleringsbestemmelse, kommuneplan, LNF, regelverk?:

Begrunnelse for dispensasjonen:

Vedlegg:

<input type="checkbox"/>	Kart
<input type="checkbox"/>	Tegning

Dato




Underskrift

Telefonnummer

E-postadresse

Kommunens saksnr.
17/02672-7Vedlegg
GSide
1 av 1

Gjennomføringsplan

Versjonsnr. 2	Dato 10.10.17	Signatur, ansv. søker 
Adresse Skolevegen 51		Postnr. 1920
		Poststed Sørumsand

Eiendom/ byggested	Gnr. 41	Bnr. 263	Festenr.	Seksj.nr.	Bygn.nr.	Kommune Sørum	Adresse Skolevegen 51	Postnr. 1920	Poststed Sørumsand
-----------------------	------------	-------------	----------	-----------	----------	------------------	--------------------------	-----------------	-----------------------

Beskrivelse av fagområde, ansvarsområde, tiltaksklasse (i hhv. prosjektering, utførelse og kontroll)			Foretakets navn og org.nr.	Kryss for planlagt samsvarserklæring / kontrollerklæring erstattes med dato når denne foreligger				Sett kryss når arbeidet innen ansvarsområdet er avsluttet
Alle fagområder i tiltaket	Beskrivelse av ansvarsområdet hentet fra erklæring om ansvarsrett	Tiltaks- klasse		Søknad om rammetillatelse	Søknad om igangsettings- tillatelse/ett- trinnsøknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigatstest	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
ansvarlig søker	ansvarlig søker	-	HjorthArkitekter, 994 558 188	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 10.10.17	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
PRO mur	ansvarlig prosjekterende mur	-	A. Furulund Entreprenør AS,	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 12.10.17	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
UTF mur	ansvarlig utførende mur	-	914 521 378	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 12.10.17	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		-		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		-		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		-		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		-		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		-		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		-		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		-		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		-		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		-		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		-		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		-		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		-		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		-		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		-		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		-		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		-		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		-		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, overleveres personlig mot kvittering eller sendes på e-post mot kvittering. Med kvittering for mottatt e-post menes en e-post fra nabo/gjenboer som bekrefter å ha mottatt nabovarslet. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	41	263					Sørum
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Skolevegen 51				1920	Sørumstrand	

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		Dato sendt e-post	
41	183			Pettersen Arne Kristian			
Adresse				Adresse		Kvittering vedlegges	
Brattbakken 8				Brattbakken 8			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		Poststedets reg.nr.
1920	Sørumstrand			1920	Sørumstrand		
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input checked="" type="checkbox"/> mottatt varsel	26/9-17	<i>Arne Kristian Pettersen</i>		<input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	26/9-17	<i>Arne Kristian Pettersen</i>	


Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		Dato sendt e-post	
41	184			Orderud Arne Lars			
Adresse				Adresse		Kvittering vedlegges	
Brattbakken 10				Brattbakken 10			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		Poststedets reg.nr.
1920	Sørumstrand			1920	Sørumstrand		
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input checked="" type="checkbox"/> mottatt varsel	26/9-17	<i>Arne Lars Orderud</i>		<input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	26/9-17	<i>Arne Lars Orderud</i>	

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		Dato sendt e-post	
41	461			Baldervegen borettslag			
Adresse				Adresse		Kvittering vedlegges	
				Postboks 323			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		Poststedets reg.nr.
				2001	Lillestrøm		
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		Dato sendt e-post	
Adresse				Adresse		Kvittering vedlegges	
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		Dato sendt e-post	
Adresse				Adresse		Kvittering vedlegges	
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: _____ Sign. 

Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1

Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

Rammetillatelse

Ett-trinns søknadsbehandling

Oppfylles vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd? Ja Nei

Erklæring om ansvarsrett for ansvarlig søker

Foreligger sentral godkjenning? Ja Nei

Nullstill



Skal tiltaket prosjekteres og utføres i samsvar med TEK10, i henhold til overgangsbestemmelsen i TEK17 § 17-2? Ja Nei

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? Ja Nei

Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidstilsynet før igangsetting av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Berører tiltaket byggverk oppført før 1850, jf. Kulturminneloven § 25, andre ledd? Ja Nei

Hvis ja, skal uttalelse fra fylkeskommunen foreligge før igangsetting av tiltaket.

Søknaden gjelder	
Eiendom/ byggsted	Gnr. 41 Bnr. 263 Festenr. Seksjonsnr. Bygningsnr. Bolignr. Kommune SØLUM
	Adresse SKOLEVEGEN 51 Postnr. 1920 Poststed SØLUMSAND
Planlagt bruk/formål	<input type="checkbox"/> Bolig <input type="checkbox"/> Fritidsbolig <input type="checkbox"/> Garasje <input checked="" type="checkbox"/> Annet: <input type="checkbox"/> Beskriv <input type="checkbox"/> Bygn.typekode (f. s. 2)
	Tiltakets art pbl § 20-1 (flere kryss mulig)
Nye bygg og anlegg	<input type="checkbox"/> Nytt bygg *) <input checked="" type="checkbox"/> Parkeringsplass *) <input type="checkbox"/> Anlegg <input type="checkbox"/> Veg <input checked="" type="checkbox"/> Vesentlig terrenginngrep
Endring av bygg og anlegg	<input type="checkbox"/> Tilbygg, påbygg, underbygg *) <input type="checkbox"/> Fasade <input type="checkbox"/> Konstruksjon <input type="checkbox"/> Reparasjon <input type="checkbox"/> Ombygging <input type="checkbox"/> Anlegg
Endring av bruk	<input type="checkbox"/> Bruksendring <input type="checkbox"/> Vesentlig endring av tidligere drift
Riving	<input type="checkbox"/> Hele bygg *) <input type="checkbox"/> Deler av bygg *) <input type="checkbox"/> Anlegg
Bygn.tekn. installasj.**) <input type="checkbox"/> Nyanlegg *) <input type="checkbox"/> Endring <input type="checkbox"/> Reparasjon	
Endring av bruksenhet i bolig <input type="checkbox"/> Oppdeling <input type="checkbox"/> Sammenføring	
Innhegning, skilt <input checked="" type="checkbox"/> Innhegning mot veg <input type="checkbox"/> Reklame, skilt, innretning e.l.	
*) Byggblankett 5175 fylles ut og vedlegges. (Vedlegg gruppe A) ***) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak.	

Vedlegg	Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
	Opplysninger om ytre rammer og bygningsspesifikasjon for tiltaket (Byggblankett 5175)	A	-	<input checked="" type="checkbox"/>
	Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B	X - X	<input type="checkbox"/>
	Nabovarsling (Kvittring for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	X - X	<input type="checkbox"/>
	Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/eiendom	D	X - X	<input type="checkbox"/>
	Tegninger	E	X - X	<input type="checkbox"/>
	Redegjørelser/kart	F	X - X	<input type="checkbox"/>
	Erklæring om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	X - X	<input type="checkbox"/>
	Boligspesifikasjon i Matrikkelen	H	-	<input checked="" type="checkbox"/>
	Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
	Andre vedlegg	Q	-	<input type="checkbox"/>

Erklæring og underskrift

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold av plan- og bygningsloven. En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger. Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 10 og 11.

Ansvarlig søker for tiltaket	Tiltakshaver
Foretak HJOETH ARKITEKTER Org.nr. 094 55 81 88	Navn [Redacted]
Adresse SKOLEVEGEN 3	Adresse [Redacted]
Postnr. 0257 Poststed OSLO	Postnr. [Redacted] Poststed [Redacted]
Kontaktperson HENRIK LEMVANGER THOMSEN Telefon [Redacted] Mobiltelefon 47241865	Eventuelt organisasjonsnummer [Redacted]
E-post VHT@HJOETHARKITEKTER	E-post [Redacted] Telefon (døgnid) [Redacted]
Dato 12.10.17 Underskrift [Redacted]	Dato 10/10/2017 Underskrift [Redacted]
Gjentas med blokkbokstaver HENRIK LEMVANGER THOMSEN	Gjentas med blokkbokstaver [Redacted]



Sørum kommune
- den gode kommunen

Erklæring om samtykke fra nabo som eier av:

**Tillatelse fra nabo til å føre opp bygning nærmere enn 4 meter fra felles tomtegrense.
Pbl § 29-4, 3. ledd**

Gnr: 41	Bnr: 567	Snr/Fnr.
------------	-------------	----------

Adresse:
Skolevegen 47a

Navn eier/fester:
Johansen, Kate ; Kai E. Lauten.

Samtykkende nabo tillater at tiltakshaver _____
som eier/fester gårds- og bruksnummer 41 263
adresse Skolevegen 51

får tillatelse til å føre opp følgende tiltak _____ støttmur
i 3m høy etasjer, nærmere enn 4 meter fra vår felles tomtegrense.

Tillatelsen gis i samsvar med fremvist situasjonsplan.

Avstanden til vår felles tomtegrense tillates å være 1 meter.

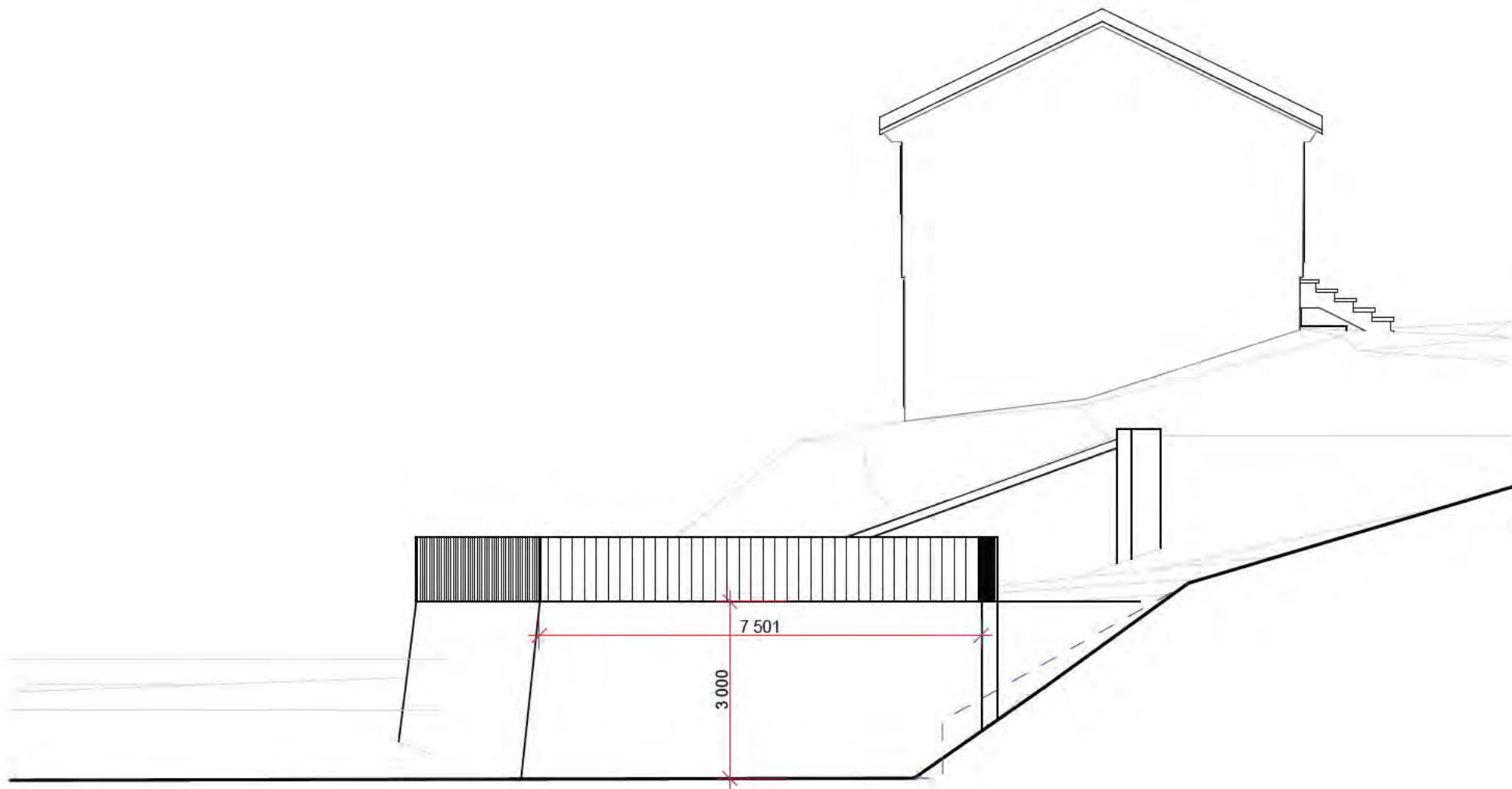
Sted: Sørumstrand 26/9-17

Dato: 26/9-17

Underskrift samtykkende nabo: Kai Lauten. Kate Johansen

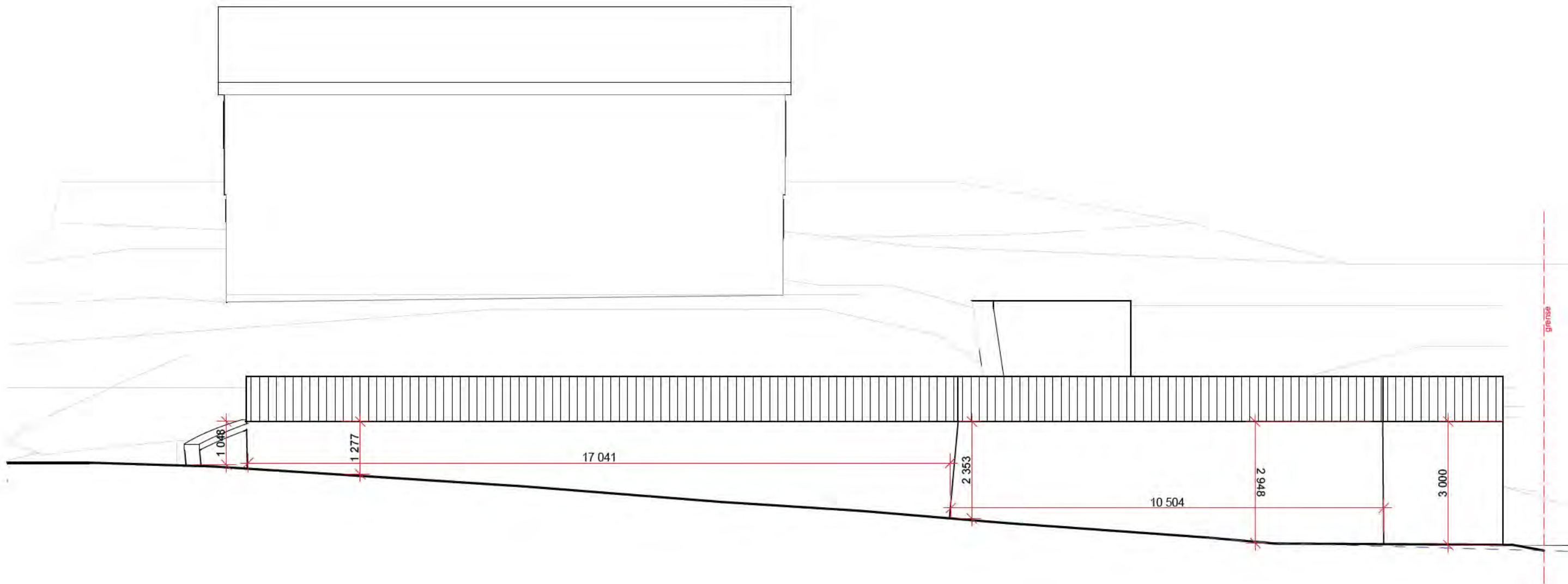
Det er tiltakshavers ansvar at signaturen tilhører eier/fester som fremkommer i Matrikkelen (eiendomsregisteret).

Det informeres om at den som samtykker er kjent med at det ikke kan føres opp eller utvide bygning mot ovenfor nevnte tiltakshaver i større utstrekning enn at avstanden blir minst 8 meter mellom bygningene, eller i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningsloven for øvrig om naboavstand mellom bygninger, jfr. Teknisk forskrift § 11-6 om brannspredning mellom byggverk.



nytt terreng

Prosjektnavn: Skolevegen 51	Tegningsnr.:	Skala (A4): 1:100	Sign.: HIT 14.06.2016	<div data-bbox="1440 1374 1899 1433" data-label="Text"> <p>H JORTH A RKITEKTER</p> </div> <div data-bbox="1467 1450 1868 1479" data-label="Text"> <p>SIVILARKITEKT MNAL/ MASTER ARCHITECTURE</p> </div> <div data-bbox="1467 1490 1666 1520" data-label="Text"> <p>chjorth@gmail.com</p> </div> <div data-bbox="1751 1490 1868 1519" data-label="Text"> <p>99572257</p> </div> <div data-bbox="1960 1362 2128 1516" data-label="Image"> </div>
Gårds/Bruksnr.: 41/263	Tegningsnavn: fasade nord	Skala (A3):	Rev. nr.: 01_25.09.17	



Prosjektnavn: Skolevegen 51	Tegningsnr.:	Skala (A4)	Sign. HIT 14.06.2016	H JORTH A R K I T E K T E R SIVILARKITEKT MNAL/ MASTER ARCHITECTURE chjorth@gmail.com 99572257	
Gårds/Bruksnr: 41/263	Tegningsnavn: fasade øst	Skala (A3) 1:100	Rev. nr: 01_25.09.17		

SITUASJONSKART

Gnr/Bnr:41/263

Målestokk: 1:500

Adresse: Skolevegen 51

Dato: 22.09.2017

Signatur: engeve

Høydesystem: NN2000

Ekvidistanse: 1 m

Eiendomsgrenser: Vann/avløp: Planforhold: *J.N.N.*

Sikre *E.S.E*

L.H

Kommuneplan 2015-2027 - Boligbebyggelse

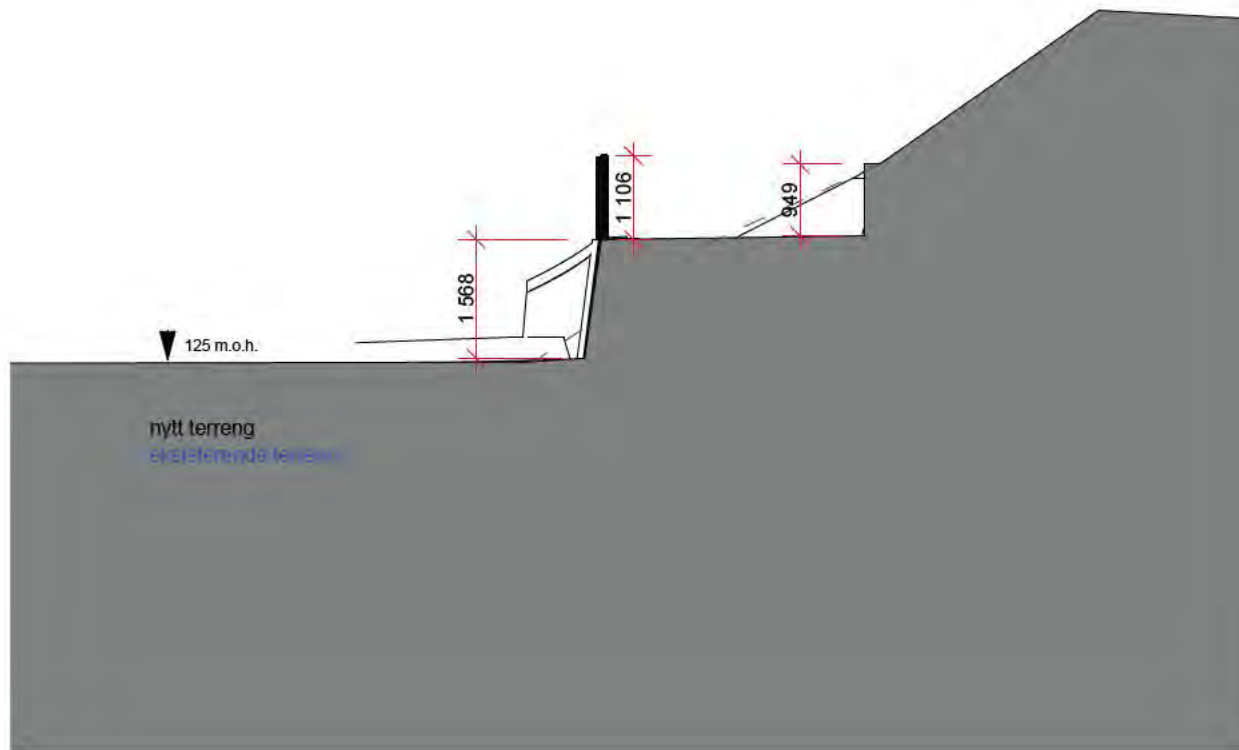


Sørums KOMMUNE

Høydekoter i kartet kan være unøyaktige/mangelfulle og må kontrolleres på stedet.
Høyder på prosjerterte veger må innhentes fra utbygger. Beliggenhet og høyde på VA-data må oppfattes som orienterende og må kvalitetssikres av ansvarlig prosjekterende for sanitærarbeidene.



Prosjektnavn: Skolevegen 51	Tegningsnr.:	Skala (A4) 1:500	Sign. HIT 14.06.2016	H JORTH A R K I T E K T E R SIVILARKITEKT MNAL/ MASTER ARCHITECTURE chjorth@gmail.com 99572257	
Gårds/Bruksnr. 41/263	Tegningsnavn: situasjonsplan	Skala (A3)	Rev. nr. 01_25.09.17		



Prosjektnavn:

Skolevegen 51

Tegningsnr.

Skala (A4)

1:100

Sign.

HIT
 14.06.2016

Gårds/Bruksnr.

41/263

Tegningsnavn:

snitt AA

Skala (A3)

Rev. nr.

01_25.09.17

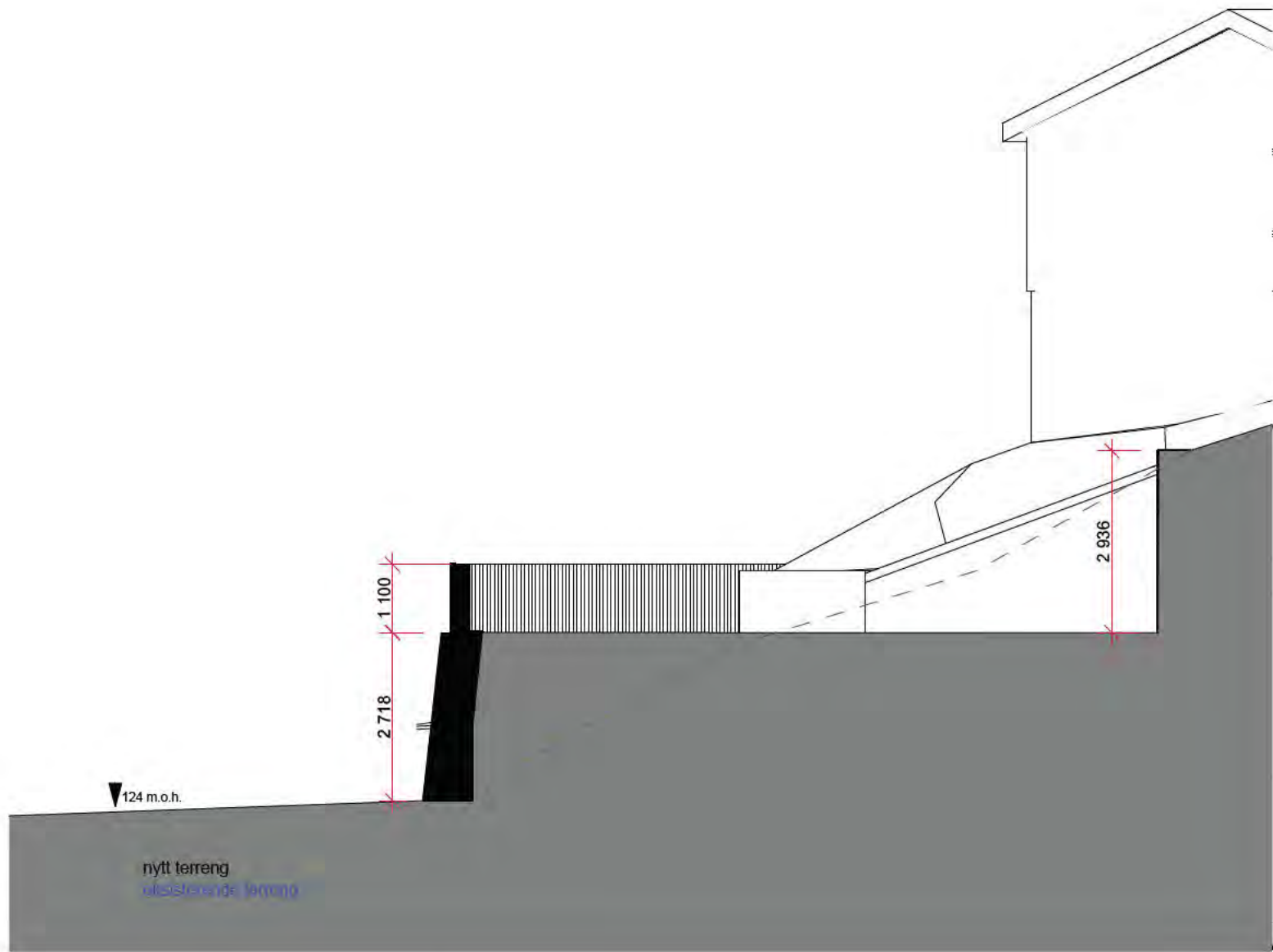
H JORTH **A** RKITEKTER

SIVILARKITEKT MNAL/ MASTER ARCHITECTURE

chjorth@gmail.com

99572257





Prosjektnavn: Skolevegen 51	Tegningsnr.:	Skala (A4): 1:100	Sign.: HIT 14.06.2016	H JORTH A R K I T E K T E R SIVILARKITEKT MNAL/ MASTER ARCHITECTURE chjorth@gmail.com 99572257	
Gårds/Bruksnr.: 41/263	Tegningsnavn: snitt BB	Skala (A3):	Rev. nr.: 01_25.09.17		



Hjorth Arkitekter
Eilert Sundts gate 27
0259 OSLO

Dato
24.10.2017

Vår Ref.
17/02672-11

Saksbehandler
Armin Shivania

Deres Ref.

41/263 Vedtak om dispensasjon og tillatelse til tiltak - Støttemur

TILTAK/ TILTAKSTYPE
EIENDOM:
ANSVARLIG SØKER:
TILTAKSHAVER:

Støttemur
41/ 263/ 0/ Skolevegen 51
Brenden Jan Per

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for overskridelse av byggegrense mot veg. Det vises til begrunnelse gitt i saksutredningen.

Søknad mottatt 11.05.2017 og sist komplettert 13.10.2017 godkjennes, og det gis igangsettingstillatelse på følgende vilkår:

1. Behandlingsgebyr for byggesøknad er kr 5000,-. Gebyr for dispensasjon kr 3000,-. Gebyr vil bli sendt tiltakshaver. Gebyret er fastsatt i medhold av gebyrforskrift med betalingsregulativ for avdeling for Plan, næring og byggesak, vedtatt av kommunestyret.
2. Avkjørsel skal ha en maksimal bredde på 5 m og skal opparbeides med stikkrenne med diameter 200mm og lengde 6 m.
3. Alle vilkårene i saksutredning punkt 1.4. må følges. Dokumentasjon som viser oppfyllelse av vilkårene må sendes ved søknad om ferdigattest eller unntaksvis midlertidig brukstillatelse.
4. Dokumentasjon som viser oppfyllelse av krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven skal foreligge i tiltaket, jf. byggesaksforskriften § 5-5.
5. Dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV-dokumentasjon) for bygget og de tilhørende tekniske anlegg skal utarbeides og overleveres tiltakshaver senest ved søknad om ferdigattest eller unntaksvis midlertidig brukstillatelse.
6. Tiltaket kan ikke tas i bruk før ferdigattest (eller unntaksvis midlertidig brukstillatelse) er gitt.
7. Er ikke arbeidet igangsatt innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningsloven §

Besøksadresse:

Vektergården -Sørumsandvegen
77, 1920 SØRUMSAND

Postadresse:

Postboks 113, 1921 Sørumsand

Fakturaadresse

PB 3, 1921 Sørumsand

Sentralbord:

63 86 90 00

Faksnr.:

Direkte innvalg:

+47 63 86 98 26

www.sorum.kommune.no

E-post:

postmottak@surum.kommune.no

Org nr.:

942645295

21-9. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen må være godkjent før den gjennomføres.

Gjeldende gjennomføringsplan, datert 17/02672-10, er vedlagt dok.nr. 10.10.2017.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnr	Tegningsdato	Kommunens ID
Situasjonskart	-	25.09.2017	17/02672-10
Fasade nord	-	25.09.2017	17/02672-10
Fasade øst	-	25.09.2017	17/02672-10
Snitt AA	-	25.09.2017	17/02672-10
Snitt BB	-	25.09.2017	17/02672-10

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 og §§ 20-1 og 21-4 samt gjeldende forskrifter til plan- og bygningsloven.

Tillatelsen gis på bakgrunn av dokumentasjonen som forelå på tidspunktet for vedtaket. Godkjenningen av søknaden er ikke en godkjenning av tiltaket. At kommunen godkjenner søknaden betyr ikke at kommunen går god for at alle krav i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter er ivaretatt. Det er tiltakshaver/ansvarlig foretak som har ansvaret for at lov/forskriftskrav blir overholdt.

Vedtakene er fattet administrativt i henhold til kommunenes delegeringsreglement, gitt av kommunestyret 25.04.1996.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette brevet, jf. forvaltningsloven kap. 6 og plan- og bygningsloven § 1-9. Evt. klage sendes *Plan, næring og byggesak, Postboks 113, 1921 SØRUMSAND*. Klagen vil først bli behandlet av kommunens klima- og miljøutvalg og plan – og næringsutvalg. Hvis vedtaket opprettholdes sendes saken til *fylkesmannen i Oslo og Akershus* til avgjørelse. I henhold til forvaltningsloven §§ 18, 19 har De som er part i saken anledning til å se sakens dokumenter.

En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Ytterligere informasjon vedrørende klageadgang kan fås via kommunens internettsider eller ved direkte henvendelse.

1. SAKSUTREDNING

1.1. Tiltaket:

Søknaden gjelder oppføring av støttemur.

1.2. Varsling:

Naboer er varslet og har ikke kommet med merknader. Det foreligger særskilt samtykke fra eier av g/bnr 41/567 for omsøkt tiltak nærmere nabogrense enn 4 meter.

1.3. Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen ligger i område avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel.

1.4. Kommunens vurderinger:

Sørum kommunalteknikk har følgende vurdering vedrørende tiltaket:

" Det kan gis dispensasjon til bygging av støttemur langs veigrensen, med den plassering muren har per dags dato. Følgende punkter må dog følges for at en slik dispensasjon skal gjelde:

- *Grøftearealet mellom støttemuren og veien skal ryddes for masser og graves, slik at vann kan løpe fritt. Det er ikke lov å steinsette eller på annen måte «pynte» grøften*
- *Ved adkomstvei/gangsti opp til huset må det legges stikkrenne under, slik at vann som kommer fra grøften på oversiden, kan løpe i rennen under gangstien og videre ned over i grøften (langs veien).*
- *Ved tidligere arbeider har det blitt noen skader i asfalten. Dette må rettes opp i henhold til gjeldende vegnorm (finnes på kommunens internettsider).*
- *Ved gravearbeid med oppføring av ny støttemur, må det søkes om gravetillatelse i henhold til gravenormen for Sørum Kommune. Gjør oppmerksom på at skiltplan må følge gravesøknaden."*

1.5. Dispensasjoner:

Plan- og bygningsloven av 27.06.2008 § 19-2 gir anledning til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven på nærmere vilkår.

Det kan ikke dispenseres dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Det skal også foretas en avveining av hensynene som taler for og i mot en dispensasjon. Det kan bare dispenseres dersom det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for en dispensasjon. I § 19-2, 3. og 4. ledd er det fremhevet ulike hensyn som skal tillegges særlig vekt i vurderingen

Hensynet bak fastsettelse av byggegrenser mot veg er avledet av veglovens § 29 som fastsetter at *"byggegrensene skal ta vare på dei krava som ein må ha til vegsystemet og til trafikken og til miljøet på eigedom som grenser opp til vegen og medverke til å ta vare på miljøomsyn og andre samfunnsomsyn."*

Dispensasjonen er gyldig med forutsetning av at vilkårene i saksutredning i punkt 1.4 følges. Kommunen finner etter dette at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt.

1.6. Visuelle kvaliteter:

Tiltaket synes å ha en grei utforming i seg selv og i forhold til omgivelsene og tilfredsstillende etter kommunens skjønne kravene til visuelle kvaliteter i plan- og bygningslovens § 29-2.

2. INFORMASJON OM ANSVAR OG KONTROLL MED MER

2.1. Denne tillatelse sammen med de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.

2.2. Ansvar

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med erklæringer om ansvarsrett.

2.3. Krav til dokumentasjon:

Ansvarshavende skal påse at det foreligger tilgjengelig dokumentasjon i tiltaket i samsvar med byggesaksforskriften § 5-5. Dokumentene skal være tilgjengelig ved tilsyn.

2.4. Tekniske krav og krav til utførelse:

Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Byggeteknisk forskrift 2010.

2.5. Kvalitetssikring og kontroll:

Ansvarlig utførende skal utføre sine oppgaver i samsvar med byggesaksforskriften § 12-4. Ved avsluttet utførelse skal foretaket utarbeide samsvarserklæring som grunnlag for ferdigattest.

I tiltak hvor det er stilt krav om uavhengig kontroll, skal ansvarlig kontrollerende foreta kontroll i samsvar med byggesaksforskriften § 12-5. Ved utført sluttkontroll skal det utarbeides en kontrollerklæring som grunnlag for ferdigattest.

2.6. Ferdigstillelse:

Når arbeidet er ferdig skal søker søke om ferdigattest på bakgrunn av samsvarserklæring eller kontrollerklæring fra den enkelte ansvarshavende.

I søknader om midlertidig brukstillatelse som kun gjelder deler av tiltaket, skal enheten som søkes tatt i bruk identifiseres med offisiell adresse, seksjonsnummer eller bolignummer.

Med hilsen

Armin Shivanian
Byggesaksrådgiver

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og ekspedert uten underskrift

**Søknad om endring av gitt tillatelse**

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-2

Berører endringen av tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser slik at det må innhentes nytt samtykke fra Arbeidstilsynet?

 Ja Nei

Hvis "ja" må slikt vedtak innhentes før igangsettingstillatelse kan gis. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Søknaden gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	41	263					Sørum
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Skolevegen 51				1920	Sørumsand	

Beskrivelse av endring(er) av tiltak (dispensasjoner, areal, plassering, formål, bruk)
Det skal oppføres en støttemur ovenfor innkjørsel slik at masse mellom ny parkering og eksisterene bolig ikke sklir ned.

Vedlegg			
Nye vedlegg og tidligere vedlegg som endres	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjoner, byggblankett 5175	A	–	<input checked="" type="checkbox"/>
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap 19)	B	–	<input checked="" type="checkbox"/>
Nabovarsling (gjenpart/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	–	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan, avkjøringsplan	D	1 –	<input type="checkbox"/>
Tegninger	E	1 –	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser/kart	F	–	<input checked="" type="checkbox"/>
Erklæring om ansvarsrett	G	1 –	<input type="checkbox"/>
Gjennomføringsplan	G	1 –	<input type="checkbox"/>
Boligspesifikasjon i matrikkelen	H	–	<input checked="" type="checkbox"/>
Uttalelser fra annen offentlig myndighet	I	–	<input checked="" type="checkbox"/>
Rekvisisjon av oppmålingsforretning	J	–	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	–	<input checked="" type="checkbox"/>

Underskrifter					
Ansvarlig søker for tiltaket (for tiltak etter pbl § 20-1)			Tiltakshaver (bare for tiltak uten ansvarlig søker etter pbl § 20-4)		
Foretak Hjorth Arkitekter			Navn		
Kontaktperson Henrik Irminger Thomassen	Telefon	Mobiltelefon 47241865	Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon
E-post von@hjortharkitekter.no			E-post		
Dato 19.03.18	Underskrift		Dato	Underskrift	
Gjentas med blokkbokstaver Henrik Irminger Thomassen			Gjentas med blokkbokstaver		

Kommunens saksnr.
17/02672-7

Vedlegg nr.
G-

Side
1 av 1

Nullstill



Erklæring om ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 23-3

Erklæringen skal sendes til *ansvarlig søker*.

Alternativt kan erklæringen sendes direkte til kommunen, men da må ansvarlig søker få tilsendt en kopi.

Erklæringen gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr. 41	Bnr. 263	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune Sørum
	Adresse Skolevegen 51				Postnr. 1920	Poststed Sørumsand	

Foretak			
Foretakets navn S&S Entreprenør AS			Organisasjonsnr. 995497212
Adresse Trulsrudtoppen 3		Postnr. 2022	Poststed Gjerdrum
Kontaktperson Jon Reinholdtsen		Telefon	Mobiltelefon 93880967
E-post jonreinholdtsen@yahoo.no			
Foreligger sentral godkjenning? <input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nei			
Hvis ja, dekkes ansvarsområdene av sentral godkjenning? <input type="radio"/> Helt <input type="radio"/> Delvis <input checked="" type="radio"/> Nei			

Ansvarsområde							
Funksjon (SØK, PRO, UTF, kontroll)	Beskriv arbeidet foretaket skal ha ansvar for	Tiltaks- klasse	Våre samsvarserklæringer/kontrollerklæringer vil foreligge ved: (sett X)				
			Søknad om ramme- tillatelse	Søknad om Igangsettings- tillatelse/ ett-trinns søknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest	
PRO	ansvarlig prosjekterende mur	1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
UTF	ansvarlig utførende mur	1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Erklæring og underskrift	
Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger. Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket jf. SAK10 kap. 10 og 11	
<input checked="" type="checkbox"/> Ansvarlig prosjekterende erklærer at prosjekteringen skal være planlagt, gjennomført og kvalitetssikret i henhold til pbl jf. SAK10 §12-3 <input checked="" type="checkbox"/> Ansvarlig utførende erklærer at arbeidet ikke skal starte før det foreligger kvalitetssikret produksjonsunderlag for respektive del av utførelsen jf SAK10 § 12-4 <input type="checkbox"/> Ansvarlig kontrollerende erklærer uavhengighet, jf. SAK10 § 14-1, og vil redegjøre for endringer som kan påvirke uavhengigheten jf. SAK10 §12-5	
Dato 19/3-18	Underskrift
Gjentas med blokkbokstaver JON REINHOLTSEN	
S&S ENTREPRENØR AS Trulsrudtoppen 2022 Gjerdrum	

Melding om endring av ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-2 og 20-3

Meldingen gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	41	263					Sørum
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Skolevegen 51				1920	Sørumsand	


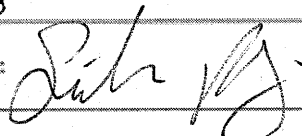
Beskrivelse av endring(er)	
<input type="checkbox"/>	Endringer av ansvarsretter (ny ansvarsrett, skifte av ansvarsrett, avsluttet ansvarsrett)
<input checked="" type="checkbox"/>	Endring av ansvarlig søker, endring av tiltakshaver
<p>Det skal oppføres en støttemur ovenfor innkjørsel slik at masse mellom ny parkering og eksisterene bolig ikke sklir ned.</p>	

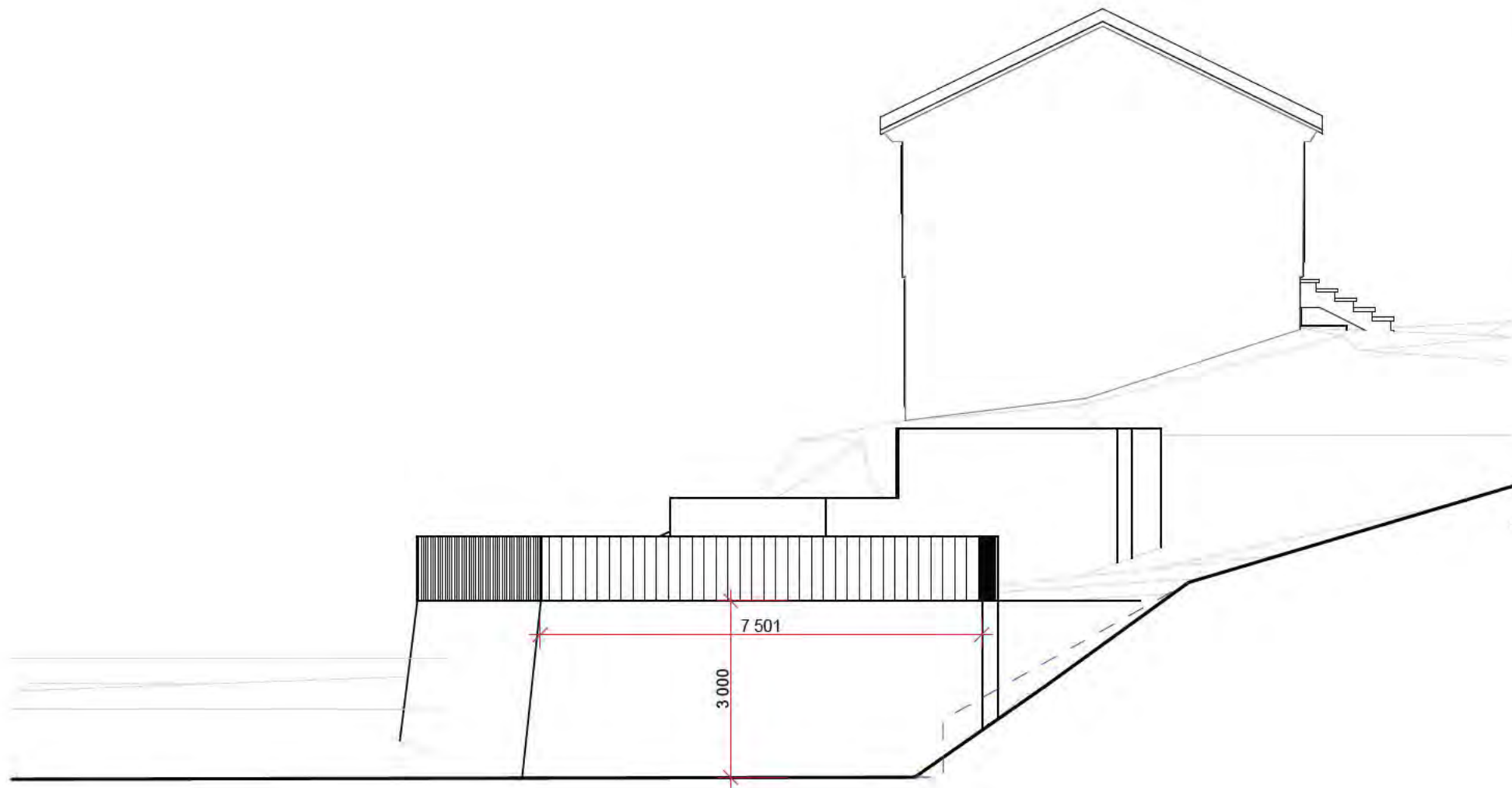
Vedlegg			
	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Nye vedlegg og tidligere vedlegg som endres			
Erklæring om ansvarsrett	G	–	<input checked="" type="checkbox"/>
Gjennomføringsplan	G	–	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	–	<input type="checkbox"/>

Underskrifter					
Ansvarlig søker for tiltaket (for tiltak etter pbl § 20-1)			Tiltakshaver (bare ved endring av ansvarlig søker etter pbl § 20-3)		
Foretak			Navn		
Hjorth Arkitekter					
Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon	Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon
Henrik Irminger Thomassen		47241865			
E-post			E-post		
von@hjortharkitekter.no					
Dato	Underskrift		Dato	Underskrift	
19.03.18					
Gjentas med blokkbokstaver			Gjentas med blokkbokstaver		
Henrik Irminger Thomassen					

Fra: Henrik Irminger Thomassen von@hjortharkitekter.no
Emne: Skolevegen 51
Dato: 18. april 2018 kl. 10.01
Til: jonreinholtsen jonreinholtsen@yahoo.no

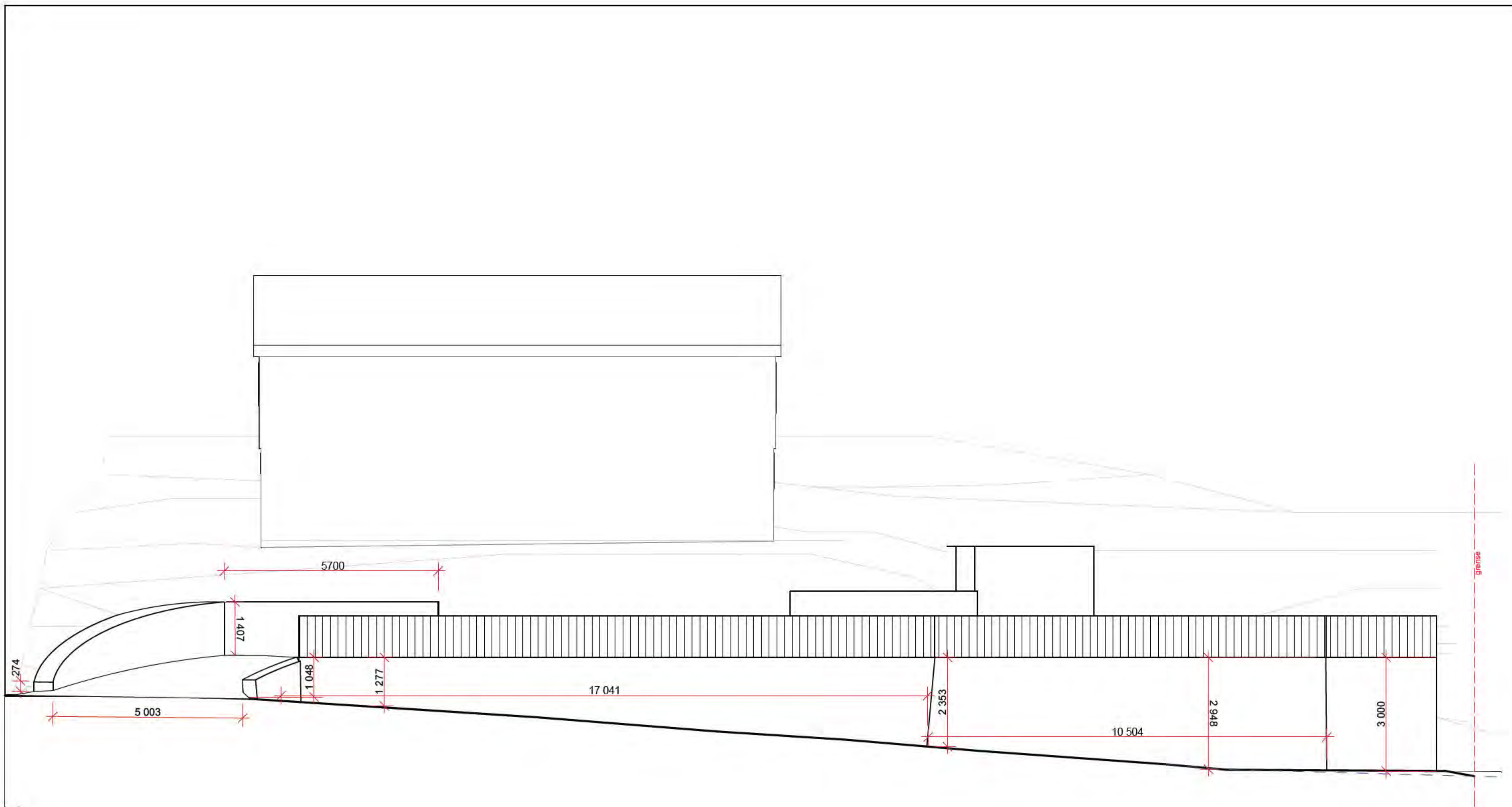


 Sorum kommune - den gode kommunen	Erklæring om samtykke fra nabo som eier av:		
	Gnr: 41	Bnr: 234	Snr/Fnr.
	Adresse: Skolevegen 55		
	Navn eier/fester: SURESHKUMAR RAMALINGAM		
Tillatelse fra nabo til å føre opp bygning nærmere enn 4 meter fra felles tomtegrense. Pbl § 29-4, 3. ledd			
Samtykkende nabo tillater at tiltakshaver <u>Tesfay Zeray G & Gebremichael Luam Yemane</u>			
som eier/fester gårds- og bruksnummer <u>41 283</u>			
adresse <u>Skolevegen 51</u>			
får tillatelse til å føre opp følgende tiltak <u>støttemur</u>			
i <u>1,6m</u> høy etasjer; nærmere enn 4 meter fra vår felles tomtegrense.			
Tillatelsen gis i samsvar med fremvist situasjonsplan.			
Avstanden til vår felles tomtegrense tillates å være <u>0,5-3</u> meter.			
Sted: <u>Sørimsand</u>			
Dato: <u>24/04-18</u>			
Underskrift samtykkende nabo: 			
Det er tiltakshavers ansvar at signaturen tilhører eier/fester som fremkommer i Matrikkelen (eiendomsregisteret).			
Det informeres om at den som samtykker er kjent med at det ikke kan føres opp eller utvide bygning mot ovenfor nevnte tiltakshaver i større utstrekning enn at avstanden blir minst 8 meter mellom bygningene, eller i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningsloven for øvrig om naboavstand mellom bygninger, jfr. Teknisk forskrift § 11-5 om brannspredning mellom byggverk.			



nytt terreng

Prosjektnavn: Skolevegen 51	Tegningsnr.:	Skala (A4): 1:100	Sign.: HIT 14.06.2016	H JORTH A R K I T E K T E R SIVILARKITEKT MNAL/ MASTER ARCHITECTURE chjorth@gmail.com 99572257 
Gårds/Bruksnr.: 41/263	Tegningsnavn: fasade nord	Skala (A3):	Rev. nr.: 01_25.09.17 02_06.03.18	



Prosjektnavn: Skolevegen 51	Tegningsnr.:	Skala (A4)	Sign. HIT 14.06.2016	H JORTH A R K I T E K T E R SIVILARKITEKT MNAL/ MASTER ARCHITECTURE chjorth@gmail.com 99572257	
Gårds/Bruksnr: 41/263	Tegningsnavn: <i>fasade øst</i>	Skala (A3) 1:100	Rev. nr: 01_25.09.17 02_06.03.18		

Gjennomføringsplan



Versjonsnr. 3	Dato 15.03.18	Signatur, ansv. søker
------------------	------------------	---------------------------

Eiendom/ byggested	Gnr. 41	Bnr. 263	Festenr.	Seksj.nr.	Bygn.nr.	Kommune Sørum	Adresse Skolevegen 51	Postnr. 1920	Poststed Sørumsand
-----------------------	------------	-------------	----------	-----------	----------	------------------	--------------------------	-----------------	-----------------------

Beskrivelse av fagområde, ansvarsområde, tiltaksklasse (i hhv. prosjektering, utførelse og kontroll)			Foretakets navn og org.nr.	Kryss for planlagt samsvarserklæring / kontrollertklæring erstattes med dato når denne foreligger				Sett kryss når arbeidet innen ansvarsområdet er avsluttet
Alle fagområder i tiltaket	Beskrivelse av ansvarsområdet hentet fra erklæring om ansvarsrett	Tiltaks- klasse		Søknad om rammetillatelse	Søknad om igangsettings- tillatelse/ett- trinnsøknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
ansvarlig søker	ansvarlig søker	-	HjorthArkitekter, 994 558 188	<input type="checkbox"/>	✓ 10.10.17	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	✓
PRO mur	ansvarlig prosjekterende mur	-	S&S Entreprenør AS	<input type="checkbox"/>	✓ 19.03.18	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
UTF mur	ansvarlig utførende mur	-	995497212	<input type="checkbox"/>	19.03.18	<input type="checkbox"/>	✓	<input type="checkbox"/>
-	-	-	-	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	-	-	-	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	-	-	-	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	-	-	-	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	-	-	-	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	-	-	-	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	-	-	-	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	-	-	-	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	-	-	-	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	-	-	-	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	-	-	-	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	-	-	-	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	-	-	-	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	-	-	-	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	-	-	-	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	-	-	-	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	-	-	-	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	-	-	-	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	-	-	-	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	-	-	-	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

SITUASJONSKART

Gnr/Bnr:41/263

Målestokk: 1:500



Adresse: Skolevegen 51

Dato: 22.09.2017

Signatur: engeve

Høydesystem: NN2000

Ekvidistanse: 1 m

Sørums KOMMUNE

Eiendomsgrenser: Vann/avløp: Planforhold: *J.N.N.*

Sikre *E.S.E*

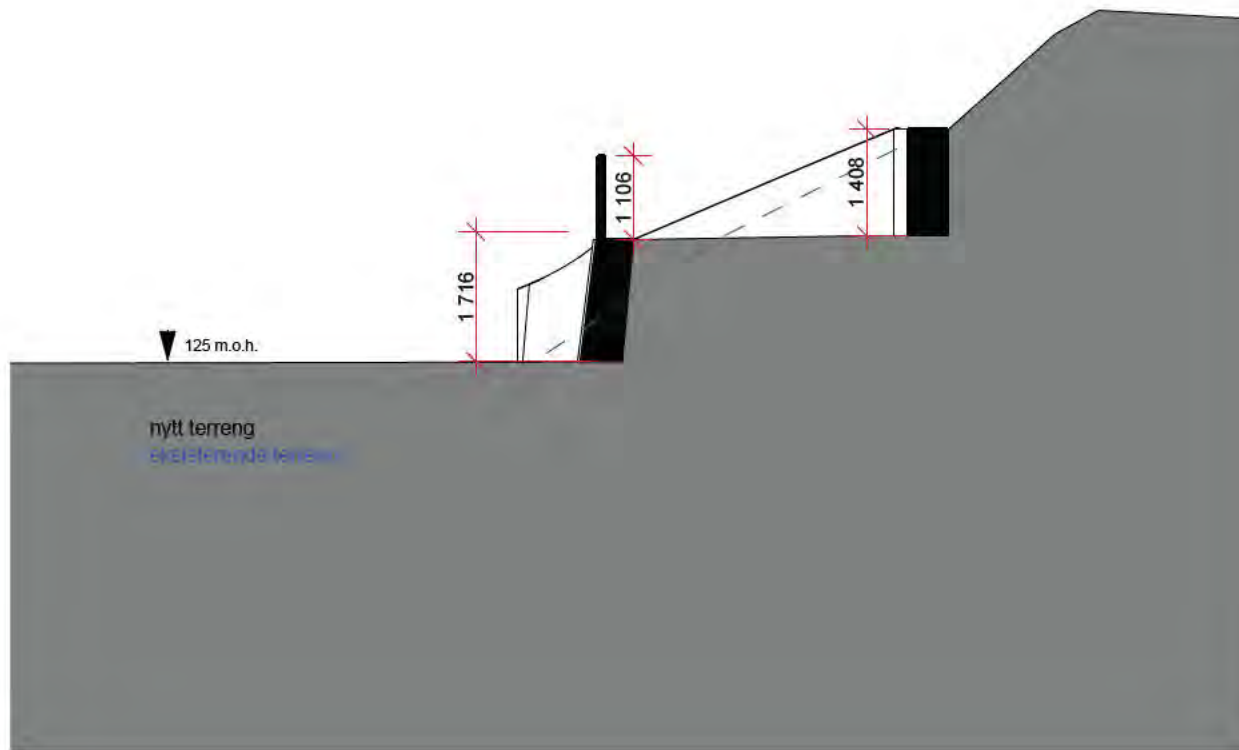
L.H

Kommuneplan 2015-2027 - Boligbebyggelse

Høydekoter i kartet kan være unøyaktige/mangelfulle og må kontrolleres på stedet.
Høyder på prosjerterte veger må innhentes fra utbygger. Beliggenhet og høyde på VA-data må oppfattes som orienterende og må kvalitetssikres av ansvarlig prosjekterende for sanitærarbeidene.



Prosjektnavn: Skolevegen 51	Tegningsnr.	Skala (A4) 1:500	Sign. HIT 14.06.2016	H JORTH A R K I T E K T E R SIVILARKITEKT MNAL/ MASTER ARCHITECTURE chjorth@gmail.com 99572257	
Gårds/Bruksnr. 41/263	Tegningsnavn: situasjonsplan	Skala (A3)	Rev. nr. 01_25.09.17 02_06.03.18		



Prosjektnavn:

Skolevegen 51

Tegningsnr.

Skala (A4)

1:100

Sign.

HIT
 14.06.2016

Gårds/Bruksnr.

41/263

Tegningsnavn:

snitt AA

Skala (A3)

Rev. nr.

01_25.09.17
 02_06.03.18

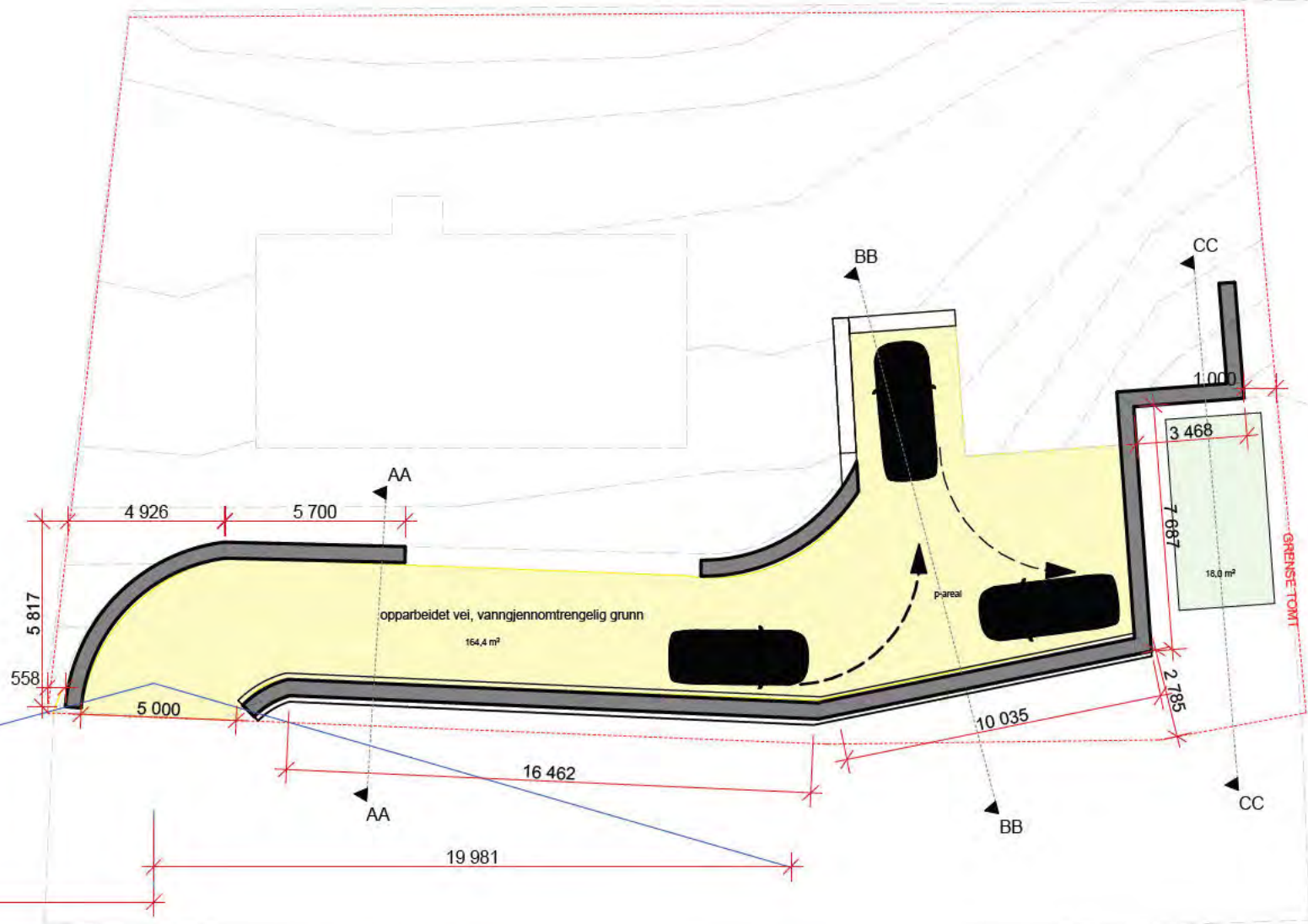
H JORTH **A** RKITEKTER

SIVILARKITEKT MNAL/ MASTER ARCHITECTURE

chjorth@gmail.com

99572257





Prosjektnavn: Skolevegen 51	Tegningsnr.:	Skala (A4): 1:100	Sign.: HIT 14.06.2016	H JORTH A R K I T E K T E R SIVILARKITEKT MNAL/ MASTER ARCHITECTURE chjorth@gmail.com 99572257	
Gårds/Bruksnr.: 41/263	Tegningsnavn: utomhusplan	Skala (A3):	Rev. nr.: 02_06.03.18		

Kommunens saksnr.
17/02672-7

Vedlegg nr.
G-

Side
1 av 1

Nullstill



Erklæring om ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 23-3

Erklæringen skal sendes til *ansvarlig søker*.

Alternativt kan erklæringen sendes direkte til kommunen, men da må ansvarlig søker få tilsendt en kopi.

Erklæringen gjelder							
Eiendom/ byggsted	Gnr. 41	Bnr. 263	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune Sørum
	Adresse Skolevegen 51				Postnr. 1920	Poststed Sørumsand	

Foretak			
Foretakets navn S&S Entreprenør AS			Organisasjonsnr. 995497212
Adresse Trulsrudtoppen 3		Postnr. 2022	Poststed Gjerdrum
Kontaktperson Jon Reinholtsen		Telefon	Mobiltelefon 93880967
E-post jonreinholtsen@yahoo.no			
Foreligger sentral godkjenning? <input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nei			
Hvis ja, dekkes ansvarsområdene av sentral godkjenning? <input type="radio"/> Helt <input type="radio"/> Delvis <input checked="" type="radio"/> Nei			

Ansvarsområde							
Funksjon (SØK, PRO, UTF, kontroll)	Beskriv arbeidet foretaket skal ha ansvar for	Tiltaks- klasse	Våre samsvarserklæringer/kontrollerklæringer vil foreligge ved: (sett X)				
			Søknad om ramme- tillatelse	Søknad om Igangsettings- tillatelse/ ett-trinns søknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest	
PRO	ansvarlig prosjekterende mur	1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
UTF	ansvarlig utførende mur	1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Erklæring og underskrift	
Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger. Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket jf. SAK10 kap. 10 og 11	
<input checked="" type="checkbox"/> Ansvarlig prosjekterende erklærer at prosjekteringen skal være planlagt, gjennomført og kvalitetssikret i henhold til pbl jf. SAK10 §12-3 <input checked="" type="checkbox"/> Ansvarlig utførende erklærer at arbeidet ikke skal starte før det foreligger kvalitetssikret produksjonsunderlag for respektive del av utførelsen jf SAK10 § 12-4 <input type="checkbox"/> Ansvarlig kontrollerende erklærer uavhengighet, jf. SAK10 § 14-1, og vil redegjøre for endringer som kan påvirke uavhengigheten jf. SAK10 §12-5	
Dato 19/3-18	Underskrift
Gjentas med blokkbokstaver JON REINHOLTSEN	
S&S ENTREPRENØR AS Trulsrudtoppen 2022 Gjerdrum	



SØRUMKOMMUNE
BYGGESAK

Hjorth Arkitekter
Eilert Sundts gate 27
0259 OSLO

Dato
06.06.2018

Vår Ref.
17/02672-13

Saksbehandler
Armin Shivania

Deres Ref.

41/263 Vedtak om tillatelse til endring av gitt tillatelse - støttemur

TILTAK/ TILTAKSTYPE
EIENDOM:
ANSVARLIG SØKER:
TILTAKSHAVER:

Støttemur
41/ 263/ 0/ Skolevegen 51
Brenden Jan Per
[REDACTED]

VEDTAK:

Søknad om endring av tillatelse 24.10.2017 godkjennes, og det gis tillatelse på følgende vilkår:

1. Behandlingsgebyr for byggesøknad er kr 10100.-(hvorav kr 4100 for endring av gitt tillatelser og kr 6000 for støttemur). Gebyr vil bli sendt tiltakshaver. Gebyret er fastsatt i medhold av gebyrforskrift med betalingsregulativ for avdeling for Plan, næring og kultur, vedtatt av kommunestyret.
2. Vilkår knyttet til tidligere gitt tillatelse gjelder også for dette vedtak.
3. Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato på opprinnelig vedtak, etter denne tid faller tillatelsen bort. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen må være godkjent før den gjennomføres.

Gjeldende gjennomføringsplan versjonsnr. 3, datert 15.03.2018, er vedlagt dok.nr. 17/02672-12.

Følgende reviderte tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegning nr.	Tegningsdato	Kommunens ID
Situasjonskart	-	06.03.2018	17/02672-12

Besøksadresse:
Besøksadresse, Sørumsandvegen 77
Postadresse:
Postboks 113, 1921 Sørumsand
Fakturaadresse
Postboks 3, 1921 Sørumsand

Sentralbord:
63 86 90 00
Faksnr.:
Faxnr
Direkte innvalg:
+47 63 86 98 26

www.sorum.kommune.no

E-post:
postmottak@surum.kommune.no
Org nr.:
942645295

Fasade nord	-	06.03.2018	17/02672-12
Fasade øst	-	06.03.2018	17/02672-12
Snitt AA	-	06.03.2018	17/02672-12
Utomhusplan	-	06.03.2018	17/02672-12

Følgende tegninger og kart som tidligere lagt til grunn for tillatelsen utgår:

Beskrivelse	Tegningsnr	Tegningsdato	Kommunens ID
Situasjonskart	-	25.09.2017	17/02672-10
Fasade nord	-	25.09.2017	17/02672-10
Fasade øst	-	25.09.2017	17/02672-10
Snitt AA	-	25.09.2017	17/02672-10
Snitt BB	-	25.09.2017	17/02672-10

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 21-4 samt gjeldende forskrifter til plan- og bygningsloven.

Vedtaket er fattet administrativt i henhold til kommunenes delegeringsreglement, gitt av kommunestyret 25.04.1996.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette brevet, jf. forvaltningsloven kap. 6 og plan- og bygningsloven § 1-9. Evt. klage sendes *Plan, Næring og Kultur, Postboks 113, 1921 SØRUMSAND*. Klagen vil først bli behandlet av miljø og samfunnsutviklingsutvalget. Hvis vedtaket opprettholdes sendes saken til *fylkesmannen i Oslo og Akershus* til avgjørelse. I henhold til forvaltningsloven §§ 18, 19 har De som er part i saken anledning til å se sakens dokumenter.

En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Ytterligere informasjon vedrørende klageadgang kan fås via kommunens internettsider eller ved direkte henvendelse.

1. SAKSUTREDNING

1.1. Tiltaket:

Søknaden gjelder oppføring av støttemur.

1.2. Varsling:

Det foreligger særskilt samtykke fra eier av g/bnr 41/234 for omsøkt tiltak nærmere nabogrense enn 4 meter.

Det gis fritak for varsling da deres interesser ikke eller i liten grad berøres av tiltaket. I medhold av pbl § 21-3, andre ledd.

1.3. Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen ligger i område avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel.

1.4. Kommunens vurderinger:

Sørum kommunalteknikk har følgende vurdering vedrørende tiltaket:

" Det kan gis dispensasjon til bygging av støttemur langs veigrensen, med den plassering muren har per dags dato. Følgende punkter må dog følges for at en slik dispensasjon skal gjelde:

- *Grøftearealet mellom støttemuren og veien skal ryddes for masser og graves, slik at vann kan løpe fritt. Det er ikke lov å steinsette eller på annen måte «pynte» grøften*
- *Ved adkomstvei/gangsti opp til huset må det legges stikkrenne under, slik at vann som kommer fra grøften på oversiden, kan løpe i rennen under gangstien og videre ned over i grøften (langs veien).*
- *Ved tidligere arbeider har det blitt noen skader i asfalten. Dette må rettes opp i henhold til gjeldende vegnorm (finnes på kommunens internettsider).*
- *Ved gravearbeid med oppføring av ny støttemur, må det søkes om gravetillatelse i henhold til gravenormen for Sørum Kommune. Gjør oppmerksom på at skiltplan må følge gravesøknaden."*

1.5. Dispensasjoner:

Det er gitt dispensasjon fra byggegrenser mot kommunale veg gjennom vedtak av 24.10.2017, vår ref. 17/02672-11

Dispensasjonen er gyldig med forutsetting av at vilkårene i saksutredning i punkt 1.4 følges. Kommunen finner etter dette at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt.

1.6. Visuelle kvaliteter:

Tiltaket synes å ha en grei utforming i seg selv og i forhold til omgivelsene og tilfredsstillende etter kommunens skjønnkravene til visuelle kvaliteter i plan- og bygningslovens § 29-2.

2. INFORMASJON OM ANSVAR OG KONTROLL MED MER

2.1. Denne tillatelse sammen med de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.

2.2. Ansvar

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett.

2.3. Krav til dokumentasjon:

Ansvarshavende skal påse at det foreligger tilgjengelig dokumentasjon i tiltaket i samsvar med byggesaksforskriften § 5-5. Dokumentene skal være tilgjengelig ved tilsyn.

2.4. Tekniske krav og krav til utførelse:

Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Byggteknisk forskrift 2010.

2.5. Kvalitetssikring og kontroll:

Ansvarlig utførende skal utføre sine oppgaver i samsvar med i samsvar med byggesaksforskriften § 12-4. Ved avsluttet utførelse skal foretaket utarbeide samsvarserklæring som grunnlag for ferdigattest.

I tiltak hvor det er stilt krav om uavhengig kontroll, skal ansvarlig kontrollerende foreta kontroll i samsvar med byggesaksforskriften § 12-5. Ved utført sluttkontroll skal det utarbeides en kontrollerklæring som grunnlag for ferdigattest.

2.6. Ferdigstilling:

Når arbeidet er ferdig skal søker søke om ferdigattest på bakgrunn av samsvarserklæring eller kontrollerklæring fra den enkelte ansvarshavende. I søknader om midlertidig brukstillatelse som kun gjelder deler av boligbygg, skal enhetene som søkes tatt i bruk identifiseres med offisiell adresse, seksjonsnummer eller bolignumner.

Med hilsen

Armin Shivania
Byggesaksrådgiver

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og ekspedert uten underskrift

Budsjettpris



OPPDRAGSGIVER: **V/Follo Boligtakst AS**
Magnus Hem

Tune Graveservice AS

www.tunegraveservice.no

ARBEIDSTED: **Skoleveien 51**

dato

27.10.2023

Vår ref: **Bjørn Bekken**

Deres ref: **Magnus Hem**

Dato	Tekst / Beskrivelse	Mengde	Enh	Enhets- pris	Beløp
1.01	Rigg, Standard prosedyrer. Maskintransporter.	1	RS	35 000,00	35 000,00
1.02	Administrasjon, drift, oppfølging.	1	RS	65 000,00	65 000,00
1.03	HMS, KS, SØK, Doku.	1	RS	22 500,00	22 500,00
1.04	Avsluttende dokumentasjon, innrapportering.	1	RS	14 000,00	14 000,00
1.05	Sentral godkjenning.	1	RS	4 800,00	4 800,00
1.06	Gravemelding, kabelpeiling med møter og oppfølging	1	RS	17 500,00	17 500,00
1.07	Drift mannskap, bom, bo, diett, km osv	1	RS	33 000,00	33 000,00
2.00	Utbedring av murer og grunnforhold				
	Nedre mur/mur ved skoleveien. Denne muren er ikke priset i budsjettet. Dette pga det				
2.01	viser liten eller ingen bevegelser i muren ihht rapporten.				
2.02	Oppgraving for undersøkelser av grunn ved mur. Inkl dokumentering.	1	RS	25 000,00	25 000,00
3.01	Støttemur ved innkjørsel til bolig. Her beregnes det å ta ned hele muren. Forflyttes til lager. Omfattende utgraving for nytt fundament.	1	RS	120 000,00	120 000,00
3.02	Etablering av nytt fundament. Montering av mur hentet fra mellomlager. Montering platon. Fyling med drenerende masser bak mur. Drenering av mur. Reetablering av heller i oversiden.	1	RS	160 000,00	160 000,00

4.01	Støttemur ved trapp og opp mot platå. Beregnes å demontere mur. Grave ut og etablere nytt fundament for deretter å reetabler mur med drenerende masser og drensrør. Inkl etablering av belegningsstein.	1	RS	45 000,00	45 000,00
5.01	Støttemur og trapp på boligens sørside. Beregnes å graves ut og kjøres bort. Massiv utgraving og utskifting av masser. Retableres nytt fundament, for deretter å stte alt nytt i granitt. Med 30 X 30 granitt. Inkl tilbakefylling mot platon og drenering med drenerende masser.	1	RS	125 000,00	125 000,00
6.01	Støttemur i sørøst opp mot Brattbakken 10. vanskelig å beregne løsning på denne muren og inntill liggende område. Beregnes å rive og fjerne eksisterende mur og fjerne nødvendige masser i forbindelse med området. Det etableres fundament og ny granitt mur i 30 X 30 granitt for å ta opp høydeforskjell. Platon og drenering og drenerende masser.	1	RS	65 000,00	65 000,00
7.01	Opplasting av masser til borttransport.	1	RS	35 000,00	35 000,00
8.01	Borttransport av masser fra alle graveområder	1	RS	75 000,00	75 000,00
9.01	Tippavgift godkjent mottak for rene masser. Det forutsettes at alle gravemasser ikke er forurenset	1	RS	50 000,00	50 000,00
10.01	Etablering av fordrøyningsbasseng for mottak av alt drensvann fra alle murer. Beregnet mengde 40 m3.	1	RS	85 000,00	85 000,00
11.01	Graving av grøfter for drensrør fra murer til fordrøynings basseng. Inkl rør og omfylling av pukk.	1	RS	45 000,00	45 000,00
12.1	Oppbygging av veier og plasser for asfaltering.	1	RS	25 000,00	25 000,00
13.1	Avretting for asfaltering.	1	RS	9 000,00	9 000,00
13.2	Asfaltering	1	RS	29 000,00	29 000,00
				Sum ekskl. mva.	1 084 800,00
				25% mva.	271 200,00
				Tot. inkl. mva.	1 356 000,00

KONTORADRESSE:
Torvliå 20 1739 Borgenhaugen

TELEFON:
90954324

ORG. NR.:
942 435 533

E-POST / WEB:
bjorn@tunegraveservice.no
www.tunegraveservice.no

BANKGIRO:
1020 30 20045

Fra: Magnus Hem magnus@folloboligtakst.no
Emne: Fwd: Ny sak???
Dato: 30. juni 2022 kl. 11:27
Til: Sindre Stave ss@storlokken.no
Kopi: Per Iver Strand per.iver.strand@gmail.com

MH

Hei Sindre

Se epost fra Strand.

Med vennlig hilsen
MAGNUS WEIE HEM
Takstingeniør i Follo Boligtakst AS

+47 916 02 893

www.folloboligtakst.no

----- Forwarded message -----

Fra: Per Iver Strand <strand@eiendomstaksten.no>
Date: tor. 30. jun. 2022 kl. 11:20
Subject: Re: Ny sak???
To: Magnus Hem <magnus@folloboligtakst.no>

Hei.

Det vises til samtale om saken og de oversendte bilder pr. epost og de påfølgende ettersendte pr. mms.

Slik jeg vurderer saken fremstår for meg som hensiktsmessig med en befaring for å vurdere om det er forskriftsstridige forhold, utover det som allerede er fremkommet. Jeg har dessverre dårlig erfaring med el.anlegg fra Proff Elektriker og er ikke særlig optimistisk mht. at anlegget skal være iht. forskriften på alle forhold.

Det kan jeg se av bilder så langt er:

- Merkingen i fordelingen ikke tilfredsstillende.
- Kursfortegnelse er mangelfull (mangler opplysninger om fordelingssystem, spenningsnivå, lengde og forlegningsmåte på kurser).
- Det er jordingsledninger som ikke er tilkoblet.
- Dampsperre er brutt ifbm. montering av downlight.
- Det er omfattende mangler av lovpålagt dokumentasjon som samsvarserklæring, risikovurdering, sluttkontroll, utstyrsdokumentasjon og beskrivelse/prinsippsskisse av jordingsanlegget.
- Manglende dokumentasjon (beskrivelse, bilder og diverse data på gjennomførte målinger, areal, oppbygning av gulv osv.) og garantierklæringer på varmekabler. Varmekabler har typisk 20 års garanti, uten nødvendig erklæring er det ingen garanti.

Da det her er bad fra 2016 med varmekabler, er det blant annet krav til jording/utjevning av avløpssystemet (i form av tjømemuffe hvis det er plastrør). Det er viktig å avklare dette da det først og fremst går på bekostning av el.sikkerheten og sekundært kan utløse store utbedringskostnader.

Hovedjordingen er også meget interessant mht at det ser ut til å være plastrør/pex. Hvis dette også gjelder inntaket kan dette ha påvirket den eldre hovedjordingen som fra byggeår 1971 som regel vil vannrør av ledende materiale. Hadde det foreligget nødvendig dokumentasjon iht. forskriftskravet ville dette vært beskrevet.

Hvis jeg gjennomfører befaring og hvis det skulle vise seg å være ingen eller små forhold vil dette kunne oppsummeres på en enkel epost, men hvis det er slik jeg frykter vil det være behov for en tradisjonell reklamasjonsrapport for el.anlegget.

Ta kontakt om noe er uklart. Jeg jobber ut neste uke før jeg tar ferie og kan få til en befaring før ferien.

Med vennlig hilsen

EIENDOMSTAKST1 AS

UAVHENGIG KONTROLLFORETAK INNEN ELEKTRO

Per Iver Strand

Daglig leder / Elektroingeniør / Elektroinstallatør og Ekominstallatør

Nemkosertifisert Eltaksmann / FG-godkjent kontrollør /sertifisert elektrotermografør

Reg. i DSB som kontrollforetak og for bygging og vedlikehold av andres elektriske anlegg

Takstingeniør Norsk takst (verdi, tilstand, skade, reklamasjon & el.taksering)

www.eiendomstaksten.no

Mob.tlf.: 92 80 60 32

strand@eiendomstaksten.no

Lørenskog: Vallerudåsen 102, 1476 Rasta

Fra: Magnus Hem <magnus@folloboligtakst.no>

Dato: torsdag 30. juni 2022 09:32

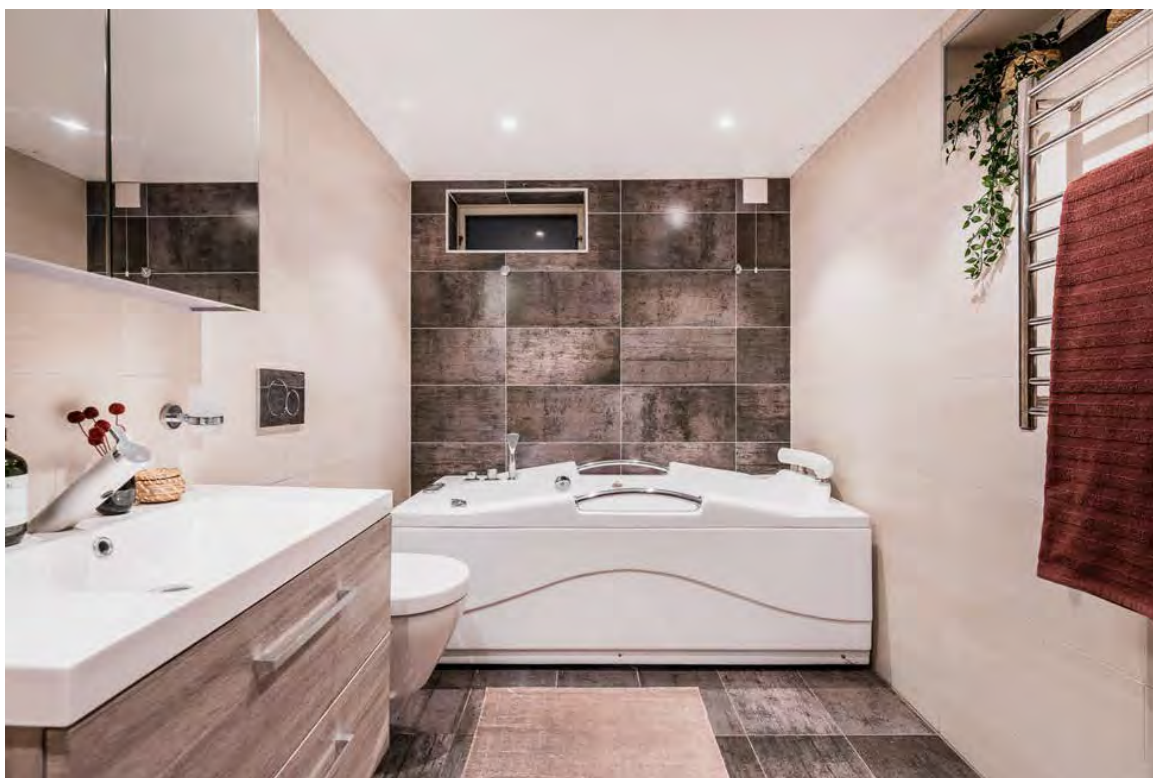
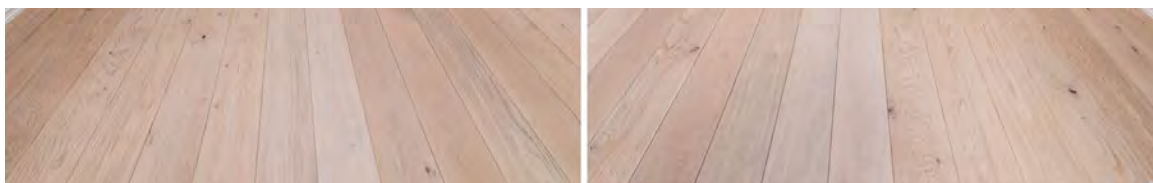
Til: Per Iver Strand <per.iver.strand@gmail.com>

Emne: Ny sak???

Hei

Se vedlagte bilder og info fra SO/EES/TSR. Ser du noe du stusser på?





Byggeår
1971

Utbyggingsår: 2016

Diverse

Bemerket med TG2 i tilstandsrapport:

Begge bad/wc er ombygget og renoveret i regi av dagens eier. Dokumentasjon på utført arbeide fra byggeåret og arbeider på bad/w cer ikke fremlagt.

Ved visuell kontroll av sluk er det synlig membran. Støpte dekker på bad/wc har på generelt grunnlag fått TG 2, grunnet manglende dokumentasjon.

Diverse iht. selgers egenerklæring:

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

Firmanavn **ROYAL RØRLEGER SERVICE**

Redegjør for hva som er gjort og når:

Totaloppussing av bad i 2016

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp? - Ja, kun av faglært.

Firmanavn: **Royal Rørleggerservice**

Redegjør for hva som er gjort og når:

Totaloppussing av bad

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

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

Firmanavn

PROFF ELEKTRIKER AS

Redegjør for hva som er gjort og når

Omfattende fornyelse av EI-anlegg

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

Vinterhage/ inngangsparti er ombygd og bruksendret

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

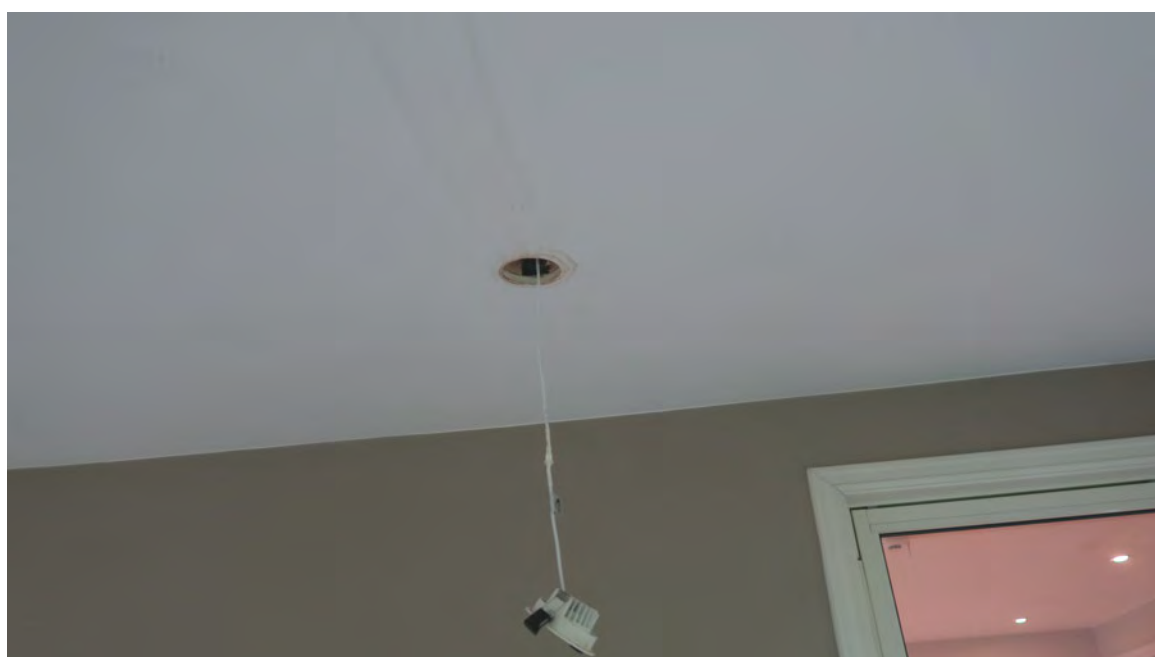
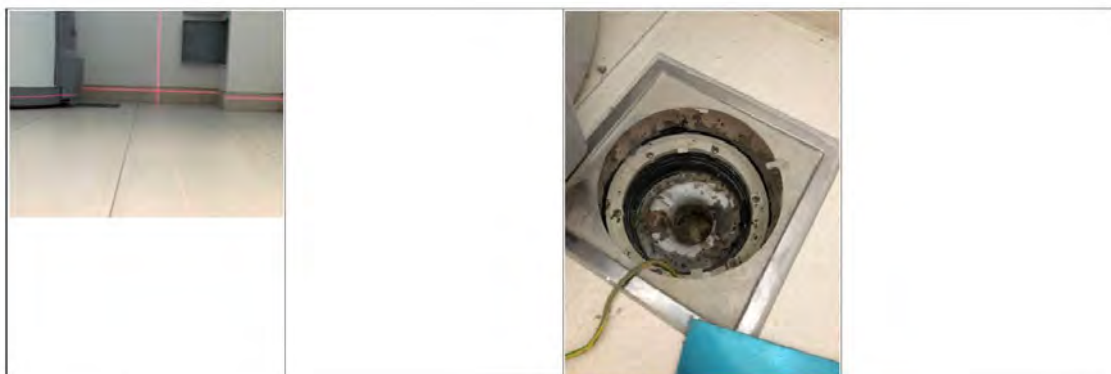
Nei Ja

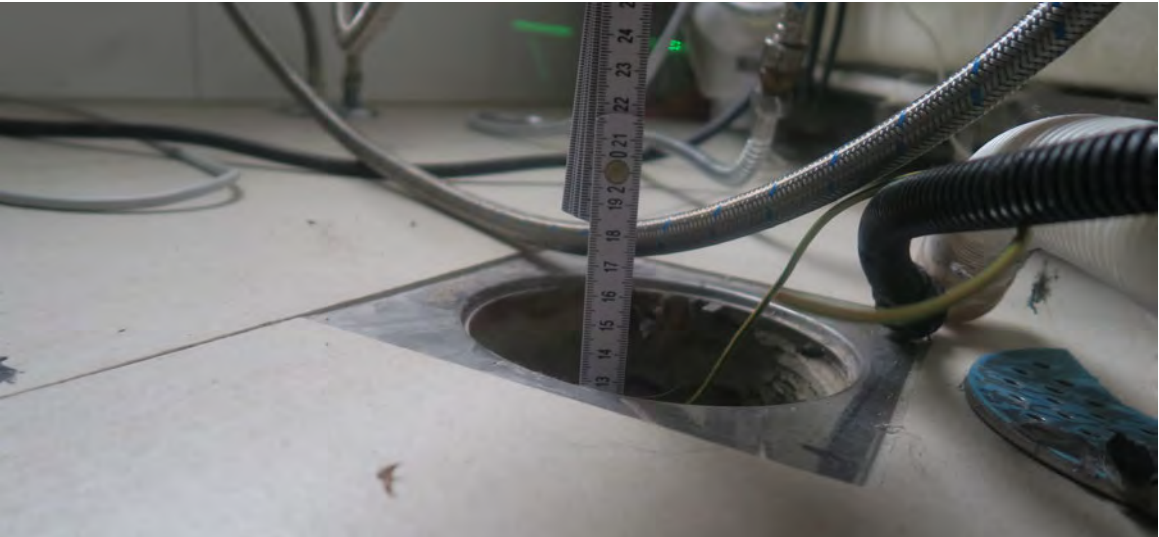
Hvis ja, beskrivelse

Ferdigattest for utomhusplan er innsendt til kommunen fra arkitekt og er nå under behandling. Bruksendringen ved inngangspartiet er ikke bygg meldt (usikker på om det er krav til dette)

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling







 [6. Prospekt Skoleveien 51.pdf](#)

 [7. Egenerklæring.pdf](#)

 [8. Tilstandsrapport.pdf](#)

Med vennlig hilsen

MAGNUS WEIE HEM

Takstingeniør i Follo Boligtakst AS

+47 916 02 893

www.folloboligtakst.no

Fra: Saqib Ahmad saqib@proffelektriker.no
Emne: Skoleveien 51
Dato: 19. april 2022 kl. 15:05
Til: ss@storlokken.no

SA

Hei

Vi finner ikke noe prosjekt merket med den adressen. Kan det være under en entreprenør eller noe? Vi trenger navn på faktura mottaker. Ønskes det samsvarserklæring så er det de som bestilte våre tjenester, de må kontakte oss.

Med Vennlig Hilsen

Saqib Ahmad Rashid
Daglig leder



Proff Elektriker AS

Tlf: 98 99 63 49 | saqib@proffelektriker.no

Grensesvingen 9 | 0663 Oslo

Hjemmeside: www.proffelektriker.no

Fra: Saqib Ahmad saqib@proffelektriker.no
Emne: SV: Skoleveien 51
Dato: 19. april 2022 kl. 15:13
Til: Sindre Stave ss@storlokken.no

SA

Hei

Finner ikke noe på de navnene. Men det kan være at saken er over 5 år gammel , da må vi sjekke på de gamle serverne våre.

Det koster et gebyr på 1500 + mva for å finne ut av det.

Men kan du kortfattet skrive hva det gjelder? Mangler det samsvar så er jo det opp til eier \ tidligere eier å fremvise det.

Med Vennlig Hilsen

Saqib Ahmad Rashid

Daglig leder



Proff Elektriker AS

Tlf: 98 99 63 49 | saqib@proffelektriker.no

Grensesvingen 9 | 0663 Oslo

Hjemmeside: www.proffelektriker.no

Fra: Sindre Stave <ss@storlokken.no>

Sendt: 19. april 2022 15:07

Til: Saqib Ahmad <saqib@proffelektriker.no>

Emne: Re: Skoleveien 51

Med vennlig hilsen

Sindre Stave

Advokat/Partner



Besøksadresse: Parkveien 53 B

Postadresse: Postboks 2004 Vika, 0125 Oslo.

Mobil: +47 488 66 768

E-post: ss@storlokken.no

Web: www.storlokken.no

19. apr. 2022 kl. 15:05 skrev Saqib Ahmad <saqib@proffelektriker.no>:

Hei

Vi finner ikke noe prosjekt merket med den adressen. Kan det være under en entreprenør eller noe? Vi trenger navn på faktura mottaker. Ønskes det samsvarserklæring så er det de som bestilte våre tjenester, de må kontakte oss.

Med Vennlig Hilsen

Saqib Ahmad Rashid

Daglig leder

<image001.png><image002.png>

Proff Elektriker AS

Tlf: 98 99 63 49 | saqib@proffelektriker.no

Grensesvingen 9 | 0663 Oslo

Hjemmeside: www.proffelektriker.no

Reklamasjonsrapport

Skoleveien 51, 1920 Sørumsand
Gnr. 241, Bnr. 263 – Lillestrøm kommune

23.12.2022



Prosjekt

Oppdragsgiver:	Claims Link v/Linda Asklund
Skadenummer	E2044298
Prosjektnummer BER:	20220515
Oppdrag mottatt:	07.10.2022
Adresse:	Skoleveien 51, 1920 Sørumsand
Matrikkel:	Gnr. 241, Bnr. 263 – Lillestrøm kommune
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1971
Skadedato:	Over tid / flere
Skadetype:	Diverse
Besiktiget dato:	01.12.2022
Tilstede ved befaring:	Huseier
Utførende konsulent:	Anders Ugland
Ansvarlig partner/KS:	Nils-Erik Christiansen / Quoc Van Hoang

Sammendrag

Det er reklamert over en rekke forhold og flere av disse mener BER er kjente via salgsopplysninger eller er å anse som normalt løpende vedlikehold.

Eksisterende terrasse er innbygget i nyere tid og registreres i dag med svært ufagmessig utførelse. Det er påvist lekkasjer og andre forhold som etter vår vurdering krever full gjenoppbygning. Baderom i underetasjer er ikke utført med membrantetting slik det hevdes i salgsopplysningene og må utbedres.

Det er påstartet setningsmålinger på tomten da det er tegn på aktive bevegelser. Dette forholdet er ikke vurdert da det vil kreve et eget mandat etter at det foreligger talldata fra setningsmålingene.

Det henvises for øvrig til kapittel 2 hvor hvert forhold er utdypet hver for seg.

Innholdsfortegnelse

1	INNLEDNING	4
1.1	BESKRIVELSE AV OPPDRAGET	4
1.2	MOTTATT OG INNHENTET DOKUMENTASJON	4
1.3	PREMISSER	4
1.4	LEVETIDSBETRAKTNINGER	4
1.5	KORTFATTET BYGNINGSBESKRIVELSE	5
2.1	PÅBEROPTE FORHOLD	6
2.2	VURDERING PÅBEROPTE FORHOLD	7
2.2.1	TILBYGG / OVERBYGGET TERRASSE	7
2.2.2	YTTERTAK	9
2.2.3	KLEDNING / FASADE	10
2.2.4	PARKETT UNDERETASJE	11
2.2.5	PIPE	11
2.2.6	AREALER I UNDERETASJE	12
2.2.7	BAD UNDERETASJE	13
2.2.8	RISS PÅ INNVENDIGE OVERFLATER	15
2.2.9	SETNINGSSKADER UTVENDIG TOMT	16
2.2.10	REKKVERK UTEOMRÅDE	17
2.2.11	INNVENDIG TRAPP	18
2.2.12	ANNET	19
3.1	OPPSUMMERING KOSTNADER	20

1 Innledning

1.1 Beskrivelse av oppdraget

Eiere av eiendommen Skoleveien 51 med gnr 241, bnr 263 på Sørumsand i Lillestrøm kommune, har etter overtagelse oppdaget feil og mangler ved eiendommen. BER Bygg og eiendomsrevisjon AS har fått i oppdrag å besiktige de påpekte forhold og beskrive disse.

1.2 Mottatt og innhentet dokumentasjon

- Tilstandsrapport Bolig utarbeidet av Jan Aamot, datert 17.12.2020
- Salgsprospekt
- Egenerklærings skjema utarbeidet av selger, datert 17.12.2020
- Kjøpekontrakt (udatert)
- Reklamasjonsrapport utarbeidet av Magnus Hem, datert 28.09.2022
- Diverse skriv fra Sørum kommune

1.3 Premisser

Rapporten er utarbeidet på bakgrunn av mottatt og innhentet dokumentasjon, egne observasjoner ved befaringer på stedet, og opplysninger gitt ved besiktigelsene. Alle tilgjengelige dokumenter og informasjon har vært vurdert enkeltvis og i sammenheng, for på best mulig måte å kunne vurdere hele saksbildet.

Vurderingen er gjort etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konsulentene er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt objektet slik god skikk tilsier.

Rapporten er utarbeidet uten hensyn til ansvarsspørsmålet.

1.4 Levetidsbetraktninger

Det refereres til en tabell med beskrivelse av vedlikeholdsintervall, utarbeidet på grunnlag av Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 Intervaller for vedlikehold 2007. Relevante deler av tabellen kan fremkomme i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler.

Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er til stede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn.

Vurderingen er videre utført på bakgrunn av det referansenivå som normalt bør kunne forventes av den aktuelle bygningsdelens oppføringstidspunkt. Bygningen er i henhold til mottatt dokumentasjon oppført i 1971 og vurderes derfor etter Bygningsloven av 1965.

1.5 Kortfattet bygningsbeskrivelse

Boligen er oppført på en skrånende tomt i flere nivåer som er bearbeidet og opparbeidet med støttemurer i naturstein. Selve boligen er over to etasjer, henholdsvis sokkeletasje og 1. etasje. Tradisjonelt utført med murkonstruksjoner i sokkeletasje og treverk i 1. etasje. Tak utført som saltak tekket med takstein. Innbygget veranda på baksiden av boligen.



Kilde: BER

2.1 Påberopte forhold

Ved og etter overtakelse har eiere oppdaget forhold det hevdes er utført mangelfullt eller ufagmessig og som det ikke er opplyst om ved kjøp av eiendommen.

Vår vurdering av de påberopte forhold er videre beskrevet i henhold til oversendt rekvisisjon. De vurderte forhold er som følger:

1. Tilbygg/ overbygget terrasse
2. Yttertak
3. Kledning/fasade
4. Parkett underetasje
5. Pipe
6. Arealer i underetasje
7. Bad underetasje
8. Riss på innvendige veggoverflater
9. Setningsskader utvendig tomt
10. Rekkverk uteområde
11. Innvendig trapp
12. Annet

2.2 Vurdering påberopte forhold

2.2.1 Tilbygg / overbygget terrasse

Påberopt forhold:

Lekkasjer og feil oppbygning

Vurdering av påberopt forhold:

Takoverbygget terrasseplattning er av forrige eier blitt innbygget og isolert og har i dag funksjon som vinterhage. Innbyggingen er utført etter 2016.

Ifølge eier ble det oppdaget vannlekkasje fra 2 downlights høst/vinter 2021. Det er ikke gjort reparasjoner i forbindelse med lekkasje. Ved vår befaring var det synlig fuktskjolder ved takplater i og rundt de nevnte lekkasjeområdene (se understående bilde). Det er ikke påvist avvik i utvendig tekking og årsak til lekkasjer antas derfor å skyldes kondens.

Utover nevnte lekkasje tilsier vår videre kontroll at tilbygg er med konstruksjonsmessig ufagmessig utførelse. Det er blant annet benyttet dampspørre på både varm og kald side av yttervegger, samt dampspørre på kald side av gulvkonstruksjonen. Takpapp er dampnett takekter er montert direkte på papp uten slisser.

Viser for øvrig til Reklamasjonsrapport utarbeidet av Follo Boligtakst, datert 28.09.2022. Her er det detaljert beskrevet overnevnte og en rekke andre avvik. BER stiller seg bak avviksvurderingen til Follo Boligtakst og ser det derfor ikke relevant å gjengi tilsvarende avvik her.

Følgende opplysninger er hentet fra Egenerklæringsskjema:

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja, kun av faglært <input type="checkbox"/> Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad <input type="checkbox"/> Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad	
Firmanavn	S&S entreprenører
Redegjør for hva som er gjort og når	Utomhusplanen er endret

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Kommentar	Vinterhage/ inngangsparti er ombygd og bruksendret
22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hvis ja, beskrivelse	Ferdigattest for utomhusplan er innsendt til kommunen fra arkitekt og er nå under behandling. Bruksendringen ved inngangspartiet er ikke bygg meldt (usikker på om det er krav til dette)

Slik BER leser opplysningene over er det opplyst at vinterhage er ombygget, men at dette ikke er omsøkt og godkjent i kommunen. Det fremkommer etter vår vurdering at utførte arbeider er utført av faglærte, og i dette tilfelle S&S Entreprenør.

Understående utklipp er hentet fra Tilstandsrapport Bolig, datert 17.12.2022:

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal tid før omlegging av betongtaksten er 30 - 60 år. Yttertaket er kun besiktiget fra hage. Yttertak over innebygget terrasse har noe dårlig anslutning mot vindski, og manglende oppbrett. Noe usikkerhet rundt takkonstruksjonene på innebygget terrasse. Yttertaket, takpapp, takrenner og nedløpsrør har på generelt grunnlag fått TG 2, grunnet alder.	TG: 2
---------------------------------------	--	-------

Slik BER tolker opplysningen er det gitt risikoopplysning rundt utvendig takkonstruksjon og hvordan denne er utført. I dette tilfelle anført med TG2 (Middels kraftige symptomer).



Fuktskjolder rundt downlights



Dampspørre på kald side av yttervegg

Konklusjon:

Basert på en helhetsvurdering vurderes innbygget vinterhage til å ha betydelige byggefeil. Feilene har allerede medført kondensproblematikk ved tak. Videre er det overveiende sannsynlig at yttervegger og gulvkonstruksjon vil kunne ha redusert levetid grunnet feil utførelse med dampspørre. Eventuell fukt som kommer inn i konstruksjonen har ingen mulighet for uttørking.

Det er gjort en rekke utførelsesfeil. Preaksepterte løsninger eller produktets egen anvisning for utførelse er i tilfeller ikke benyttet. Vinterhagen anses derfor delvis å ikke tilfredsstillende Teknisk forskrift.

BER stiller seg enig i avviksvurderingen som er gjort av Follo Boligtakst, og er enig i at det må gjøres vesentlige utbedringer.

Utbedringskostnader:

En utbedring innebærer at alle overflater, både innvendig og utvendig må stripes. Det antas at det meste av reisverkskonstruksjoner som bjelkelag, yttervegger og tak vil kunne videreføres. Det kan dog ikke utelukkes at det må gjøres enkelte forsterkningstiltak.

Bjelkelag sikres god underlufting og utføres som isolert stubbloft med underlufting. Da eliminerer man samtidig behov for radonsikring. Takkonstruksjon forsterkes og utføres med god lufting og isolasjonsevne. Det må vurderes om det bør benyttes papp som tekking grunnet slakt fall. Yttervegger bygges opp med korrekt utførelse på damp- og vindspørre.

Det anbefales å benytte preaksepterte løsninger. Mye av materialene vil kunne gjenbrukes, herunder vinduer, dører, isolasjon, takstein, takrenner etc. Kostnadsoverslag under er basert delvis på Norsk Prisbok og egne erfaringspriser.

Pkt.	Beskrivelse	Enh	Mengde	Enh. Pris	Delsum	Sum
1	Yttervegger	m ²	30	2 800	84 000	
2	Bjelkelag/Gulv	m ²	16	2 500	40 000	
3	Tak	m ²	20	2 000	40 000	
4	Rivearbeid og deponi	rs	1	30 000	30 000	
5	Diverse uforutsett	rs	1	25 000	25 000	
6	Elektriker	rs	1	15 000	15 000	
7	Byggesøknad/gebyrer	rs	1	35 000	35 000	
Delsum						269 000
	Rigg og drift (15%)	kr				40 350
	Sum eksklusive mva	kr				309 350
	25 % mva					77 338
Kostnadsoverslag inkl. mva avr.						387 000

2.2.2 Yttertak

Påberopt forhold:

Diverse avvik ved utførelse

Vurdering av påberopt forhold:

Yttertak er etter det vi er opplyst omtaket i tidsrommet 2016 – 2017.

Det var ikke mulig å gjøre kontroll av taket på befaringsdagen grunnet sikkerhet. Taket var rimbelagt. Fra bakkeplan fremstår taket visuelt med fagmessig utførelse.

Vi har derfor gjort vurdering basert på de opplysninger som fremkommer i Follo Boligtakst sin rapport, datert 28.09.2022.



Bilde viser takflate



Bilde hentet fra Follo Boligtakst rapport. Her fra kontroll av snøfangere.

Konklusjon:

BER stiller seg enig i de aller fleste avviksvurderinger som er gjort av Follo Boligtakst. Arbeidene er i Egenerklæringen beskrevet å være utført av kun faglært (S&S Entreprenører). De påpekte forhold er ikke fagmessig utført og utgjør også en sikkerhetsrisiko.

BER er imidlertid uenig i kostnadsberegningen som er lagt til grunn (Denne er pålydende 131 963,-)

Utbedringskostnader:

De beskrevne arbeider er relativt enkle å utføre og vil erfaringsmessig kunne utføres av to håndverkere på 1 – 1 ½ arbeidsdag. Det er kun snakk om de- og remontering av takstein ved snøfangere, ved møne og i randsoner. Innfestingsbord og konsoller for snøfangere kan videreføres, men må skrues tilstrekkelig fast. Mønekam utbedres og det monteres mønebånd. Takstein i randsoner festes med klips.

Det er relativt høyt på forsiden av bygget (øst) og her vil det kreves lift for å få utført sikkert arbeid. Arbeider på østsiden kan utføres med stige eller én stilas seksjon som flyttes. Arbeider ved møne gjøres fra takflate mot øst.

Pkt.	Beskrivelse	Enh	Mengde	Enh. Pris	Delsum	Sum
1	Nødvendige arbeider på tak	timer	30	650	19 500	
2	Lift- og stilasleie	rs	1	3 500	3 500	
3	Diverse materiell/materialer	rs	1	5 000	5 000	
	Delsum					28 000
	Rigg og drift (15%)	kr				4 200
	Sum eksklusive mva	kr				32 200
	25 % mva					8 050
	Kostnadsoverslag inkl. mva avr.	kr				40 000

2.2.3 Kledning / fasade

Påberopt forhold:

Tett lufting ved kledning.

Vurdering av påberopt forhold:

Ifølge opplysninger gitt befaringsdagen er grunnmurer repusset, og i den forbindelse er puss lagt noe tykt på opp imot underkant kledning. Av den grunn skal tilkomst av luft bak kledningen være forhindret.

Ved vår befaring er det synlig at grunnmurer på et tidspunkt er repusset. Det er også registrert enkelte steder hvor puss er etablert opp mot kledning. Normalt bestrebes det å ha noe gliper som sørger for at noe luft kommer bak kledningen. Det er imidlertid begrenset hvordan dette ble hensyntatt på oppføringstidspunktet.



På dette bilde ser vi at puss ikke hindrer luftingen



Ikke et godt bilde, men enkelte steder er det pusset noe ut på underliggende kledningsbord. Delvis er luftingen forringet.

Det var på befaringsdagen ingen tegn på avvik eller skader ved kledningen som følge av det påberopte forhold. Det er heller ikke opplyst om skader i Follo Boligtakst´ rapport.

Det antas at kledningen er original fra byggeåret 1971 og har da oppnådd en alder på 51 år. Normal levetid for trekledning er 40-60 år (avhengig av vedlikeholdsintervall).

Følgende utklipp er hentet fra Tilstandsrapport omhandlende kledning og grunnmur:

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal tid for reparasjon av bindingsverk og utvendig panel av tre er 40 - 80 år. Sprekker og sårmerker i grunnmur, og stedvis tørkesprekker i endebord på panelet. Utvendig grunnmur og utvendig trepanel har på generelt grunnlag fått TG 2, grunnet alder.	TG 2
---------------------------------------	---	----------

Konklusjon:

Det er enkelte steder påført murpuss som har tettet for luftingen bak kledning. Det er imidlertid ikke påvist noe skade på kledning. Kledningen er også nær utløp av sin påregnelige levetid. I tillegg er kledning og grunnmur gitt Tilstandsgrad 2 (Middels kraftige symptomer) i Tilstandsrapporten.

Med bakgrunn i at det ikke er påvist skader og at utførelse med lite lufting bak kledningen i stor grad er å anse som normalt henført tidsperioden boligen ble bygget er ikke forholdet videre vurdert.

2.2.4 Parkett underetasje

Påberopt forhold:

Svikt i gulv

Vurdering av påberopt forhold:

Det ble fremvist et område midt i kjellergang hvor gulvet sviktet noe. Årsak er antakelig som følge av at gulvet er lagt på ujevnt underlag.

Eier opplyser på befaringen at han ble gjort kjent med forholdet av megler på visning og overtakelse.



I tillegg fremkommer følgende opplysning i Egenerklæring:

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?	
<input type="checkbox"/> Nei	<input checked="" type="checkbox"/> Ja
Hvis ja, beskrivelse	Noe ujevnheter i gulv i underetasjen

Følgende ordlyd er hentet fra Tilstandsrapport Bolig:

| «Det kan stedvis oppleves noe svikt i parkettgulvene»

Konklusjon:

Det er noe lokal svikt ved gulv i gang underetasje. Årsak er ikke avdekket.

Det er gitt en rekke opplysninger om forholdet i forbindelse med salget. Videre utbedring er derfor ikke vurdert.

2.2.5 Pipe

Påberopt forhold:

Tildekket pipe

Vurdering av påberopt forhold:

Pipe er etter det vi er opplyst utført i lettklinkermateriale (Leca etc.). I underetasje og 1. etasje er pipestokk forblendet med tynn skiferflis. Alle sider av pipestokk er synlige. Bilde til høyre viser pipe i 1. etasje. Det ble ikke opplyst om eller registrert avvik ved pipen på vår befaring.



I Teknisk Forskrift fremkommer at overflater på piper i størst mulig grad skal være tilgjengelig for ettersyn, slik at eventuelle sprekkdannelse skal kunne oppdages.

Konklusjon:

Det ble ikke oppdaget sprekker eller andre avvik ved pipe på vår befaring. Eventuelle sprekkdannelse ville også vært synlig i fugene på skiferflis. Forskrift er ivaretatt.

Reklamert forhold er ikke videre vurdert.

2.2.6 Arealer i underetasje

Påberopt forhold:

Ikke byggemeldt bruksendringer av innvendige areal. Arealer i underetasje samstemmer ikke med originale søknadstegninger fra 1971.

Vurdering av påberopt forhold:

Det er gjort enkelte ombygginger av romløsning også i underetasje.

Som tidligere nevnt i rapporten er det gjort flere endringer på boligen. Det er opplyst ved salg at blant annet vinterhage og inngangsparti er ombygget og bruksendret, men at dette ikke er byggemeldt.

Følgende info er hentet fra Egenerklæring:

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Kommentar	Vinterhage/ inngangsparti er ombygd og bruksendret
22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hvis ja, beskrivelse	Ferdigattest for utomhusplan er innsendt til kommunen fra arkitekt og er nå under behandling. Bruksendringen ved inngangspartiet er ikke bygg meldt (usikker på om det er krav til dette)

Følgende utdrag er hentet fra Prospekt:

Det er ikke kontrollert om det finnes godkjente bygningstegninger fra kommunen. Det vites derfor ikke om boligen er endret ut ifra de godkjente bygningstegningene.

Konklusjon:

Det er gjort ombygginger i underetasje som bør byggemeldes. Det er imidlertid gitt en rekke opplysninger om dette i salgsdokumentene.

Forholdet er derfor ikke videre vurdert.

2.2.7 Bad underetasje

Påberopt forhold:

Feil ved utførelse.

Vurdering av påberopt forhold:

Kontroll av baderommets sluk viser at det på gulv ikke er benyttet gulvmembran som er ført under slukets klemring. Dusjing vil derfor føre til fuktskader. Eier opplyser videre at han ved to anledninger har fått elektrisk støt ved dusjing. Det er jordingskabel i sluk, men denne er ikke tilkoblet slukrist (utjevnet).

Det ble på vår befaring ikke opplyst om eller registrert andre avvik ved baderommet. Fall på gulv var ok. Det er etter vår vurdering ikke dokumentert andre avvik ved baderommet enn manglende membran på gulv.

Følgende opplysninger er hentet fra Egenerklæring:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Kommentar	Eldre bad e totaloppusset
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja, kun av faglært <input type="checkbox"/> Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad <input type="checkbox"/> Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad	
Firmanavn	ROYAL RØRLEGER SERVICE
Redegjør for hva som er gjort og når	Totaloppussing av bad i 2016
2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hvis ja, beskrivelse	A-MEMBRAN AS
2.2 Er arbeidet byggemeldt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Følgende opplysninger er hentet fra Tilstandsrapport:

Gulvsystemer	
Beskrivelse:	Etasjeskillere mellom etasjene antas å være av trebjelkelag, isolert etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet og belagt med sponplater. Støpt dekke på vaskerom og begge bad/wc. Synlig plastsluk med klemring og banemembran i gulv på bad/wc.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstanden er ikke videre vurdert for felles bygningsdel (etasjeskillere) i herværende rapport, da disse ikke er synlige. Det er ikke foretatt målinger for eventuelle retningsavvik/skjevheter i gulv i boligen. Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 år. Det er tilstrekkelig fall på gulv mot sluk. Generell høydeavstand og fall mot sluk er kontrollert med krysslaser og vater. Nedsenket gulv i begge dusjhjørner. Begge bad/wc er ombygget og renoveret i regi av dagens eier. Dokumentasjon på utført arbeide fra byggeåret og arbeider på bad/w er ikke fremlagt. Ved visuell kontroll av sluk er det synlig membran. Støpte dekker på bad/wc har på generelt grunnlag fått TG 2, grunnet manglende dokumentasjon.
---------------------------------------	--

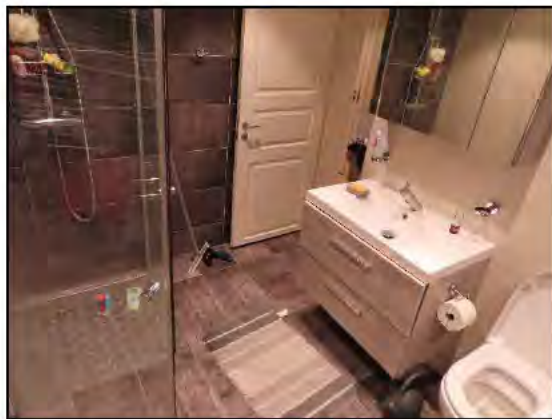
Begge bad/wc er ombygget og renoveret i regi av dagens eier.
Det er ikke synlig membran på vegg bak fliser ved dørkarm til vaskerom.
Dokumentasjon på utført arbeide fra byggeåret og arbeider på bad/w er ikke fremlagt.
Vegger og veggoverflater på begge bad/wc har på generelt grunnlag fått TG 2, grunnet manglende dokumentasjon.

I Egenerklæring hevdes det at bad er utført av faglærte, henholdsvis Royal Rørleggerservice og A-Membran AS.

Takstmann som har utført tilstandsrapport hevder det er synlig banemembran under klemring i sluk. Denne opplysningen stemmer ikke, og det stilles spørsmål ved om takstmannen faktisk har kontrollert sluk på bad underetasje.

Det er imidlertid gitt TG 2 for både gulv og vegger i alle baderom. TG begrunnes med manglende dokumentasjon.

Det er fremlagt sjekklister for utførelse av membran, men denne antas å gjelde for bad i 1. etasje.



Bad underetasje



Ingen membran under klemring. Jording ikke tilkoblet

Understående utklipp er hentet fra TEK10:

§ 13-20. Våtrom og rom med vanninstallasjoner

(1) Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og materialer på grunn av vannsøl, lekkasjevann og kondens.

(2) Følgende skal minst være oppfylt:

b) I våtrom skal bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelse er minimal.

Konklusjon:

Det er ikke montert korrekt membranløsning ved sluk. Dette samsvarer etter vår vurdering ikke med salgsopplysninger der det fremkommer at det skal være banemembran og at badene er utført av faglært (med henvisning til firma)

Det er imidlertid ikke fremlagt dokumentasjon som viser andre avvik ved baderom. Det antas derfor at det kun er gulv som avviker.

Alle bad i boligen er gitt TG2, basert på manglende dokumentasjon. Det er etter vår vurdering gitt risikopplysning ved baderom, men samtidig er det bekreftet at det er membran på gulv og at arbeidene er utført av faglærte. Opplysningene er etter vår vurdering motstridende.

Basert på en helhetsvurdering tilfredsstillende ikke baderomsgulvet gjeldende krav i Teknisk forskrift. Det er ikke påvist lekkasjer per tid, men etter vår vurdering er det overveiende sannsynlig at det vil kunne oppstå fuktskader som følge av mangelfull utførelse.

Utbedring / kostnader:

På generelt grunnlag vil gulv kunne utbedres lokalt. Slikt arbeid må imidlertid utføres av firma med spesialkompetanse.

Nedre flisrad på vegger må også fjernes for å sikre god overgang på tettesjikt gulv/vegg. Her vil det også avhenge at tilsvarende fliser lar seg fremskaffe.

Kost-/nytte anbefaler vi derfor at både gulv og vegger gjøres på nytt. Alt av sanitærutstyr og innredninger, samt VVS- og elektro og tak kan videreføres. Rørlegger og elektriker må de- og montere sitt utstyr.

Baderommet er ca. 8 kvadratmeter. Normalt vil en totalrenovering av baderom i kjeller ligge i nivå kr. 30 000,- per kvadratmeter. I dette tilfelle med kun gulv og tak, samt gjenbruk av alt utstyr vurderer vi kostnad å ligge i nivå kr. 15 000,- per kvadratmeter.

Vi har derfor vurdert utbedringsarbeidet til en kostnad på kr. 150 000,- inkl. mva.

2.2.8 Riss på innvendige overflater

Påberopt forhold:

Diverse sprekker i overflater

Vurdering av påberopt forhold:

På befaringen fremviste eier enkelte sprekker og riss ved veggoverflater. Riss og sprekker som fremvises er lokalisert stort sett i overgang vegg/tak, etasjeskiller i trapperom, over eller i forbindelse med dører og vinduer, samt innvendige veggjørner.



På dette bilde ser vi en horisontal sprekk over dør



Sprekker i overgang mellom vegg og tak.

Etter det vi oppfatter er boligen pusset opp i senere tid. Veggoverflater framstår å være overmalt på eksisterende tapetserte veggoverflater, antakelig fra byggeår.

På generelt grunnlag vil det over tid kunne oppstå riss og mindre sprekker ved veggoverflater. Overmaling av eksisterende flater i eldre boliger er intet unntak. Riss vil også kunne oppstå etter overmaling.

Konklusjon:

Fremviste riss og sprekker er etter vår vurdering normalt henført boligens alder og en eventuell utbedring faller etter vår vurdering inn under normalt løpende vedlikehold. Det var ingen tegn på aktive bevegelser eller annen konstruktiv årsak.

Ingen utbedringskostnad er vurdert.

2.2.9 Setningsskader utvendig tomt

Påberopt forhold:

Vesentlige setninger og bevegelser i terreng.

Vurdering av påberopt forhold:

Det er etter det vi er opplyst bevegelser og setningsskader ved utvendig tomt. Dette har igjen medført at støttemurer har fått skader.

Etter det vi er opplyst ble det påbegynt profesjonell setningsmåling av tomt og bolig 3. oktober 2022.

BERs mandat er således å avvete videre vurdering inntil det foreligger gode tallgrunnlag fra setningsmålingene. Det vil muligens være behov for geotekniske undersøkelser for å få kartlagt årsakssammenheng og for å kunne gjøre en god vurdering av utbedringsalternativ og kostnader.

Det henvises også til Reklamasjonsrapport utarbeidet av Follo Boligtakst, datert 28.09.2022. I denne rapporten er forholdet utførlig beskrevet, dog ikke konkludert grunnet påvente av setningsmålinger.

2.2.10 Rekkverk uteområde

Påberopt forhold:

Ufagmessig utførelse som går ut over sikkerhet.

Vurdering av påberopt forhold:

Deler av eiendommen er inngjerdet med stakittgjerde i treverk. De fleste steder har gjerdet funksjon som fallsikring grunnet høyde (ca. 2-3 meter). Etter det vi er opplyst ble gjerdet oppført rundt 2016.

Kontroll av gjerdene viser i hovedsak «spinkle» innfestinger av gjerdeseksjoner inn mot gjerdestolper, som sannsynligvis ikke ville tålt normal belastning. Altså tror vi flere av gjerdeseksjonene ville falt av, for eksempel om en person hadde lent seg mot gjerdet.



Gjerde utenfor inngangsparti



Bilde viser eksempel på svært «spinkel» innfesting av gjerdeseksjon.

Følgende utklipp er hentet fra TEK 10 § 8-4. Uteoppholdsareal:

(3) Uteoppholdsareal skal utformes slik at fare for personer unngås. Lekearealer skal avskjermes mot trafikk. Nivåforskjeller skal sikres slik at fallskader forebygges.

Som det fremkommer av bestemmelsen, skal nivåforskjeller sikres. På generelt grunnlag bør nivåer over 0,5 meter sikres. I dette tilfelle er nivå mellom 2 og 3 meter.

Det bemerkes at gjerde fremstår med behov for stedvis vedlikehold og ettersyn. Etter vår vurdering er ikke gjerdet vedlikeholdt siden oppføring. Gjerder krever på generelt grunnlag hyppig vedlikehold.

Konklusjon:

Gjerde er etter vår vurdering ufagmessig bygget og innfestingene er for dårlig utført. En utilsiktet belastning på gjerde vil i ytterste konsekvens kunne føre til fallskade. Utførelse av innfestinger strider derfor etter vår vurdering med bestemmelsen i TEK.

Gjerdet bør etter vår vurdering sikres slik at gjerdeseksjonene er bedre festet. Ingen ytterligere tiltak anses å være nødvendig og andre tiltak anses som del av løpende vedlikehold.

Utbedring / kostnader:

Utbedring kan enkelt gjøres ved å erstatte dagens innfestinger (stålvinkler) med noen som er kraftigere. Arbeidet utføres lokalt og krever ingen større demontering eller ombygging.

Nødvendige kostnader er vurdert å ligge i nivå kr. 15 000,- inkl. mva.

2.2.11 Innvendig trapp

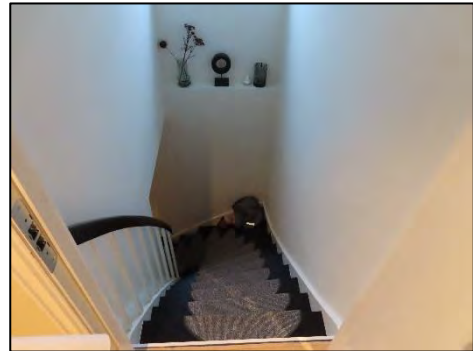
Påberopt forhold:

Ikke montert håndløper på begge sider av trapp.

Vurdering av påberopt forhold:

Som en kan se på bilde til høyre er det kun montert håndløper på én side. Årsak er ikke kjent, men det kan antas at håndløper er fjernet i forbindelse med oppussing av vegg.

Ifølge byggeforskrift på oppføringstidspunktet skal det være rekkverk eller håndløper på begge sider av trapp (ref. Byggeforskrift av 1969, kap. 46)



Konklusjon:

Trapperom tilfredsstillende ikke gjeldende forskrift fra byggeår. Det anses likevel som et forhold som burde være godt synlig ved visning og overtakelse, og dermed akseptert av kjøper på overtakelsestidspunktet.

En eventuell ettermontering av enkel håndløper vurderes å ligge i nivå kr. 7 500,- inkl. mva.

2.2.12 Annet

Påberopt forhold:

Vannbrett ved vinduer er med for lite fall

Vurdering av påberopt forhold:

Huseier kunne ikke vise til hva dette forholdet (Annet) gjaldt på befaring så denne vurderingen er gjort som en skrivebordsvurdering. Vår vurdering baseres på det Follo Boligtakst har dokumentert i sin reklamasjonsrapport, datert 28.09.2022 (Forholdet er inntatt på side 91 i rapport).

I rapport er det vist til vannbrett under vinduer som er innsatt i 2016. Disse hevdes er monterert med for lite fall og at de ikke utført i tråd med Teknisk Forskrift §2-3, §13-14 og §13-17.

Bilder viser at vannbrett er monterert med fall, henholdsvis med 3,6 og 4,4 grader (se rapport). Det er kun 2 bilder som viser fall og vi må da anta at det er de minste fallforholdene som er vist.



Vannbrett har på dette vindu et fall på 3,6 grader.



Bilde viser utvalg av reklamerte vinduer

Det er i rapport ikke vist til skader eller andre avvik som følge av det reklamerte forhold. Kun at vannbrett er monterert med lite fall. Vannbrett er etter det vi er opplyst monterert i 2016. Altså har vinduene nå vært monterert i ca. 6 år.

Erfaringsmessig tilsier normal og anbefalt utførelse at vannbrett monteres med fall 1:5. Dette tilsvarer ca. 11 grader.

Understående er klippet ut fra Follo Boligtakst' rapport og viser til nevnte forskrifter:

Byggeskikk/regelverk på referansetidspunkt:

- Byggeteknisk forskrift (TEK10)

Veiledning om tekniske krav til byggverk

Norsk Standard og SINTEF Byggforsks anvisninger er gode verktøy for å lage byggverk. Derfor lenker vi til dem under de enkelte paragrafer, til tross for at dette ikke er gratis hjelpemidler.

§ 2-3. Dokumentasjon av løsninger

Prosjekterende skal utarbeide tilstrekkelig dokumentasjon som bekrefter at løsninger som er valgt oppfyller forskriftens krav.

§ 13-14. Generelle krav om fukt

Grunnvann, overflatevann, nedbør, bruksvann og luftfuktighet skal ikke trenge inn og gi fuktskader, mugg- og soppdannelse eller andre hygieniske problemer.

§ 13-17. Nedbør

(1) Fasadekledning, vindu, dør og installasjon som går gjennom vegg, skal utformes slik at nedbør som trenger inn blir drenert bort og fukt kan tørke ut uten at det oppstår skader.

Konklusjon:

Vannbrett er monterert med slakt fall. Utførelse avviker således fra anbefalt. Vi er imidlertid av den oppfatning at utførelse ikke er i strid med Teknisk forskrift. Dette hovedsakelig da det ikke er vist til skader de første 6 leveår. Vi mener dermed at §13-14 og §13-17 er ivaretatt da det er fall og vann renner av vannbrett som forutsatt. Normalt løpende vedlikehold forutsettes utført.

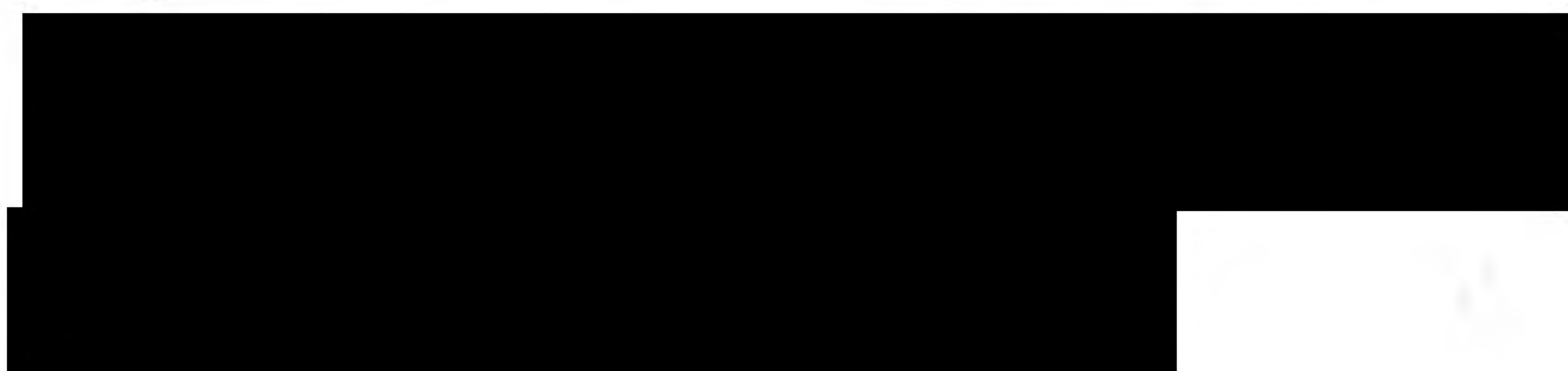
3.1 Oppsummering kostnader

Pkt.	Forhold	Beskrivelse	Total utbedringskostnad per pkt.
1	Tilbygg / terrasse	Riving og gjenoppbygging	387 000
2	Yttertak	Diverse lokale utbedringer	40 000
3	Kledning / fasade	Ingen tiltak vurdert nødvendig	-
4	Parkett underetasje	Ingen tiltak vurdert nødvendig	-
5	Pipe	Ingen tiltak vurdert nødvendig	-
6	Arealer i underetasje	Ingen tiltak vurdert nødvendig	-
7	Bad underetasje	Utbedre gulv og vegger	150 000
8	Riss innvendige overflater	Ingen tiltak vurdert nødvendig	-
9	Setningsskader tomt	Avventer forholdt i eget mandat	-
10	Rekkverk uteområde	Forsterkning i nødvendig omfang	15 000
11	Innvendig trapp	Etablere håndløper	7 500
12	Annet	Ingen tiltak vurdert nødvendig	-
Kostnadsoverslag inkl. mva avr.			599 500

Kostnadsoverslaget er ment som retningsgivende for beskrevne arbeider og det anbefales innhenting av flere konkurrerende tilbud, slik at endelig prisnivå for utførelse stadfestes før arbeidet igangsettes.

S&S Entreprenør AS

Orgnr. 995497212 mva. Adr. Trulsrudtoppen 3, 2022 Gjerdrum
Tlf. 93880967 Bank. Dnb. Kontonr. 1503 16 42733



Gjerdrum 22/3-18

Avtale på ferdig mur i Skolevegen 51, Sørumsand.

- *Ta ned granitt mur som er satt opp og holder på å rase ut.
- *Grave ut for fundament i komprimert steinsåle for reetablere granitt mur.
- *Reetablere Granitt mur.
- *Fylle bak med maskinkult, komprimere og legge ut geo-nett annenhver skift.
- *Lage vei opp i mellom murer i subus.
- *Asfaltere vei inntil 150m² (mer asfalt avregnes med Kr. 240.- +mva pr.m²).
- *Innmåling av plassering av mur, 1
- *Alt arbeid som utføres er i følge tegning. [Redacted]

Sum Kr. 500 000.- +mva = Kr. 625 000.- ink. mva.

22/3-18

A large, handwritten signature in cursive script, likely belonging to the contractor or a representative of S&S Entreprenør AS.

Oppstart:

I løpet av uke 14-15 - 2018.

Når bytte i kommune med ny utførende er på plass.

Arkitekttegninger for liten mur må være på plass i kommune i løpet av 2. Uke arbeidet pågår.

Asfalt kommer på plass når vær tilsier dette.



Opsjonsavtale:

Gjerde 54 meter à Kr. 1694.- = Kr. 91 476.- ink. mva

Pris på materialer er Kr. 1194.- pr meter ink. mva.

Pris på arbeid oppsetting og riving er Kr. 500.- pr. Meter ink. mva.

Her kan vi buke noe av materialene dere har og trekke fra dette med prisen pr. Meter.

22/3-18

Jon Reinholtsen Tlf. 93880967

Daglig Leder for S&S Entreprenør AS

Forutsetninger:

*Stein som er tatt ned (Nok stein til muren) og kjørt til lager skal leveres eller hentes.

(Stein som mangler er tillegg i pris).

*Arkitekt må tegne om for liten mur på oversiden av oppkjøring. (Kostes av Byggherre).

*Innsendelse av papirer i forbindelse med bytte av utførende sendes inn av ansvarlig søker og kostes av Byggherre.

*Tilgang til området er Byggherre's ansvar.

*Avbrudd i arbeidet som skyldes innbetalinger, faktureres i timer og kostes av Byggherre.

Innbetalingsplan:

Det innbetales 25% ved oppstart.

Det innbetales 25% ved mur plukket ned og masser kjørt bort.

Det innbetales 25% ved halvpart mur oppe.

Det innbetales 20% ved mur ferdig og vei er etablert.

Det innbetales 5% ved asfalt ferdig.

Jon P. [Signature] 22/3-18

S&S Entreprenør AS

Orgnr. 995 197212 mva. Adr. Trulsrudtoppen 3, 2022 Gjerdrum
Tlf. 93880967 Bank. Dnb. Kontonr. 1503 16 12733

Oslo 23/6-20

Til 

Avtale på tilleggs arbeider i Skolevegen 51, Sørumsand.

- * Utgraving av tilkjørte leiremasser ca. 40 lass.
- * Etablere ny trappeoppgang 13 trinn med 50x50 granittblokker som vanger.
- * Etablere ny støttemur i naturstein fra ny trapp til lyktestolpe.
- * Legge rør under ny innkjøring i grøft.
- * Plastre leire skråninger med maskinkult.
- * Avrette for asfalt.
- * Legge asfalt opp hele veien og plass oppe.
- * Asfalt i berørte områder i offentlig vei.
- * Sette opp gjerde på hele muren mot vei (Delvis gjenbruk og noe nytt).
- * Sette opp gjerde på mur ved dør hybel og frem til ny trapp.

Totalsum avtalt Kr. 278 000.- ink. Mva.

Alt dette forutsetter at avtale av 22/3-18 er innbetalt siste innbetaling Kr 156 250.-
ink.mva. før videre arbeider blir utført.

Ferdigstillelse er 17/7-20. Dette betinger at betalinger følger innbetalingsplan.

Innbetalingsplan:

- * Det innbetales når støttemurer er ferdige Kr. 100 000.- ink. Mva.
- * Det innbetales når det er avrettet for asfalt Kr. 100 000.- ink. Mva.
- * Det innbetales ved asfalt ferdig Kr. 50 000.-ink. Mva.
- * Det innbetales når gjerder er satt opp Kr. 28 000.- ink. Mva.

Hilsen Daglig Leder Jon Reinholtsen i S&S Entreprenør AS

SITUASJONSKART

Gnr/Bnr:41/263

Adresse: Skolevegen 51

Signatur: engeve

Eiendomsgrenser: Vann/avløp: Planforhold: *K.N.N.*

Sikre *E.S.E*

LH

Med MUR og vei

Målestokk: 1:500

Dato: 22.09.2017

Høydesystem: NN2000

Ekvidistanse: 1 m



Sørums KOMMUNE

Kommuneplan 2015-2027 - Boligbebyggelse

Høydekoter i kartet kan være unøyaktige/mangelfulle og må kontrolleres på stedet.
Høyder på prosjekterte veger må innhentes fra utbygger. Beliggenhet og høyde på VA-data må oppfattes som orienterende og må kvalitetssikres av ansvarlig prosjekterende for sanitærarbeidene.



Prosjektnavn: Skolevegen 51	Tegningsnr.	Skala (A4) 1:500	Sign. HIT 14.06.2016	H JORTH A R K I T E K T E R SIVILARKITEKT MNAL/ MASTER ARCHITECTURE chjorth@gmail.com 99572257	
Gårds/Bruksnr. 41/263	Tegningsnavn: Situasjonsplan	Skala (A3)	Rev. nr. 01_25.09.17		