

aktiv.



Skoleveien 51, 1920 SØRUMSAND

Frittliggende enebolig over to plan med to kjøkken og to bad - større reparasjonsbehov både innvendig og utvendig.



Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF

Tommy Breen

Mobil 932 24 504

E-post tommy.breen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jessheim

Trondheimsvegen 86, 2050 Jessheim. TLF. 63 85 50 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 000 000,-
Omkostn.: Kr 76 240,-
Total ink omk.: Kr 3 076 240,-
Selger: HDI, Scor og NewLine v/
Claims Link

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1971
BRA-i/BRA Total 179/179 kvm
Tomtstr.: 831.8 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 241, bnr. 263
Oppdragsnr.: 1208240081

Frittliggende enebolig over to plan med to kjøkken og to bad

Velkommen til Skoleveien 51!

Boligen går over to etasjer og inneholder bla. kjøkken med integrerte hvitevarer i hver etasje, lys stue, tre soverom, tre innredede rom, to flislagte bad med boblebadekar, praktisk vaskerom og innvendig bod.

Parkeringsmuligheter på egen eiendom. Tomten har asfaltert gårdsplass med støttemur og rekkverk. Det er uteplass med belegningsstein utenfor begge etasjer.

Dette er en familievennlig enebolig med attraktiv og barnevennlig beliggenhet i Sørumsand. Her har du fordelene av gangavstand til både skole, barnehage, bademuligheter og servicetilbud!

Eiendommen har vært gjenstand for en reklamasjonssak og nåværende eier er et forsikringselskap som har overtatt eiendommen på heving. Eiendommen har et stort reparasjonsbehov, og det vedlegges viktig salgsinformasjon med bla. skaderapporter og tilstandsrapport i salgsoppgaven. Hovedpunktene i skaderapportene er de utvendige murene og trappene.

Det forventes at interessenter setter seg nøye inn i tilstandsrapport og skaderapportene, gjerne i samråd med en fagkyndig.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	6
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	65
Nabolagsprofil	405
Budskjema	417



Asfaltert gårdsplass med parkeringsmuligheter. Steintrapp fra gårdsplass til inngang.



Fasade. Det er adkomst til eiendommen fra Skoleveien, som er kommunal.



Uteområde med belegningsstein og adkomst fra vinterhagen.



Uteområde. Det er større skader og skjevheter på trapper og murer utvendig. Vennligst se vedlagte skaderapporter.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 179 m²

BRA totalt: 179 m²

Bruksareal fordelt på etasje

U. etasje

BRA-i: 76 m² Entre/gang, Innredet rom med kjøkken, bad, to innredede rom, vaskerom og kott.

1. etasje

BRA-i: 103 m² Stue, kjøkken, bad, 3 soverom, kott/bod og vinterhage(ikke godkjent).

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde 1. Etasje: 2,34m.

Takhøyde underetasje: 2,24m.

Arealer og høyder er målt med lasermåler.

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

Underetasje:

Alle rom i underetajen er bruksendret, utenom vindfanget og gangen. Flere av disse bruksendringene er gjort fra tilleggsedel til hoveddel. Disse bruksendringene er søknadspliktige, og krever søknad, tillatelse og ferdigattest. Kjøper overtar ansvar og risiko ifm. dette.

1. etasje:

Det er gjort flere bruksendringer i 1. etasje. Disse bruksendringene er gjort innenfor hoveddel og er som hovedregel ikke søknadspliktige. Det er laget et tilbygg som tidligere har vært overbygget terrasse. Det er ikke fremvist tillatelse til tiltak eller ferdigattest for dette. Dette er derfor ulovlig bygget. Kjøper overtar ansvar og risiko ifm. dette.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

831.8 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med uteområder, støttemurer og parkeringsareal. Det er større utfordringer med tomt, murer og trapper på eiendommen. Se vedlagte skaderapport til salgsoppgaven.

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et landlig og barnevennlig område i Sørumsand i Lillestrøm kommune. I Sørumsand er det skoler for alle alderstrinn, god offentlig kommunikasjon med både buss og tog, samt fine servicetilbud og flere fasiliteter.

Fra boligen er det umiddelbar nærhet til skole, lekeplass, fotballbane og skøytebane. Innen kort distanse er Sørumsand IF som har aktivitetstilbud innen allidrett, fotball, håndball, svømming og ski. Ved idrettshallen er det skateanlegg og anlegg for sandvolleyball.

For friluftinteresserte er det flotte turområder i nærheten, med flere vann og oppkjørte skiløyper vinterstid. Kuskerudnebben er et utendørs badeanlegg som holder åpent hele sommeren, med temperert vann, kiosk, garderobes og dusjanlegg. På andre siden av Glomma ligger Bingsfossen. Her er det fine sandstrender, svaberg og gode fiskemuligheter.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000, Kiwi, Extra og Bunnpris. Fokus butikkssenter har et godt og variert utvalg, inkludert apotek, vinmonopol og frisør. Lillestrøm og Strømmen ligger også godt innenfor rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil med et rikt utvalg av servicetilbud.

Med bil fra Sørumsand tar det ca. 10 min til Rånåsfoss, 18 min til Lillestrøm, 24 min til Jessheim og 32 min til Oslo S.

Adkomst

Se vedlagte kart i Finn annonsen for veibeskrivelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra boligen er det ca. 2 min gange til Sørumsand barneskole. For elever i ungdomstrinnene er det ca. 1,8 km til Bingsfoss ungdomsskole, og Sørumsand videregående skole ligger ca. 1,1 km unna. Kommunen har flere videregående skoler, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Skolekrets

Sørumsand skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i området består av buss og tog. Nærmeste holdeplass er Sørumsand stasjon, som ligger ca. 15 min unna. Toget bruker ca. 30 min til Oslo

Bygningssakkyndig

Eirik Kalheim

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er etablert med grunnmur av Leca/multimur. Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående trekledning. Underetasjen med murpuss. Taket er et saltak tekket med betongstein. Etasjeskiller er at trebjelkelag.

Se vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Innhold

Enebolig over to plan, oppført i 1971. Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår. Det bemerkes at det er registrert store avvik vedr. tomten, trapper, takteking, vinterhage, bad, mur og støttemurer. Listen er ikke uttømmende. Det anbefales derfor å sette seg grundig inn i rapporter som er vedlagt salgsoppgaven.

Overflater:

Gulv: Parkett. Fliser på badrom.

Vegger: Malte overflater. Fliser på baderomsvegger.

Himlinger: Malte overflater. Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt gulv på grunn.

Kjøkkenet i 1. etasje:

Kjøkkenet med god skap- og benkeplass. Kjøkkenet er et vinkel kjøkken, med over og underskap med slette fronter. Benkeplaten er heltre. Det er nedfelt en vask og en platetopp i benkeplaten. Mellom benk og overskap er det montert fliser. Det er inntrukket sokkel på underskap. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap, som medfølger i handelen.

Kjøkkenet i u. etasje:

Kjøkkenet i underetasjen er et tosidet kjøkken, med over og underskap med slette fronter. Benkeplaten er laminert. Det er nedfelt en vask og en platetopp i benkeplaten. Mellom benk og overskap er det montert fliser. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap, som medfølger i handelen.

Bad i 1. etasje:

Flislagt bad med gulvvarme. Badet er innredet med servant i baderomsinnredning, vegghengt toalett, speil med belysning over, dusjhjørne med glassvegg og boblebadekar.

Bad i u. etasje:

Flislagt bad med gulvvarme. Badet er innredet med servant i baderomsinnredning, vegghengt toalett, speil med belysning over, dusjhjørne med glassvegg og boblebadekar.

Kort fortalt:

- Innholdsrik eneboligeiendom over to plan.
- Entre med flislagt gulv i underetasjen.
- Kjøkkeninnredning i hver etasje, med god skap- og benkeplass og integrerte hvitevarer.
- Lys stue i 1. etasje.
- Tre soverom i 1. etasje.
- Innredet rom i underetasjen, benyttet som stue.
- To innredede rom i underetasjen.
- To fine flislagte bad, begge med badekar.
- Kott/bod i 1. etasje.
- Uteområde med steinheller og beleggningsstein.
- Asfaltert gårdsplass.
- Meget barnevennlig beliggenhet på Sørumsand med kort vei til det meste.

Standard

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Taktekkning: Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkningen. Vurderingen i dette punktet baserer seg på informasjon hentet ut fra reklamasjons-rapporten til Follo Boligtakst. Her er det funnet vesentlige avvik knyttet til tekkningen og snøfangere.
- Utvendig > Veggkonstruksjon - Tilbygg: Det registreres betydelige forskrifts-avvik i veggkonstruksjonen til tilbygget. I mangel av godkjent vindsperre er det benyttet dampspærre på veggens utvendige side. Veggkonstruksjonen fremstår også underdimensjonert. Kledningen har stedvis løsnet fra vegg fordi det er benyttet underdimensjonerte spiker. Kledningen er ikke tilstrekkelig luftet, og det er heller ikke benyttet musesperre.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det registreres fuktmerker på innvendig side av hoveddelens takkonstruksjon. Rundt pipegjennomføringen er det konstatert at tetting av takduk ikke gjort fagmessig. Det er også satt ut musefeller på loftet, noe som tyder på aktivitet av mus.
- Utvendig > Vinduer - ca. 2016: Enkelte vinduer tar i karm ved lukking. Utvendig

vannbord på samtlige vinduer mangler beslag som er montert i eget spor på vindu. Vannbrettene har for lav vinkel. Dagens løsning gir fare for fuktinnsig i konstruksjonen.

- Utvendig > Vinduer - Byggeår: Vinduer har nådd en alder som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket. Vindu på kjøkkenet og på bad i 1. etasje har sprukket. Det registreres råteskader på enkelte vinduer.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Dette kan skyldes opplyste setninger i bygningen. Det er synlige setnings-problemer ved at parkettgulv glipper fra fotlist. Det er svikt i etasjeskiller i tilbygg. På utvendig side av tilbygg er det observert råte inn mot bjelkelag. Derfor kan ikke ytterligere råte utelukkes.
- Våtrom > Underetasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke konstatert synlig bruk av tettesjikt i gulvet, rundt sluk og på rørgjennomføringer i gulv. Det er mistanke om at dette ikke er benyttet på hele eller deler av rommet. I forbindelse med utførelsen av våtrommet er det ikke fremlagt noen dokumentasjon for sluk, tettesjikt og rørgjennomføringer. Mistanken forsterkes også med bakgrunn i fremvist reklamasjonstakst utført av Follo boligtakst. Denne rapporten er mer omfattende og har høyere undersøkelsesnivå enn det som er gitt i forskrift til avhendingsloven. Det kan på bakgrunn av dette og manglende dokumentasjon ikke gis noen garanti for dette badet.
- Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Fallforhold i forbindelse med hjelpesluk er ikke tilfredsstillende, da det er registrert motfall fra topp gulv ved dør, til topp slukrist. Sluket har derfor begrenset eller ingen funksjon. Fallforholdet er i midlertid opprettholdt til hovedsluk. Det konstateres tettesjikt i hovedsluket, men utførelsen av dette er ikke kjent. I hjelpesluket er det ingen tettesjikt klemt ned på sluket. Det er heller ikke antydning til dette rundt sluket. Det bemerkes at dette trolig er lagt ovenpå tettesjikt, da det er konstatert et rør med avrenning til hovedsluket. Med bakgrunn i at dette badet er utført av samme foretak som i underetasjen, kan ikke takstingeniøren gi noen garanti for dette badet.
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Det er trolig utført større arbeider på det elektriske anlegget i 2015 ifm. oppussing av boligen. Det er imidlertid ikke fremvist noen for dokumentasjon på disse arbeidene. Deler av anlegget består av skru-sikringer og har nådd en høy alder. Koblingsboks på bad i underetasjen er løst. Deksel til lysbryter i trappegang mangler. Det er en u-fagmessig skjøt av kabler på loftet. Det bør utføres en utvidet el-kontroll av anlegget.
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold: Det mangler brannslukkingsutstyr i 1. etasje. Håndslukker er over 10 år.
- Tomteforhold > Drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er med bakgrunn i fuktmåling i nedre del av vegg mot terreng i underetasjens stue/kjøkken

konstatert at dreneringen har svekket funksjon. Se nærmere omtale i punkt om rom under terreng. Rør fra taknedløp er trukket på en provisorisk måte bort fra bygningen.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren. Det er registrert store setninger/utglidninger i terrenget rundt om der boligen er plassert.

- Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Konstruksjonene har omfattende skjevheter. Frostøtningsmuren av stein er svært skjev. Andre forstøtningsmurer og murer på eiendommen har store riss og sprekker som følge av utglidningene av terrenget. Rekkverket på forstøtningsmur ved inngangsparti, uteområdet på venstre side og høyre side er svært løst. Hvis personer lener seg på disse kan rekkverkene svikt å utgjøre personskaade.

- Tomteforhold > Terrengforhold: Terrengt faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Det må også medtas her at det er problemer knyttet til terrengt boligen er etablert på, med bakgrunn i påviste utglidninger.

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Takrenne på hovedbygg mot tilbygg fremstår uten fall. Takrenne er avsluttet før tilstøtende vindski og uten endelukk. Forkantbeslag har u-fagmessig utførelse. Det bemerkes at det ikke er benyttet stige for å kontrollere alle takrenner, og at det kun er gjort en visuell kontroll.

- Utvendig > Veggkonstruksjon: Det registreres stedvis værslitasje i kledningen. Kledningen er ikke luftet.

- Utvendig > Veggkonstruksjon - Hovedbygg: Det registreres stedvis værslitasje i kledningen. Kledningen er ikke luftet.

- Utvendig > Takkonstruksjon - Tilbygg: Takkonstruksjonen til tilbygget fremstår underdimensjonert og er trolig tidligere overbygg til terrasse. Det kan derfor ikke gi noen garanti for lasteevner osv.

- Utvendig > Ytterdør: Døren tar i karm/terskel ved lukking. Døren har pådratt seg slitasje som følge av dette.

- Utvendig > Terrassedører: Det registreres behov for stedvis overflatebehandling. Alle 3 dører tar i karm ved lukking.

- Innvendig > Overflater: Det registreres knirk i gulvoverflater. Årsaker til dette kan være: Planheten til underlaget, Feilmontering, Underliggende problemer i konstruksjonen. Det registreres videre en del slitasje i gulvoverflater, spesielt i underetasjen.

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

- Innvendig > Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det er brennbart material under sotluke.

- Innvendig > Rom Under Terreng: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy

luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

- Innvendig > Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er betydelig knirk i trapp.
- Innvendig > Innvendige dører: Det registreres slitasje i dørene. Det er fuktsvelling nederst på begge dører til bad. Enkelte dører tar i karm ved lukking.
- Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Det er en sprekk i vasken. Dette kan medføre at vann trenger inn i skapkonstruksjon.
- Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Det registreres slitasje i benkeplaten over det som er forventet.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Veggventil i stuen i 1. etasje går rett i veggkonstruksjonen til tilbygget. Vanndamp luften tar med seg inn i konstruksjonen kan medføre fuktproblemer.
- Tekniske installasjoner > Luft til luft varmepumpe: Det er ukjent om det har vært avholdt service på anlegget senere år.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 1: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport av Eirik Kalheim, datert 11.09.2024. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten før visning.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Eier tegner egen avtale for tv og bredbånd på eiendommen.

Parkering

Parkering på egen eiendom.

Radonmåling

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

Diverse

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

Kommunen opplyser at deler av eiendommen er berørt av støy fra veien.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med panelovner, elektriske varmekabler og varmepumpe.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 000 000

Kommunale avgifter

Kr 28 849

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil variere årlig og ifm. forbruk.

Kommunale avgifter inkl.: renovasjon, feie/tilsyn, vann og avløp.

Eiendomsskatt

Kr 3 995

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt i Lillestrøm kommune, pt. på 2 promille.

Formuesverdi primær

Kr 1 563 700

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 254 800

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

Andre utgifter

Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet kommunale avgifter, strømforbruk, forsikringer, vedlikehold, m.m.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv eiendomsmegling Jessheim samarbeider med Aurskog Sparebank om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 241, bruksnummer 263 i Lillestrøm kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

07.11.1970 - Dokumentnr: 5860 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3205 Gnr:241 Bnr:184

01.01.2020 - Dokumentnr: 1163937 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0226 Gnr:41 Bnr:263

01.01.2024 - Dokumentnr: 237742 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3030 Gnr:241 Bnr:263

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eneboligen i kommunens arkiver.

Det foreligger godkjente byggetegninger for eneboligen, datert 23.11.1971.

Det foreligger godkjennelse fra kommunen for rivning av eksisterende garasje og oppføring av ny på eiendommen, datert 22.07.2008. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket.

Det foreligger ferdigattest for oppføring av støttemur på eiendommen, datert 05.01.2021. Det er større avvik på murene, og ferdigattest er muligens utstedt på feil grunnlag. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at rom benyttet som soverom, stue/kjøkken og bad i underetasjen er bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel, og endringen er ikke søkt om til kommunen. Dagens planløsning i store deler av boligen, stemmer ikke overens med de godkjente byggetegningene. Rommene i underetasjen er for øvrig angitt som hobbyrom, matrom, fyring, klær, vaskerom, wc/dusj og soverom på byggetegningene, og bruksendringen er ikke godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er ikke fremvist tillatelse til tiltak for oppføring av vinterhage, og det foreligger heller ikke dokumentasjon eller ferdigattest for dette. Denne er derfor ulovlig bygget.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til manglende dokumentasjon og tillatelser på eiendommen, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Skoleveien er en kommunal vei.

Boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert.

Eiendommen er i kommuneplanen for Lillestrøm avsatt til nåværende boligbebyggelse.

Eiendommen ligger under marin grense og muligheten for marin leire i grunnen er svært stor. Eiendommen (som i store deler av kommunen) ligger dermed i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Det er ingen spesiell fare tilknyttet denne eiendommen, men sonene gir grunnlag for at det skal gjøres ordentlige undersøkelser i samråd med kommunen ved utbygging.

Adgang til utleie

Hele boligen kan leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder

hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtagelse etter avtale.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 000 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

75 000 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

76 240 Omkostninger totalt

91 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

94 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 076 240 Totalpris. inkl. omkostninger

3 091 340 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

3 094 140 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 76 240

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller

blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

- Tilstandsrapport, datert 11.09.2024
- Egenerklæringskjema, datert 20.09.2024
- Dokumentsamling til salgsoppgave som inneholder bla. tilstandsrapport fra 2020, egenerklæringskjema fra 2020 og 2016, reklamasjonsrapport fra 2022, setningsmålinger, pristilbud, reklamasjonsrapport, m.m.
- Nabolagsprofil
- Kommuneplankart

Boligselgerforsikring

Eiendommen selges som ledd i et hevingsoppgjør mellom tidligere kjøper og selger/selgers forsikringsselskap. Selger er et forsikringsselskap. Selskapet har ikke bebodd 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 i sin helhet. Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet/ rengjort før overtakelse.

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.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.500,- oppgjørshonorar kr 7.000,- og visninger kr 3.000,- per stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10.500,-. Utleggene omfatter foto, tingysningsgebyr og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Tommy Breen

Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF

tommy.breen@aktiv.no

Tlf: 932 24 504

Bankenes Boligmegler AS avdeling Jessheim, Trondheimsvegen 86

2050 Jessheim

Tlf: 638 55 000

Salgsoppgavedato

20.09.2024



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



I boligens 1. etasje finner du stue og kjøkken i en moderne åpen planløsning.



Fint vinkelformet kjøkken med mye skap- og benkeplass.



Kjøkkeninnredningen har folierte, glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er montert pene fliser på vegg mellom benkeplaten og overskap.



I kjøkkenet er det også integrerte hvitevarer, herunder stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjø- og frysenskap. Ventilator i hette over platetoppen.



Stuen har parkett på gulv, malte veggoverflater og downlights i himlinger.



Varmepumpe montert i stuen.



Tilbygget vinterhage utenfor 1. etasje. (Tilbygget er ikke lovlig oppført). Det er konstruksjonsmessige avvik i tilbygget. Interessenter oppfordres til å lese gjennom vedlagte skaderapporter og tilstandsrapport.



Vinterhage med terrassedør. (Tilbygget er ikke lovlig oppført). Interessenter oppfordres til å lese gjennom vedlagte skaderapporter og tilstandsrapport.



Romslig flislagt bad i 1. etasje med gulvvarme.



Badet er innredet med vegghengt toalett, servant i baderomsinnredning, speilskap, dusjhjørne og boblebadekar. Videre er det opplegg for vaskemaskin på badet.



Soverom i 1. etasje.



Soverom i 2. etasje med downlights i himling.



Soverom i 2. etasje.



Soverom i 2. etasje.



Trapp mellom etasjene.

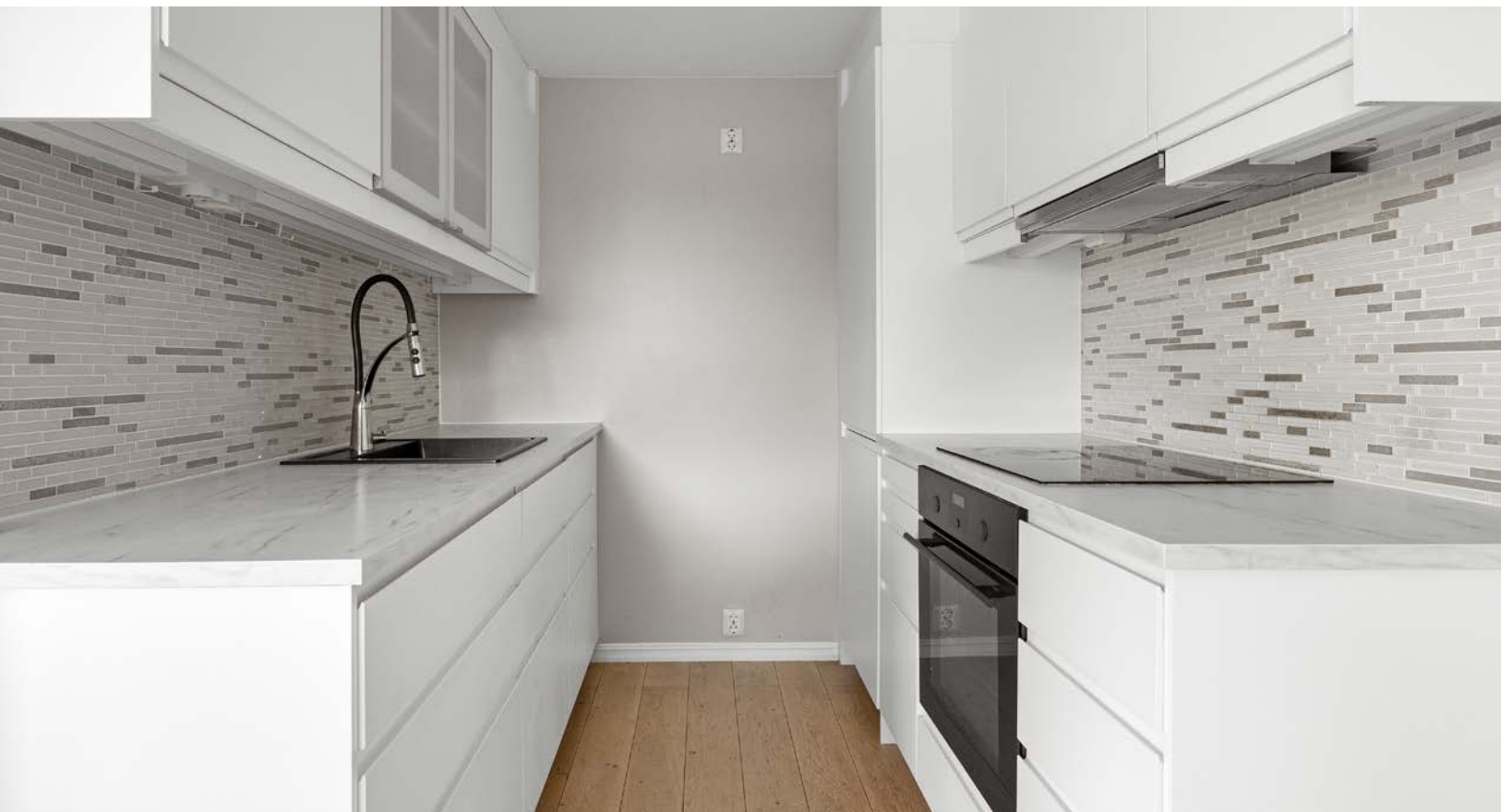


illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Stue og kjøkken i åpen planløsning i underetasjen.



Kjøkkenen i underetasjen med glatte fronter og laminert benkeplate. Integrerte hvitevarer, herunder stekeovn, platetopp, kombiskap og oppvaskmaskin.



Fra stuen i underetasjen er det adgang via terrassedør til uteområdet.



Stue i underetasjen.



Inredet rom i underetasjen.



Inredet rom med skap i underetasjen.



Innredet rom i underetasjen.



Innredet rom i underetasjen med tilhørende garderobeskap.



Flislagt bad i underetasjen med gulvvarme.







Badet er innredet med vegghengt toalett, servant i baderomsinnredning med speilskap over, dusjhjørne med innfellbare glassvegger og boblebadekar.



Entre med flislagt gulv i underetasjen.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Skoleveien 51, 1920 SØRUMSAND
 LILLESTRØM kommune
 # gnr. 241, bnr. 263

Sum areal alle bygg: BRA: 179 m² BRA-i: 179 m²



Befaringsdato: 24.05.2024

Rapportdato: 11.09.2024

Oppdragsnr.: 21739-1200

Referansenummer: BE1558

Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS

Vår ref: Eirik Kalheim



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Eirik Kalheim

Uavhengig Takstingeniør

ek@th1.no

988 55 334



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 plan fra 1971.

Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgraderinger og vedlikehold.

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet iht. NS3600, men siden takstmannen er kjent med rapporter som er utarbeidet i forbindelse med hevingssaken, er enkelte konstruksjoner vurdert på bakgrunn av egen befarings og disse rapportene.

Tilstanden til tilbygget er ikke iht. forskrifter og anbefalte løsninger, og det anbefales etter befarings at dette rives og gjenoppbygges iht til forskrift og pre-aksepterte løsninger. Det bemerkes at dette er et søknadspliktig tiltak, noe som må hensyntas før gjenoppbygging kan skje.

Det er påkrevd og sette seg inn i rapporter og vedlegg som vedlegges salgsoppgaven, samt denne tilstandsrapporten. Dette for å få et godt overblikk før belsutningen om kjøp tas.

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Renner, nedløp og beslag i sort lakkert stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.
Tilbygget har bindingsverkskonstruksjon.
Fasade/kledning har stående tømmermannspanel.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Utvendig trapp av skiferstein fra inngangsparti til parkeringsareal.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Innvendige vegger og tak har malte overflater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt gulv på grunn.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe. Det er ikke tilkoblet ildsted.
Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i i hjørne av stue/kjøkken mot terreng i nedre del av vegg.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21,6.
Det bemerkes at denne målingen kun gjelder for dette hullet. Det kan ikke utelukkes høyere fuktnivåer eller ytterligere avvik andre steder i konstruksjonen mot terreng.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendige profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje.

Badet er fra 2016 iht. utførende foretak.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har fliser på gulv med varmekabler. Flis på vegg og malt himling med downlights. Badet er innredet med innebygget sisterner med vegghengt wc, servant innredning med integrert servant og med speil. Det er dusjhjørne med nedsenk og glassvegg samt boblebad.

Bad underetasje

Badet har fliser på gulv med varmekabler. Flis på vegg og malt himling med downlights. Badet er innredet med innebygget sisterner med vegghengt wc, servant innredning med integrert servant og med speil. Det er dusjhjørne med nedsenk og glassvegg og boblekar.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet i 1. etasje er et vinkel kjøkken, med over og underskap med slette fronter. Skrogene er laminerte. Frontene er laminerte. Benkeplaten er heltre. Det er nedfelt en vask og en platetopp i benkeplaten. Ett-greps blandebatteri. Mellom benk og overskap er det montert fliser. Det er inntrukket sokkel på underskap. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. På kjøkken gulv er det parkett. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i underetasjen er er tosidet kjøkken, med over og underskap med slette fronter. Skrogene er laminerte. Frontene er laminerte. Benkeplaten er laminert. Det er nedfelt en vask og en platetopp i benkeplaten. Ett-greps blandebatteri. Mellom benk og overskap er det montert fliser. Det er inntrukket sokkel på underskap. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. På kjøkken gulv er det parkett. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert varmpumpe. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Elektrisk skjult anlegg med automat og skrusikringer og skrusikringer. Bokigjenner utstyrt med varslere og håndslukkere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av trolig løsmasser og fjell. Drenering fra ukjent årstall, trolig byggeår. Bygningen har betonggrunnmur. Tilbygget har grunn/ringmur med lecablokker. Forstøtningsmurer er av naturstein. Terrengtet hvor boligen er etablert, har skrående terreng. Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1971. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1971. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det bemerkes at det er registrert store avvik vedr. tomten og støtte-muren. Det anbefales derfor å sette seg grundig inn i rapporter som er vedlagt salgsopp-gaven.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Alle rom i underetajen er bruksendret, utenom vindfanget og gangen.

Flere av disse bruksendringene er gjort fra tilleggsedel til hoveddel. Disse bruksendringene er søknadspliktige, og krever søknad, tillatelse og ferdigattest

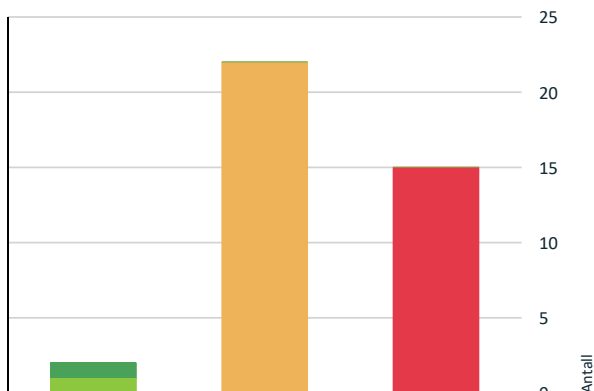
1. etasje:

Det er gjort flere bruksendringer i 1. etasje. Disse bruksendringene er gjort innenfor hoveddel og er ikke søknadspliktige.

Det er laget et tilbygg som tidligere har vært overbygget terrasse. Det er ikke fremvist tillatelse til tiltak eller ferdigattest for dette. Dette er derfor trolig ulovlig bygget.

Sammendrag av boligens tilstand

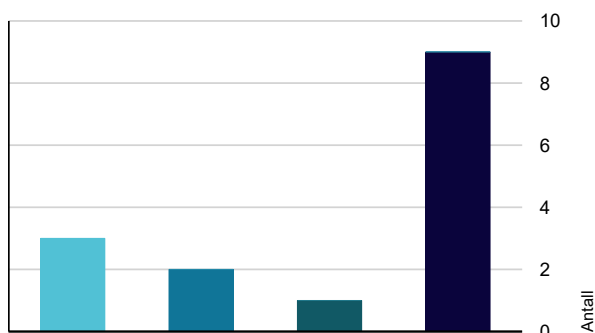
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er fremlagt dokumenter og opplyst om at huset selges som en del av en hevingssak.

Denne rapporten er uavhengig av denne saken.

Det er kun satt kostnadsestimat på bygningsdeler gitt TG3.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon - Tilbygg [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - ca. 2016 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - Byggeår [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon - Hovedbygg** [Gå til side](#)

- ! **Utvendig > Takkonstruksjon - Tilbygg** [Gå til side](#)

- ! **Utvendig > Ytterdør** [Gå til side](#)

- ! **Utvendig > Terrassedører** [Gå til side](#)

- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)

- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)

- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)

- ! **Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

- ! **Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

- ! **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

- ! **Tekniske installasjoner > Luft til luft varmepumpe** [Gå til side](#)

- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2** [Gå til side](#)

- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 1** [Gå til side](#)

- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1971

Kommentar

Eiendomsverdi

Anvendelse

Bolig

Standard

Bygget har lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er vedlikeholdt. Men det vil være behov for større vedlikehold i tiden som kommer.

UTVENDIG

! TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er svært vanskelig å utføre en kontroll av tekkingen da store deler av den er lite synlig fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.

Vurderingen i dette punktet baserer seg på informasjon hentet ut fra reklamasjons-rapporten til Follo Boligtakst. Her er det funnet vesentlige avvik knyttet til tekkingen og snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Før tiltak kan vurderes anbefales det å sette seg inn i nevnte reklamasjonstakst. Kostnadsestimatet settes for en utvidet kontroll av taket i sammenheng med vurdering av tiltak. Det settes ikke for å utbedre noen av forholdene.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takrenne på hovedbygg mot tilbygg fremstår uten fall. Takrenne er avsluttet før tilstøtende vindski og uten endelokk. Forkantbeslag har u-fagmessig utførelse.

Det bemerkes at det ikke er benyttet stige for å kontrollere alle takrenner, og at det kun er gjort en visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes nærmere kontroll og utskifting av nedløp, renner og beslag.

! TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i sort lakkert stål.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkkonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis værslitasje i kledningen. Kledningen er ikke luftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan ikke utelukkes at enkelte kledningsbord må skiftes. Det er ikke umiddelbare behov for dette.

Ved byggemeldingstidspunktet var det ikke et definert krav om lufting bak kledningen.

Men da innvendige vegger trolig er påført med plast, isolasjon og plater, bør det legges til rette for bedre utlufting mellom kledning og yttervegg. Dette fordi dette er en endring av bruksbelastningen av konstruksjonen.



TG 3 Veggkonstruksjon - Tilbygg

Tilbygget har bindingsverkkonstruksjon. Fasade/kledning har stående tømmermannspanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

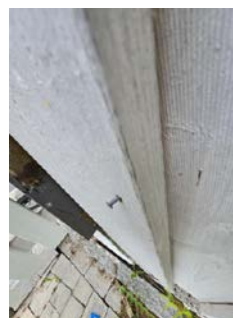
Det registreres betydelige forskrifts-avvik i veggkonstruksjonen til tilbygget. I mangel av godkjent vindsperre er det benyttet dampsperre på veggens utvendige side. Veggkonstruksjonen fremstår også underdimensjonert. Kledningen har stedvis løsnet fra vegg fordi det er benyttet underdimensjonerte spiker. Kledningen er ikke tilstrekkelig luftet, og det er heller ikke benyttet musesperre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Veggene må demonteres og oppføres på nytt med riktig konstruksjonsoppbygning. Dette kan ses i sammenheng med avvikene for resten av tilbygget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Veggkonstruksjon - Hovedbygg

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis værslitasje i kledningen. Kledningen er ikke lufttet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan ikke utelukkes at enkelte kledningsbord må skiftes. Det er ikke umiddelbare behov for dette.

Ved byggemeldingstidspunktet var det ikke et definert krav om lufting bak kledningen. Men da innvendig vegg er påført med plast, isolasjon og plater, bør det legges til rette for bedre utlufting mellom kledning og yttervegg. Dette fordi dette er en endring av bruksbelastningen av konstruksjonen.

! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres fuktmerker på innvendig side av hoveddelens takkonstruksjon. Rundt pipegjennomføringen er det konstatert at tetting av takduk ikke gjort fagmessig. Det er også satt ut musefeller på loftet, noe som tyder på aktivitet av mus.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser før tiltak kan vurderes.

Kostnadsestimat: Over 300 000



! TG 2 Takkonstruksjon - Tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takkonstruksjonen til tilbygget fremstår underdimensjonert og er trolig tidligere overbygg til terrasse. Det kan derfor ikke gi noen garanti for lasteevner osv..

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Taket må rives. Gjenoppbygning kan skje når det foreligger tillatelse til tiltak for tilbygget.

! TG 3 Vinduer - ca. 2016

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte vinduer tar i karm ved lukking. Utvendig vannbord på samtlige vinduer mangler beslag som er montert i eget spor på vindu. Vannbrettene har for lav vinkel. Dagens løsning gir fare for fuktinnslag i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer som tar i karm må justeres. Vannbrettene må erstattes, slik at det monteres vannbrett med riktig vinkel. Deretter må det monteres vannbrettbeslag som føres inn i eget spor på vinduet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



! TG 3 Vinduer - Byggeår

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har nådd en alder som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket.

Vindu på kjøkkenet og på bad i 1. etasje har sprukket. Det registreres råteskader på enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene fra byggeår må skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Ytterdør

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren tar i karm/terskel ved lukking. Døren har pådratt seg slitasje som følge av dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren må justeres og overflatebehandles.

! TG 2 Terrassedører

Boligen har 3 terrassedører med malt trekarm 3 - lags glass.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres behov for stedvis overflatebehandling. Alle 3 dører tar i karm ved lukking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering av dørene anbefales.

Det anbefales også stedvis overflatebehandling.

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Innvendige vegger og tak har malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres knirk i gulvoverflater.

Årsaker til dette kan være:

- Planheten til underlaget.
- Feilmontering.
- Underliggende problemer i konstruksjonen.

Det registreres videre en del slitasje i gulvoverflater, spesielt i underetasjen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser før tiltak kan vurderes. Det anbefales hvis mulig, å overflatebehandle gulvoverflater.



ⓘ TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt gulv på grunn.

Ved enkel nivellering av stue/kjøkken i 1. etasjen måles det et totalt avvik i rommet på 10mm, og 4mm over en avstand på 2 meter. Ved enkel nivellering av stue/kjøkken i underetasjen måles det et totalt avvik i rommet på 22mm, og 11mm over en avstand på 2 meter.

Årstall: 1971

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Dette kan skyldes opplyste setninger i bygningen. Det er synlige setnings-problemer ved at parkettgulv glipper fra fotlist. Det er svikt i etasjeskiller i tilbygg. På utvendig side av tilbygg er det observert råte inn mot bjelkelag. Derfor kan ikke ytterligere råte utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser av grunnforhold mv. Kostnadsestimatet sette med bakgrunn i denne undersøkelsen, og ikke for å rette eventuelle avvik.

Kostnadsestimat: Over 300 000



ⓘ TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

ⓘ TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Det er ikke tilkoblet ildsted.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er brennbart material under sotluke.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Hvis det skal tilkobles ildsted bør det monteres en ildfast plate under sotluke.

Det lokale feiervesen må kontaktes ved eventuell tilkobling av ildsted.

ⓘ TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i i hjørne av stue/kjøkken mot terreng i nedre del av vegg. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21,6.

Det bemerkes at denne målingen kun gjelder for dette hullet. Det kan ikke utelukkes høyere fuktnivåer eller ytterligere avvik andre steder i konstruksjonen mot terreng. Påforede trevegger mot terreng er en risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er betydelig knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Knirk i trapper skyldes ofte svekket innfesting. Gjerne i kombinasjon med høy alder.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige profilerte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres slitasje i dørene.
Det er fuktsvelling nederst på begge dører til bad.
Enkelte dører tar i karm ved lukking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene må justeres og overflatebehandles.
Det kan ikke utelukkes at baderomsdører må skiftes.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet har fliser på gulv med varmekabler. Flis på vegg og malt himling med downlights. Badet er innredet med innebygget systerne med vegghengt wc, servant innredning med integrert servant og med speil. Det er dusjhjørne med nedsenk og glassvegg og boblekar.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke konstatert synlig bruk av tettesjikt i gulvet, rundt sluk og på rørgjennomføringer i gulv. Det er mistanke om at dette ikke er benyttet på hele eller deler av rommet.

I forbindelse med utførelsen av våtrommet er det ikke fremlagt noen dokumentasjon for sluk, tettesjikt og rørgjennomføringer. Mistanken forsterkes også med bakgrunn i fremvist reklamasjonstakst utført av Follo boligtakst.

Denne rapporten er mer omfattende og har høyere undersøkelsesnivå enn det som er gitt i forskrift til avhendingsloven.

Det kan på bakgrunn av dette og manglende dokumentasjon ikke gis noen garanti for dette badet.

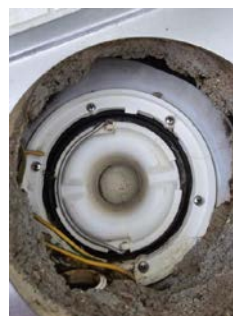
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet har behov for større reparasjoner, og totalrenovering kan ikke utelukkes.

Bruk av vann mot åpne overflater frarådes før det er gjort grundige undersøkelser og tiltak på våtrommet.

Kostnadsestimat: Over 300 000



UNDERETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat settes for en slik undersøkelse, og ikke for å lukke eventuelle avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1. ETASJE > BAD

TO 3 Generell

Badet er fra 2016 iht. utførende foretak.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har fliser på gulv med varmekabler. Flis på vegg og malt himling med downlights. Badet er innredet med innebygget susterne med vegghengt wc, servant innredning med integrert servant og med speil. Det er dusjhjørne med nedsenk og glassvegg samt boblebad.

Vurdering av avvik:

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

Fallforhold i forbindelse med hjelpesluk er ikke tilfredsstillende, da det er registrert motfall fra topp gulv ved dør, til topp slukrist. Sluket har derfor begrenset eller ingen funksjon.

Fallforholdet er i midlertid opprettholdt til hovedsluket.

Det konstateres tettesjikt i hovedsluket, men utførelsen av dette er ikke kjent.

I hjelpesluket er det ingen tettesjikt klemt ned på sluket. Det er heller ikke antydning til dette rundt sluket.

Det bemerkes at dette trolig er lagt ovenpå tettesjikt, da det er konstatert et rør med avrenning til hovedsluket.

Med bakgrunn i at dette badet er utført av samme foretak som i underetasjen, kan ikke takstingeniøren gi noen garanti for dette badet.

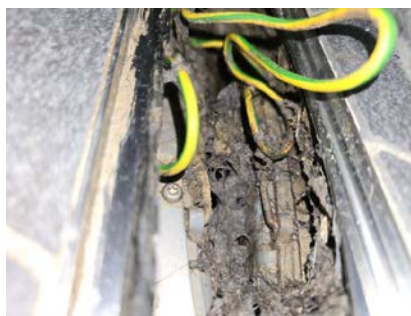
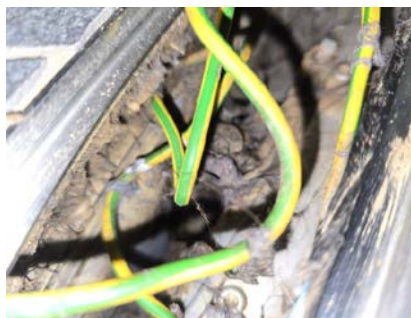
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å stadfeste faktisk tilstand for dette badet, bør det om mulig innhentes billedokumentasjon for utførelsen. Hvis dette ikke er mulig, må det gjøres grundigere undersøkelser av tilstand.

Kostnadsestimatet settes for en slik undersøkelse, og ikke for eventuelle tiltak.

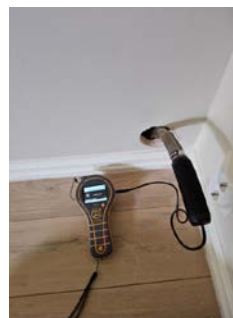
Kostnadsestimat: Over 300 000



1. ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er et tosidet kjøkken, med over og underskap med slette fronter. Skrogene er laminerte. Frontene er laminerte. Benkeplaten er laminert. Det er nedfelt en vask og en platetopp i benkeplaten. Ett-greps blandebatteri. Mellom benk og overskap er det montert fliser. Det er inntrukket sokkel på underskap. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøle/frysenskap. På kjøkken gulv er det parkett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er en sprekk i vasken. Dette kan medføre at vann trenger inn i skap-konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vasken må skiftes for å lukke avviket.



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er et vinkel kjøkken, med over og underskap med slette fronter. Skrogene er laminerte. Frontene er laminerte. Benkeplaten er heltre. Det er nedfelt en vask og en platetopp i benkeplaten. Ett-greps blandebatteri. Mellom benk og overskap er det montert fliser. Det er inntrukket sokkel på underskap. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøle/frysenskap. På kjøkken gulv er det parkett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres slitasje i benkeplaten over det som er forventet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Der anbefales overflatebehandling av benkeplaten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Tilstandsrapport



! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Veggventil i stuen i 1. etasje går rett i veggkonstruksjonen til tilbygget. Vanndamp luften tar med seg inn i konstruksjonen kan medføre fuktproblemer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Denne veggventilen bør plomberes, og det bør eventuelt etableres en ny veggventil et annet egnet sted i rommet.

! TG 2 Luft til luft varmepumpe

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2016 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ukjent om det har vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utføre service på anlegget, alternativt fremlegge dokumentasjon hvis dette er utført de siste 4 år.

! TG 2 Varmtvannstank - 2

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør monteres en av og på bryter.

! TG 2 Varmtvannstank - 1

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Denne koblingen skal ha en av og på bryter.

! TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk skjult anlegg med automat og skrusikringer og skrusikringer

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2016 Det er trolig utført større arbeider på det elektriske anlegget i 2015 ifm. oppussing av boligen. Det er imidlertid ikke fremvist

Tilstandsrapport

noen for dokumentasjon på disse arbeidene.

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Kostnadsestimatet er kun gitt for utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.

Generell kommentar

Deler av anlegget består av skru-sikringer og har nådd en høy alder. Koblingsboks på bad i underetasjen er løst. Deksel til lysbryter i trappegang mangler. Det er en u-fagmessig skjøt av kabler på loftet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Boligen er utstyrt med varslere og håndslukkere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det mangler i 1. etasje.
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Håndslukker er over 10 år.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av trolig løsmasser og fjell.

! TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra ukjent årstall, trolig byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er med bakgrunn i fuktmåling i nedre del av vegg mot terreng i underetasjens stue/kjøkken konstatert at dreneringen har svekket funksjon. Se nærmere omtale i punkt om rom under terreng.

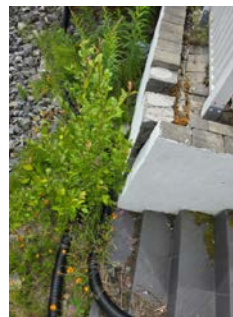
Rør fra taknedløp er trukket på en provisorisk måte bort fra bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Baser på at dreneringen har nådd sin levetid, og det er konstatert funksjonssvikt må drenering skiftes.

Kostnadsestimat: Over 300 000



! TG 3 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Tilbygget har grunn/ringmur med lecablokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.

Det er registrert store setninger/utglidninger i terrenget rundt om der boligen er plassert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det har i forbindelse med dette vært gjort grundige undersøkelser av terrenget. Det er også gjort målinger over tid av bevegelser. For nærmere omtale anbefales det å sette seg inn i dokumenter og rapporter som er utarbeidet i forbindelse med hevings-saken.

Kostnadsestimat: Over 300 000

! TG 3 Forstøtningsmurer

Tilstandsrapport

Forstøtningsmurer er av naturstein. Utvendig trapp er inkludert i dette punktet.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Forstøtningsmuren av stein er svært skjev

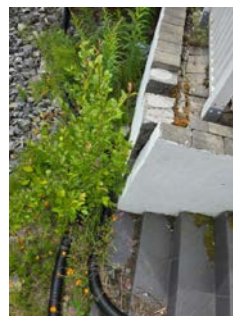
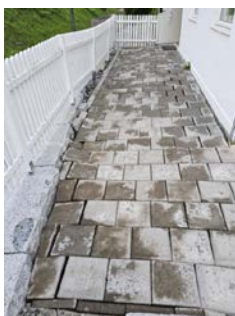
Andre forstøtningsmurer og murer på eiendommen har store riss og sprekker som følge av utglidningene av terrenget.

Rekkverket på forstøtningsmur ved inngangsparti, uteområdet på venstre side og høyre side er svært løst. Hvis personer lener seg på disse kan rekkverkene svikt å utgjøre personskaade.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: Over 300 000



TG 3 Terrenforhold

Terrenget hvor boligen er etablert, har skrående terreng.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det må også medtas her at det er problemer knyttet til terrenget boligen er etablert på, med bakgrunn i påviste utglidninger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: Over 300 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1971. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1971. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

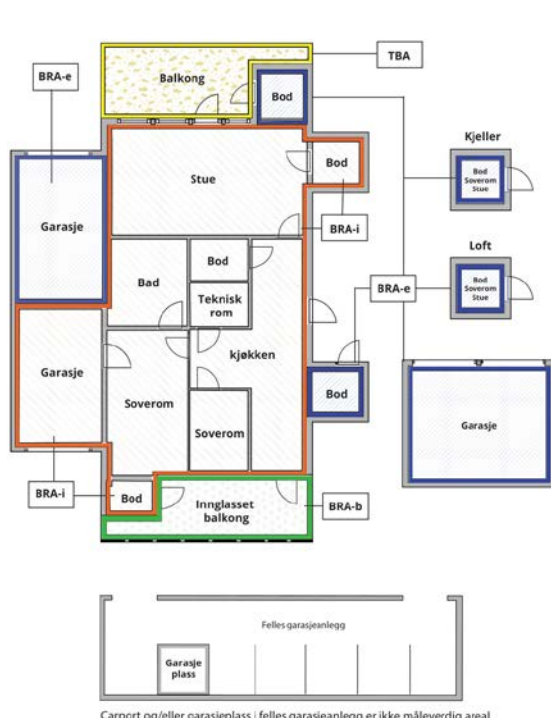
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	103			103	
Underetasje	76			76	
SUM	179				
SUM BRA	179				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken , Vinterstue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Bod		
Underetasje	Stue/kjøkken , Entré , Gang , Soverom , Soverom 2, Teknisk rom , Bod , Bad		

Kommentar

Takhøyde 1. Etasje: 2,34m.
Takhøyde underetasje: 2,24m.

Arealer og høyder er målt med lasermåler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Underetasje:

Alle rom i underetajen er bruksendret, utenom vindfanget og gangen.

Flere av disse bruksendringene er gjort fra tilleggsedel til hoveddel. Disse bruksendringene er søknadspliktige, og krever søknad, tillatelse og ferdigattest

1. etasje:

Det er gjort flere bruksendringer i 1. etasje. Disse bruksendringene er gjort innenfor hoveddel og er ikke søknadspliktige.

Det er laget et tilbygg som tidligere har vært overbygget terrasse. Det er ikke fremvist tillatelse til tiltak eller ferdigattest for dette. Dette er derfor trolig ulovlig bygget.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	173	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.5.2024	Eirik Kalheim	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	241	263		0	831.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skoleveien 51

Hjemmelshaver

Afzal Amna, Khan Talha Javed

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger fint og barnevennlig til i et boligområde sentralt på Sørumsand.
Kort vei til barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon
Kort vei til sentrum med butikker, treningssenter, restauranter mm.
Nærhet til fine turmuligheter.
Fra Sørumsand er det ca. 20 minutter med bil til Lillestrøm og ca. 30 minutter til Oslo.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.
Tomten er opparbeidet med uteområder, støttemurer og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.
Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil.
Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningssetaten.
Heftelsesmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Det er ikke kontrollert om det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for objektet.

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten.
Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.

Opplysninger gitt ifm. hevingssak

Se dokumenter utarbeidet i forbindelse med hevingssaken.

Opplysninger fra tidligere salgsoppgave

Se dokumenter utarbeidet i forbindelse med hevingssaken.

Opparming av boligen

Boligen varmes opp med panelovner, elektriske varmekabler og varmepumpe.

Byggemåte

Boligen er etablert med grunnmur av Leca/multimur.
Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående trekledning. Underetasjen med murpuss.
Taket er et saltak teknet med betongstein.
Etasjeskiller er et trebjelkelag.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Midlertidig brukstillatelse - 1973	16.06.2024	Vedlagt i tidligere salgsoppgave	Gjennomgått	1	Nei
Godkjente byggetegninger - 1973	16.06.2024	Vedlagt i tidligere salgsoppgave	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi	03.06.2024	Offentlig informasjon	Gjennomgått	1	Nei
Reklamasjonstakst - Follo Boligtakst	03.06.2024	Oversendt per. e-post	Gjennomgått	1	Nei
Tidligere salgsoppgaver	16.06.2024	Oversendt per. e-post	Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). 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).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BE1558>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jessheim	
Oppdragsnr.	
1208240081	
Selger 1 navn	
Claims Link v/ Linda Asklund	
Gateadresse	
Skoleveien 51	
Poststed	Postnr
SØRUMSAND	1920
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Co-assurandørene HDI, SCOR og NEWLINE
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1208240081

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Eiendommen selges som ledd i et hevingsoppgjør mellom tidligere kjøper og selger/selgers forsikringselskap. Selger er et forsikringselskap. Selskapet har ikke bebodd 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 i sin helhet. Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet/ rengjort før overtakelse.

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 forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppgjør 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1208240081

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linda Asklund	25d8ae12969b663a60798d fcb148dfcdad35a538	20.09.2024 12:41:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1208240081

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

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 oppdragsgeber 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 klaggjort 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 tilstandsvekkelser 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 befæringsmetoden 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 befæringsdagen.

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. Heftelsesmerknninger 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, røpplegg, 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.

Matrikkel: Gnr 241: Bnr 263
Kommune: 3030 LILLESTRØM KOMMUNE
Adresse: Skolevegen 51, 1920 SØRUMSAND

Alpha Eiendom Gruppen AS
Postboks 496 Skøyen, 0213 OSLO
Telefon: 930 44 336



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 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 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.

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 utskifting 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 utskifning 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 skjehheter 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 Egenerklæringsskjema 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 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	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal		
Det utføres alltid innvendig oppmåling. Bruttoarealet blir skjønsmessig 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:	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. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Tilstandsvurdering:	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 taksmannen, 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>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:	<p>Det er ikke foretatt søk med fuktindikator i støpt såle, da denne er belagt med fliser og laminatgulv.</p> <p>Støpt såle har på generelt grunnlag fått TG 1, til tross for aler.</p>	TG: 1 

Grunnmur - Utendørs

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.


Vegger mot grunn

Beskrivelse:	<p>Grunnmuren antas å være oppført i Lecasten/Multimurelementer, utvendig pusset over terreng, og belagt med pussede STO-plater.</p> <p>Innvendige vegger i kjeller er utlektet og belagt med gips plater.</p>	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.</p> <p>Pussede vegger i trapp fra underetasjen til 1. etasje.</p> <p>Det opplyses på generelt grunnlag at utlektede og plateslåtne vegger mot grunnmur er å betrakte som risikokonstruksjon. Dette pga. at det er vanskelig å oppdage eventuell fukt og fuktskader på et tidlig tidspunkt.</p> <p>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.</p> <p>Innvendige utforete vegger har på generelt grunnlag fått TG 1.</p>	TG: 1 

Drenering - Utendørs

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drensør. Observasjonene er visuelle.


Drenering

Beskrivelse:	<p>Skrånende tomt, det antas å være drenerende masser mot grunnmuren. Synlig knotteplast mot grunnmur. Det er utfyllende masser mot grunnmur.</p> <p>Nedløpsør er ledet bort fra grunnmur med forlengende rør utenfor støttemurer.</p>	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.</p> <p>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.</p> <p>Drenering har på generelt grunnlag fått TG 2, grunnet alder.</p>	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 teknet med taksten. Takrenner og nedløpsrør i stål. Rørforlengere 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.	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 avflasket/løs maling. Støttemurer har på generelt grunnlag fått TG 3.


Enebolig

Vinduer og dører - Enebolig	
Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger 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.
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.

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 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. etasje er pusset og malt.
Tilstandsvurdering:	Pipestokk er ikke vurdert. Det påpekes at pipestokker som er i bruk skal ha synlige sider.

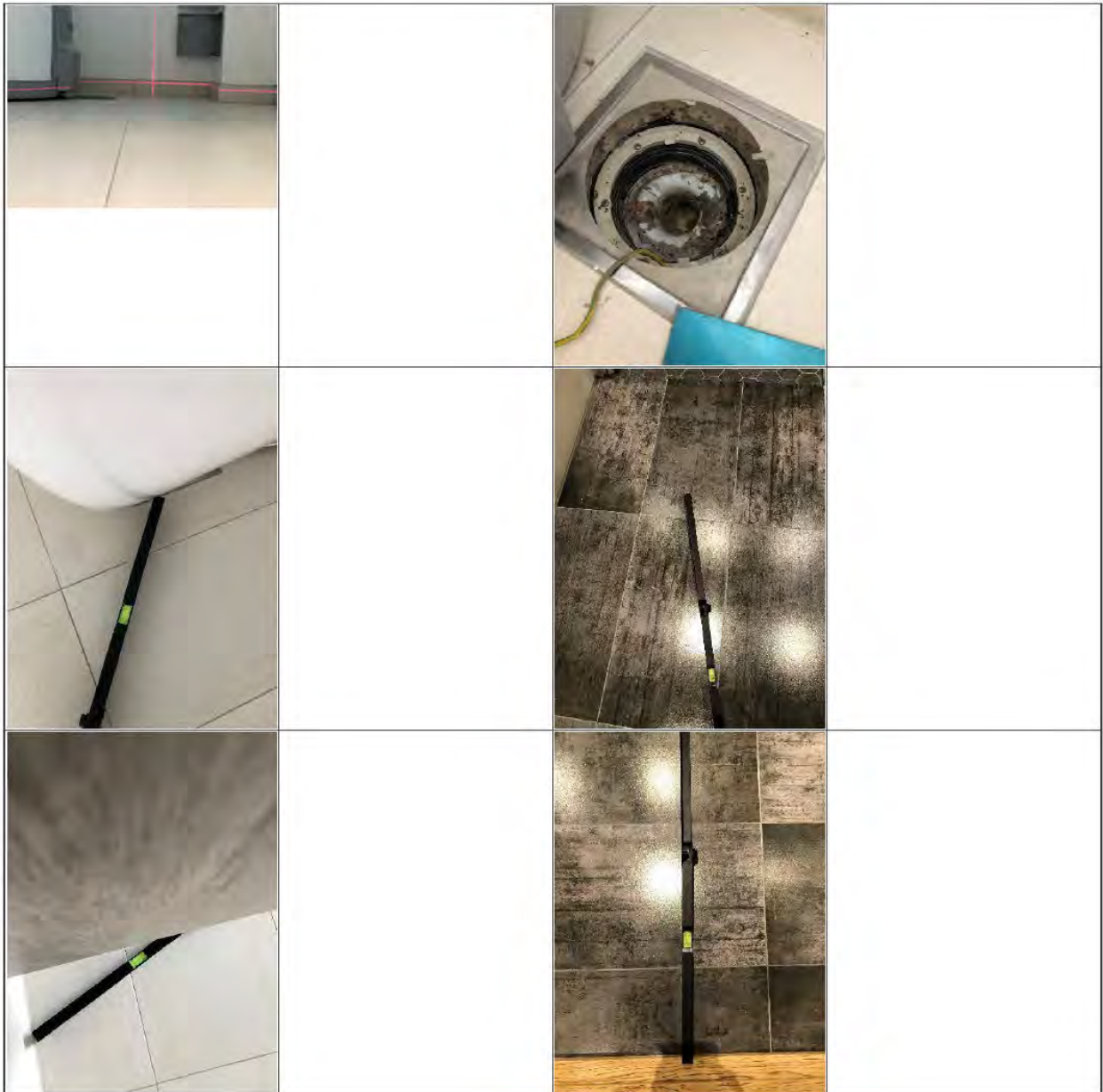
Etasjeskillere - Enebolig





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.
--------------	--





				
				
<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/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.</p>			<p>TG: 2</p> 

Kjøkken - Enebolig	
<p>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.</p>	
Kjøkkeninnredning	
<p>Beskrivelse:</p>	<p>Kjøkkeninnredning fra IKEA i underetasjen med benkestammer og veggstammer med glatte fronter. Laminerte benkeplater. Nedfelt oppvaskkum i kompositt med 1-greps blandeblender. 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 blandeblender. Veggfliser mellom benkeplate og veggskap. Underbelysning. Integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Veggmontert avtrekksvifte. Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass.</p>
<p>Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:</p>	<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> <div style="text-align: right;">  </div>
Innvendige overflater - Enebolig	
<p>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.</p>	
Overflater på innvendige gulv	
<p>Beskrivelse:</p>	<p>Fliser i felles vindfang/trappegang.</p> <p>Gjennomgående parkettbelagte gulvoverflater i i alle rom.</p> <p>Fliser på begge bad/wc.</p>
<p>Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:</p>	<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 svikt i parkettgulvene. Gulvoverflater i oppholdsrom og kjøkken i underetasjen og 1. etasje har på generelt grunnlag fått TG 1.</p> <div style="text-align: right;">  </div>
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 utlekte og plateslåtne 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/w er ikke fremlagt. Vegger og veggoverflater på begge bad/wc har på generelt grunnlag fått TG 2, grunnet manglende dokumentasjon.</p> <div style="text-align: right;">  </div>

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. Fordelingsskap 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:	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. Sikringsskap 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 varmtvannsbereider. 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 håndkleløser.</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>

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 år 0 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 soppkader?

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, fuktinnsig, 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

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

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

Redegjør for hva som er gjort og når

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

Redegjør for hva som er gjort og når

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

Nei Ja

Kommentar

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

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

Tilleggskommentar

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 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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 iht 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 egenerklæringsskjemaet 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 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).

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 tilfredsstiller byggeforskriftenes krav til rom for varig opphold.

Hefelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre annet er oppgitt.

Takstkonklusjonen baserer seg på objektet slik det fremstod på befaringdagen, 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 tilfredsstiller 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 setningskader 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 taksttypen 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.

Nommale solforhold.

Nærhet til skoler, bamehager, 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 luftstrekke.

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 gårds plass 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 trekarmer 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 inispisert med lykt fra luke.

Noe veps og noe spindevev.

LUFTING:

Lofiet 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/ inispisert.

TAKRENNER OG NEDLØP:

Takrenner, nedløp og beslag i metall.

Fra byggeår. Bør påregnes skiftet

GENERELT:

Taket er kun besiktiget 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. baderomsinnrending 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 verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstilvil 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.nff.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 målerregler.

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	Totalt	Bruksareal (BRA) m ²	
			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.

Boretts:

Det er ikke opplyst om boretts 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

Takstingenior

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**

Postnr. **1420** Sted **Sorrumsvind**

Gnr **41** Bnr **263** Snr./andelsnr./aksjenr. Festenr.

Er det dødsbo? Nei Ja Avdødes navn

Når kjøpte du boligen? **2005** Hvor lenge har du bodd i boligen? **10,5 år** Har du bodd i boligen siste 12 mnd? Ja Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? **GJEN SIDIGE** Polise/avtalensr.

Selger 1 Fornavn Etternavn

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 soppskader?
 Nei Ja Beskrivelse **LEKKASJE WC 2. et. MUGGSOPP 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/fornytt?
 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 **NET 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, fuktinnslag, 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

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1

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 takteking/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:

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2

TILLEGGSKOMMENTAR (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 egenerklæringsskjemaet 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 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 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:

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

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



Utskr. dato:	28.09.2022
Side:	1 av 94
ID/Referanse:	4670

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.

Terrangforhold 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 byggtekniske vurderinger som gjøres dersom ikke annet beskrives særskilt, da det er byggteknisk som er undertegnede kompetanseområde.

Takstbransjens etiske regelverk ligger til grunn i en slik vurdering.

Rapporten er skrevet ihht Norsk Takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentet er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt 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

Utskr. dato:	28.09.2022
Side:	2 av 94
ID/Referanse:	4670

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:

Byggforskblad 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 Byggforskblad 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.

Utskr. dato:	28.09.2022
Side:	3 av 94
ID/Referanse:	4670

Fremlagte dokumenter

Dato: Beskrivelse:

14.06.2017 Stoppordre fra kommunen og pålegg om sikring av byggegrep
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 trekkonstruksjoner 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. Setningskader utvendig/tomt
10. Rekkverk uteområde
11. Innvendig trapp
12. Annet

Regress/ansvar/identifikasjon:

Takstmannen tar ikke stilling til dette spørsmålet.

Utskr. dato:	28.09.2022
Side:	4 av 94
ID/Referanse:	4670

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 henvise til Sintef Byggeforsks 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 tomte. 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, dampspærre 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.

Utskr. dato:	28.09.2022
Side:	5 av 94
ID/Referanse:	4670

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. Byggetekniske tilstandsvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

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

TGO angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandsvekkelser.

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 taks mannen finner det relevant for objektet. Rapportens referansenivå er objektets oppførings tidspunkt, 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.

Utskr. dato:	28.09.2022
Side:	6 av 94
ID/Referanse:	4670

bygning opført etter dagens byggetorskritt. 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 hensynsoner.

Iverksettning 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, utdypet 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

Utskr. dato:	28.09.2022
Side:	8 av 94
ID/Referanse:	4670

- 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.

Utskr. dato:	28.09.2022
Side:	9 av 94
ID/Referanse:	4670

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 forsegledd 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 tilfredsstillende 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

Utskr. dato:	28.09.2022
Side:	10 av 94
ID/Referanse:	4670

- 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 asfaltapp 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:

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

Utskr. dato:	28.09.2022
Side:	11 av 94
ID/Referanse:	4670

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:

- a. dato tiltaket ble ferdigstilt
- b. matrikkelnummer, jf. matrikkeloven § 3 første ledd bokstav c (kommune-, gårds- og bruksnummer, ev. festenummer og seksjonsnummer)
- c. kart over eiendommen som viser omriss av tiltaket med målte avstander til grenser og andre bygninger på eiendommen
- d. tiltakets areal i bruksareal (BRA), bebygd areal (BYA) og bruttoareal (BTA) pr. etasje
- e. bygningstype etter matrikkelen for frittstående bygg
- f. 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 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.

§ 13-5. Radon

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

Utskr. dato:	28.09.2022
Side:	12 av 94
ID/Referanse:	4670

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 vanndamp 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/garasjø/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 ombygd og bruksendret.

Utskr. dato:	28.09.2022
Side:	14 av 94
ID/Referanse:	4670

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).

Opplysninger fra 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.

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 skilles 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

Utskr. dato:	28.09.2022
Side:	15 av 94
ID/Referanse:	4670

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 ombyggt 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 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.

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 gesimsar. 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. Rørførelgere 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.

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.

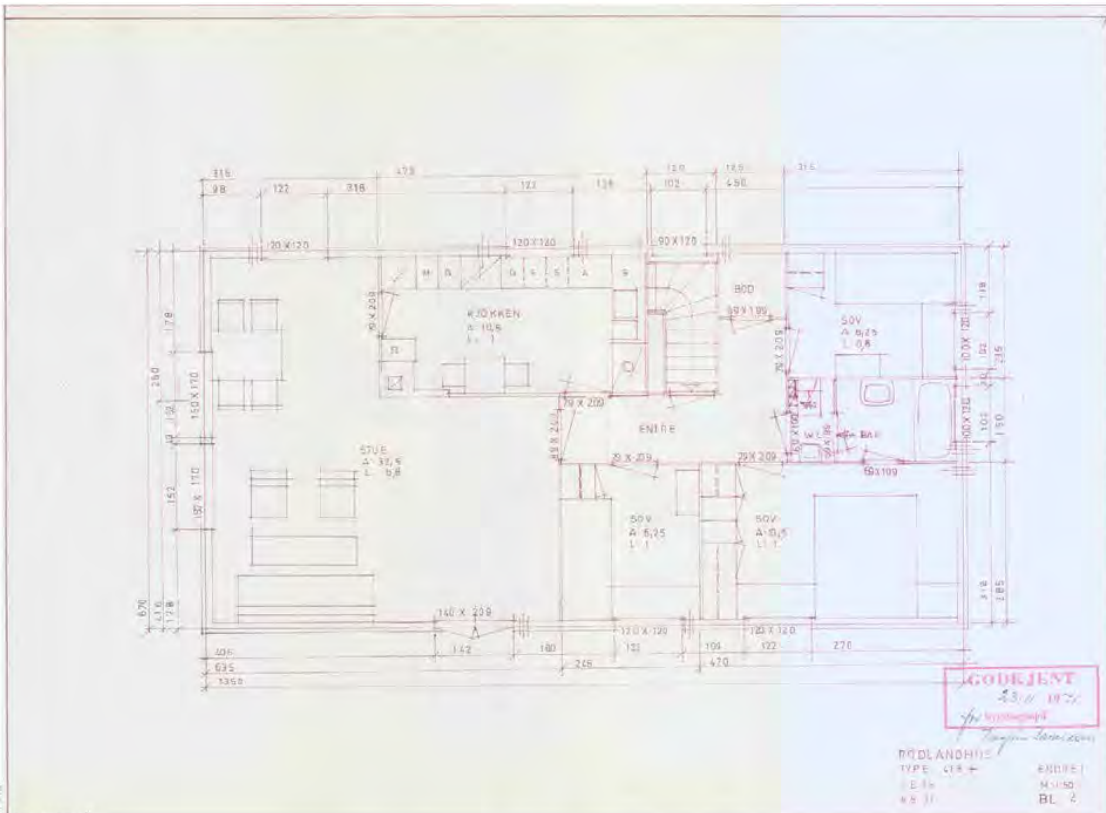
Opplysninger fra tilstandsrapport.



Bildet er ikke av Eiendomsverdi.no fra salg i 2016.
Terrassen er på dette tidspunkt ikke bygget inn.



Bildet er ikke av 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.

Utskr. dato:	28.09.2022
Side:	17 av 94
ID/Referanse:	4670



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.

Utskr. dato:	28.09.2022
Side:	20 av 94
ID/Referanse:	4670

542.101 Liggende og stående trekledning

54 Utlekking

Kledningen monteres på bakenforliggende horisontale lekter og vertikale sløyfer for å skape en lufter- og dreneringsspalte 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 x 48 mm (spikret kledning) eller 30 mm x 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 spreke. Man bør benytte én eller to spikre/skruer 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/skruer 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 lekter 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.



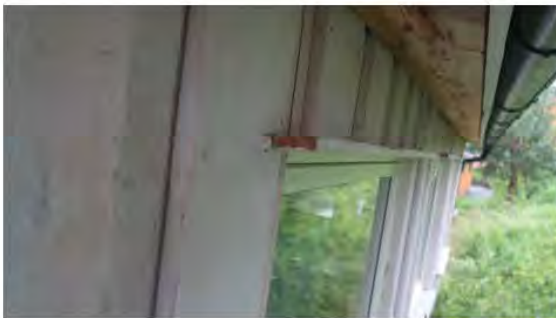
Vannbrett over dør og vindu er også ufagmessig utført. Det er motfall og åpninger som gjør at nedbør har fritt leide inn bak kledningen.



Belasting er lagt utenpå overligger med åpning for vann bak belasting.



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.

Utskr. dato:	28.09.2022
Side:	22 av 94
ID/Referanse:	4670

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)

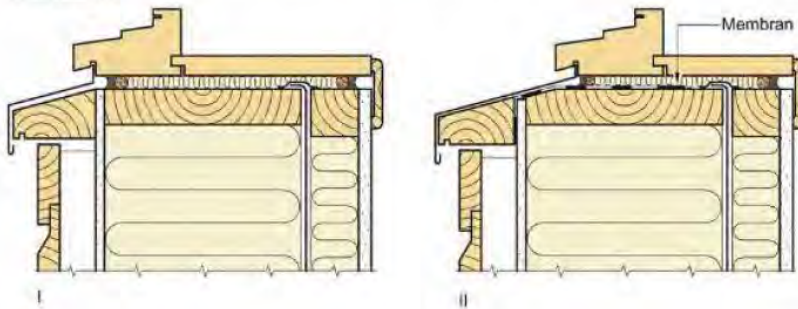


Fig. 21

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 tottrinnetning 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.

Utskr. dato:	28.09.2022
Side:	23 av 94
ID/Referanse:	4670

523.701 Insetting 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 veggen under vinduet.

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

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

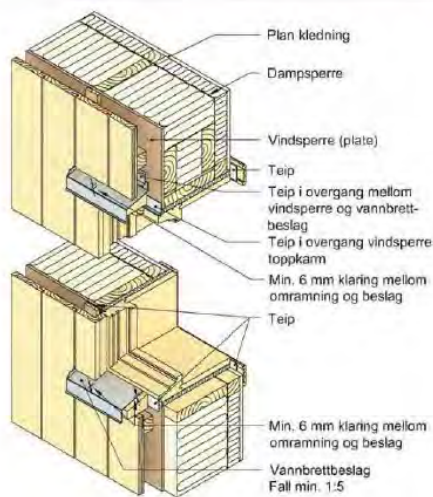
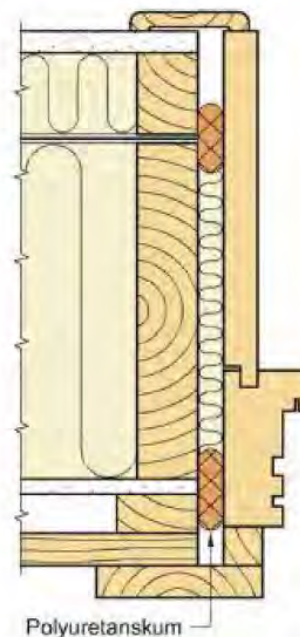


Fig. 231

Eksempel på vindu i vegg med utfelket 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.

Utskr. dato:	28.09.2022
Side:	25 av 94
ID/Referanse:	4670



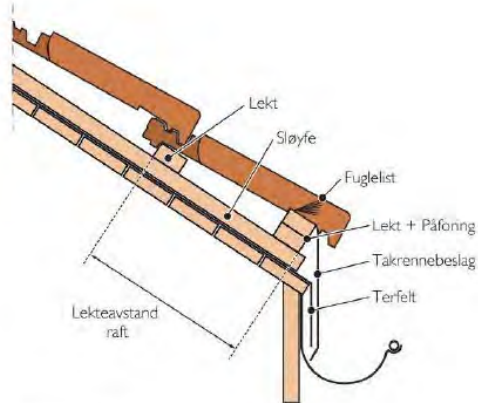
Faktisk fallforhold på taksteinen er drøye 3 grader, hvilket gir liten motstand mot vanninntrengning. Taksteine er ikke egnet for å ligge på så flatt tak uten særskilte tiltak under.



Overgang opprinnelig tak/tilbygg ved knekken på taket.



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



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 damp tett slik at fukt skader er uunngåelig over tid. Det kan allerede har oppstått skader enkelte steder i konstruksjonen.

Utskr. dato:	28.09.2022
Side:	26 av 94
ID/Referanse:	4670



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.



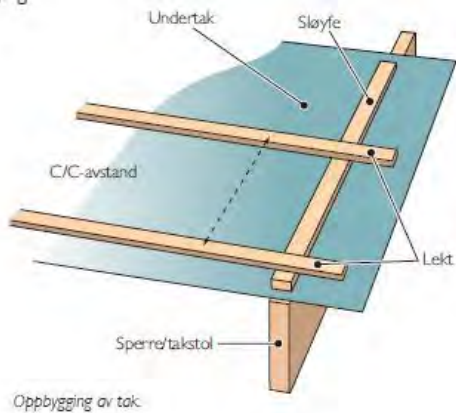
Takvann ledes rett ned ved tilbygg. Det er høy fuktbelastning ved og under tilbygg som øker risikoen for fuktskader.



Leggeanvisninger

Tegl- og betongtakstein

Utskr. dato:	28.09.2022
Side:	27 av 94
ID/Referanse:	4670



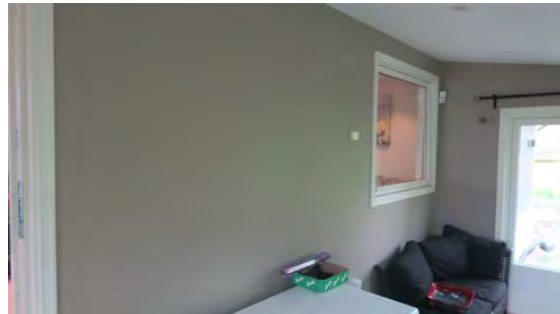
Skisse viser prinsipp med sløfer for lufting.

SLØYFER

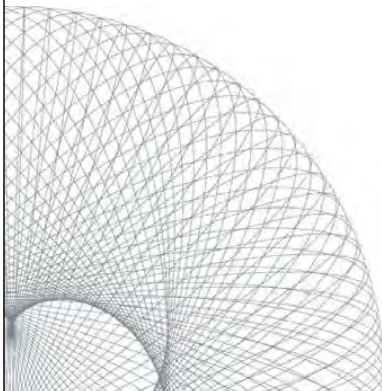
Det skal benyttes sløyfehøyde på minst 23 mm for betong og teknisk tegl for taklengder inntil 7 meter, for Dantegl er dette fastsatt til minimum 30 mm. I isolerte skråtak med kun én luftespalte må denne høyden økes. Det samme gjelder forenklede undertak. Se tabell under:



Det er en lufteventil 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.



Utskr. dato:	28.09.2022
Side:	28 av 94
ID/Referanse:	4670



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.

Utskr. dato:	28.09.2022
Side:	29 av 94
ID/Referanse:	4670

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 befaringsdagen 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 klipset 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/rinn 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

- Byggeteknisk 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 entreprenør

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 tekkt med taksten. Takrenner og nedløpsrør i stål. Rørførelgere i plast. Takedløp er ledet bort fra grunnmur for å begrense vann mot grunnmur.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal tid før omlegging av betongtaksten er 30 - 60 år. TG 3 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.

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



Snøfangerne er montert på taket.



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



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



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 "rit" 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.



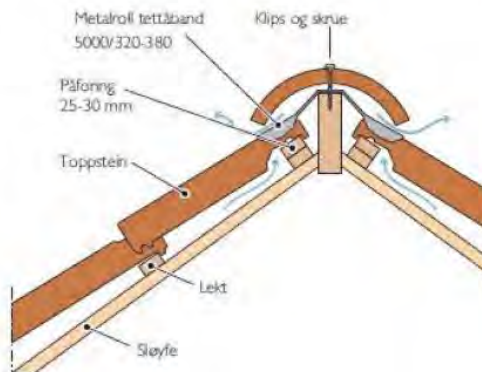
Leggeanvisninger

Tegl- og betongtakstein

Utskr. dato:	28.09.2022
Side:	34 av 94
ID/Referanse:	4670

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 gavli, må være tilstrekkelig i forhold til den øvrige konstruksjonen.

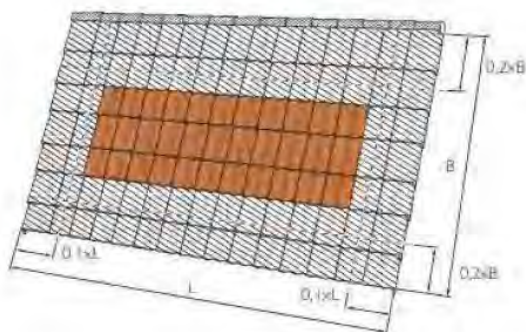


Montering/påføring av lekt ved møne. Vær oppmerksom på at ved bruk av Toppstein må øverste lekt påføres ca. 25–30 mm.

MØNE

Mønestein monteres mot den dominerende vindretningen, se figur. Legg mønesteinene med minimum 50 mm overlapp, og benytt fetningsmasse i overlappen. Pass på at mønsåsen ikke er for høy, dvs. mønestein 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.

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.

Utskr. dato:	28.09.2022
Side:	35 av 94
ID/Referanse:	4670

Tilbehør til takstein

Festemateriell

	Arktis	Protector	Classic	Vestland	Minstar	Evo	KDN	Hollander	Nortagl	Nova	Dantagl	Turmalin
Spiker Rustfri 3,1/75 Til innfesting av takstein. Pakke à 200 stk.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>								
Mønespiker 3,7/110 med pakning Pakke à 50 stk. Svart/Rød. Til innfesting av mønestein.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>						
Taksteinsskrue 4,2x75 mm med pakning Pakke à 25 eller 200 stk. Torx skrue i rustfritt stål med flatt hode.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Taksteinsskrue 4,8x75 mm, senkhode Pakke à 100 eller 600 stk. Torx skrue i rustfritt stål med senk hode.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Taksteinsskrue 4,2x60 mm med pakning Pakke à 25 eller 200 stk. Torx skrue i rustfritt stål med flatt hode.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Møneskruer 5x110 mm med pakning Skrue til møne og spesialstein. Torx skrue i rustfritt stål med flatt hode. Pakke à 25 eller 50 stk. Svart/Rød.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

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

Utskr. dato:	28.09.2022
Side:	36 av 94
ID/Referanse:	4670

MONTERING

Montering av snøfangere er avhengig av flere forhold. Den første snøfanger-radene 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 c/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 tale 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, takhelling 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
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 stormklips.

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 skrånkjære den, og montere beslag eller annen vanntett 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

Utskr. dato:	28.09.2022
Side:	39 av 94
ID/Referanse:	4670

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

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

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 tømmermannskledningen 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.

	LDK 69 022.324 SFB (43)	Utvendig kledning Stående trepanel	Arkivseksemplar Utgått 1987-2 Byggedetajler A 542.101
	Stikkord: kledning		Utgitt høsten 1978

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

Utskr. dato:	28.09.2022
Side:	41 av 94
ID/Referanse:	4670

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 tråkkes 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 ivarettatt.

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 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.

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

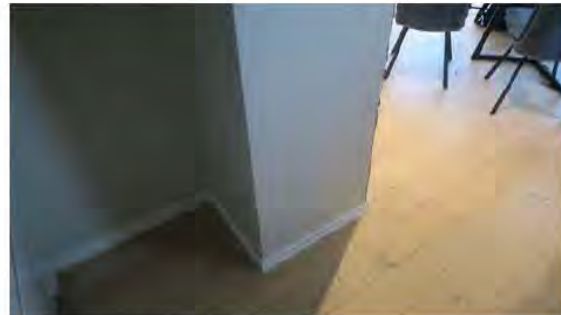
Pipeløp ikke benyttet siden overtakelse

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.



Pusset pipeløp på kjøkken.

Bilde fra salgsoppgave fra 2020.

Forskr. kap. 27 – 31.

Piper, ildsteder, sentralvarmeanlegg, ventilasjon og søppelnedkast:

Pipe mures i teglsten.
Det ventileres forskriftsmessig.

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

Utskr. dato:	28.09.2022
Side:	45 av 94
ID/Referanse:	4670



Pipe sett fra yttertak.



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

Utskr. dato:	28.09.2022
Side:	46 av 94
ID/Referanse:	4670

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 innneklima 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

Utskr. dato:	28.09.2022
Side:	47 av 94
ID/Referanse:	4670

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 vites 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.

Eielse	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					Kaldloft med lagringsplass
Sum bygning:	201	181	175	6	

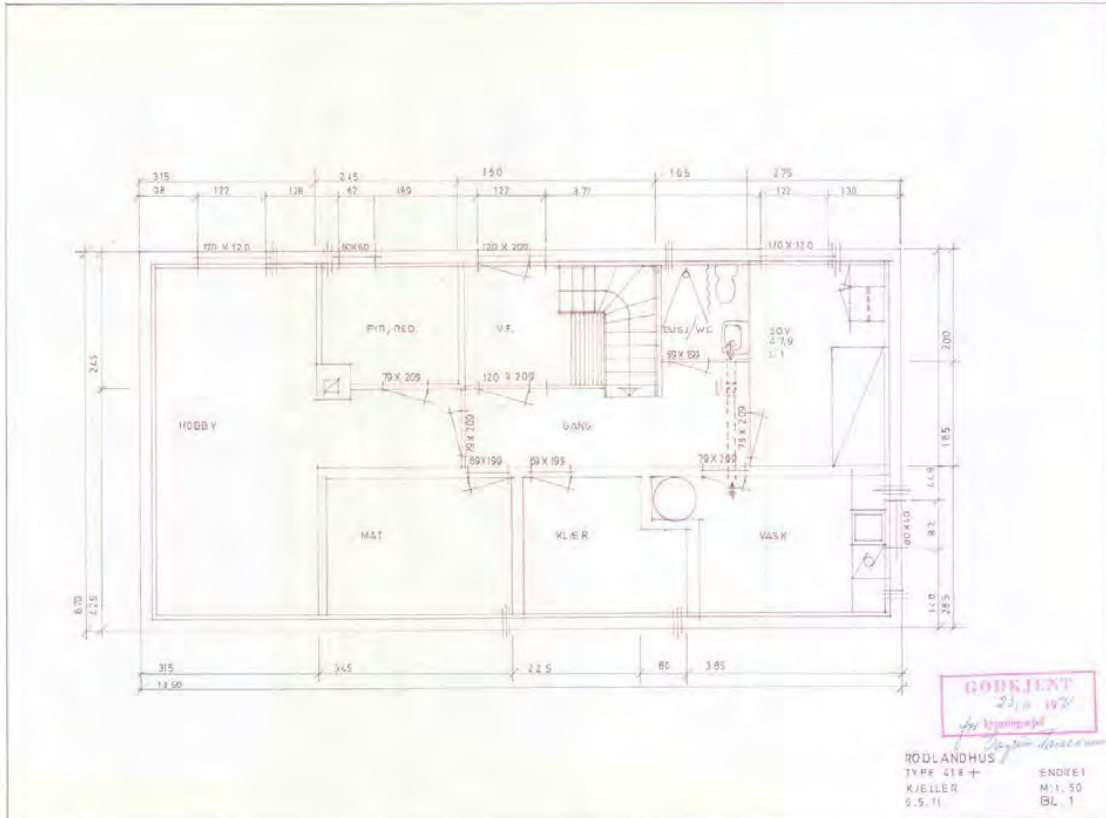
Opplysninger i tilstandsrapport.

Utskr. dato:	28.09.2022
Side:	48 av 94
ID/Referanse:	4670



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.

Utskr. dato:	28.09.2022
Side:	49 av 94
ID/Referanse:	4670



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.

Utskr. dato:	28.09.2022
Side:	50 av 94
ID/Referanse:	4670

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 rensert 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 toalettassen. og medføre skader. Drenshullet 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 toalettkasse.
- 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 uttethetene 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 søknadsplikten at det som skal bygges er i samsvar med det som står i reglene i plan-

Utskr. dato:	28.09.2022
Side:	51 av 94
ID/Referanse:	4670

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 renoverert 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.

Begge bad/wc er ombygget og renoverert 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, 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/fornytt? - 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 ombygd og bruksendret.

Utskr. dato:	28.09.2022
Side:	53 av 94
ID/Referanse:	4670

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.

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.

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

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.

Utskr. dato:	28.09.2022
Side:	54 av 94
ID/Referanse:	4670

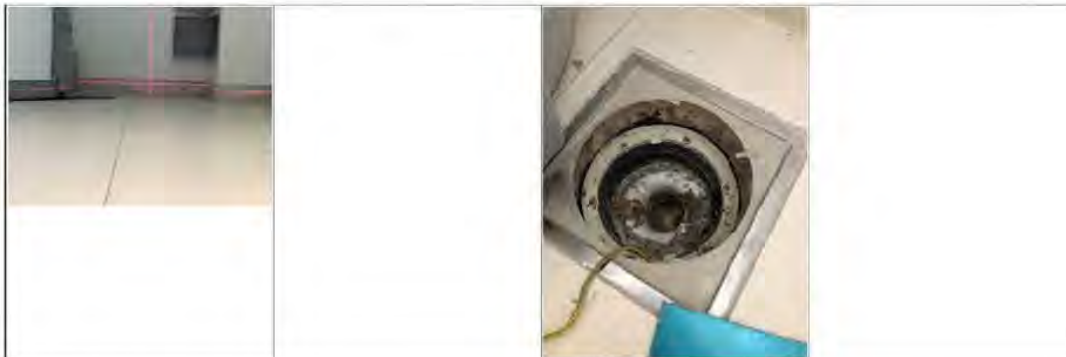
Konklusjon tilstand

Frittliggende enebolig over to etasjer. 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. Heftelesanmerkninger er ikke vurdert

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

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, grunnet 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 utlekkede 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 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, grunnet 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 sjekkliste 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.

Utskr. dato:	28.09.2022
Side:	57 av 94
ID/Referanse:	4670

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

[Siteret 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.

[Siteret 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.

[Siteret tekst skjult]

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

Utskr. dato:	28.09.2022
Side:	58 av 94
ID/Referanse:	4670

KONTROLLSKJEMA UTFØRELSE VÅTROM				
Prosjekt: SVOLENVEGEN 51, SØNDMSÅD		OSLO MEMBRAN AS Kronvik gt. 107, 0195 Oslo Org.nr. 998 823 951 MVA		
Aktivitet: VÅTROMS MEMBRAN				
Montør: DAVIUSZ OPASZKO				
Følgende sjekkpunkter skal kontrolleres på prosjektet				
Signatur: <i>Opaszko</i> 12.08.2016				
Tegn. Nr	Område	Form	Kommentarer	Sign
1	Underlag, dekker, Detaljer-sluk, Detaljer-røroppstikk	OK		<i>Opaszko</i>
2	Filtduk/Fall til sluk, Nisje i vegg	OK		<i>Opaszko</i>
3	Dampspærre ved isolering, Sikkerhet Membranmontering	—		
4	Sveisekontroll av Skjeter, Hjørne lapper, Røroppstikk	OK	+4 høydeavvik +1 sluk	<i>Opaszko</i>
5	Vannprøving	NEI		<i>Opaszko</i>
6	Glidesjikt	JA	PVC-belag 0,8mm	<i>Opaszko</i>
7	Annnet	—		—
8	Etterarbeider	JA		<i>Opaszko</i>
Eventuelle avvik:		Godkjent av oppdragsgeiver Sign: _____		
Konsekvens, Beskriv tvst.		Henvendning til arkitekt/ingeniør 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.



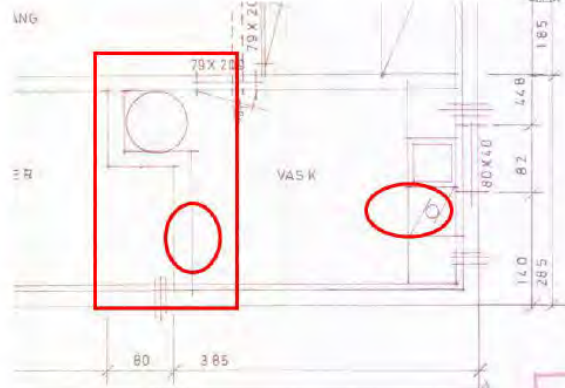
Gjennomføringer er ikke dokumentert og el-røret som kommer ut i hjørnet er ufagmessig tettet.



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 vegger. Runding til høyre viser sluk under badekar og i firkant til venstre vises området sluk i dusjen i dag er etablert.

Utskr. dato:	28.09.2022
Side:	61 av 94
ID/Referanse:	4670

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, skruer 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

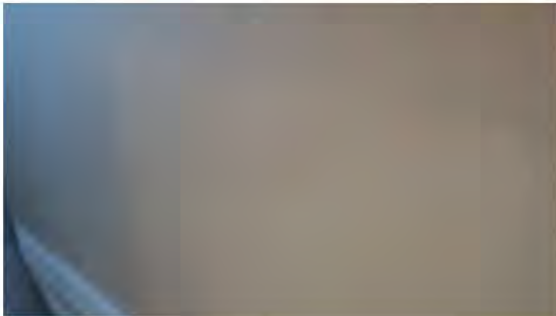
Synlighet:

- 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

Utskr. dato:	28.09.2022
Side:	62 av 94
ID/Referanse:	4670

Vedlegg tilknyttet "Riss i vegger/overflater"



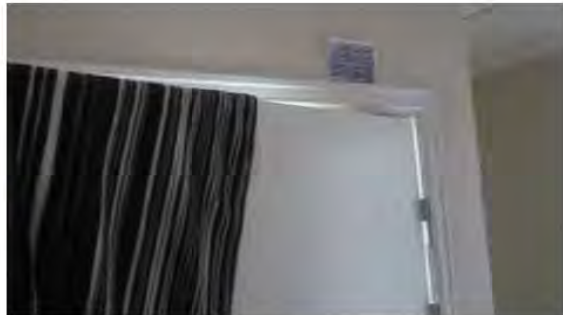
I stue er det en sprek som er overmalt/sparklet ved stuevindu. Denne er i følge eier blitt synlig etter overtakelse og virker å være i utvikling.



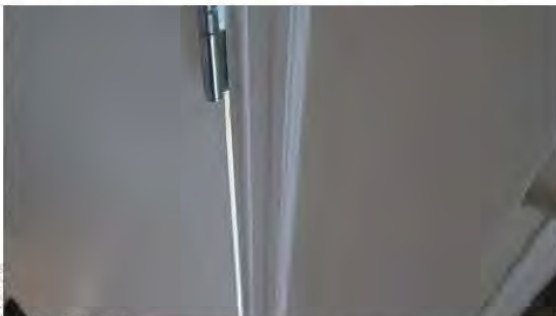
Rød sirkel markerer hvor sprekken er observert. Merk vindu og dør på undersiden.



Bilde fra 2016 viser at det kun var vindu i kjeller på denne vegg. Åpninger i vegg 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.

Utskr. dato:	28.09.2022
Side:	63 av 94
ID/Referanse:	4670

Bildet er ikke av Eiendomsverdi, men er opphavsrettlig beskyttet.



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

Utskr. dato:	28.09.2022
Side:	64 av 94
ID/Referanse:	4670

Setningskader 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 gårdsplass.
- 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 finnannonsen 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 ivare tatt 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 avdekking 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.

Utskr. dato:	28.09.2022
Side:	65 av 94
ID/Referanse:	4670

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 lettlinkerblokker. Sprekken er godt synlige. Rød ring viser en buesag og er ikke en sprekke.

Byggeår
1971

Utbyggingsår: 2016

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.

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

Utskr. dato:	28.09.2022
Side:	67 av 94
ID/Referanse:	4670

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, tømmerarbeid 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

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

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

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 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.


Utskr. dato:	28.09.2022
Side:	68 av 94
ID/Referanse:	4670

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 fuksikring av grunnmur og aldriingssvekkelse 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 drens-system 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 stikktagninger. Rekkverk kontrolleres.


Trapper og ramper

Beskrivelse:	Utvendige trapper i sten med inntrinn 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 malle 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 tidspunkt. 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 at det er blitt etablert terrasse på mark.

Utskr. dato:	28.09.2022
Side:	70 av 94
ID/Referanse:	4670



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

Utskr. dato:	28.09.2022
Side:	71 av 94
ID/Referanse:	4670

eiendom

FINN-kode: 72355088 Endret: 9. mar 2016 14:54

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 tilfredsstille dagens krav til tidmessighet 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 totalrenoveret.

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

Dato
14.06.2017Vår Ref.
17/02672-3Saksbehandler
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 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 sikkert

Mvh Jan per Brenden

saken gjelder Skoleveien 51

Stoppordren svares opp av Brenden 21.06.2017.

Utskr. dato:	28.09.2022
Side:	73 av 94
ID/Referanse:	4670



Sorum Kommune
Byggesak

Brenden Jan Per
Hammerøs vei 4
3060 SVELVIK

Dato	Vår Ref.	Saksbehandler	Deres Ref.
27.06.2017	17/02672-5	Armin Shivania	

**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.

Vedtak om tvangsmulkt sendt av kommunen 27.06.2017.

Utskr. dato:	28.09.2022
Side:	74 av 94
ID/Referanse:	4670

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 ivarettatt.

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.

Utskr. dato:	28.09.2022
Side:	75 av 94
ID/Referanse:	4670

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

Gjennomføringsplan

Revisjonsnr. 2 | Dato 10.10.17 | Signatør, ansvarlig søker 

Eiendom/byggested Gnr 41 | Bnr 263 | Feste nr. | Seksjonsnr. | Bygningsnr. | Bolignr. | Kommune Sorum
 Adresse Skolevegen 51 | Postnr 1920 | Poststed Sorumsand



Beskrivelsen av fagområdet, ansvarsområdet, tiltaksklasse (i hhv. prosjektering, utførelse og kontroll)			Foretakets navn og org.nr.	Kryss for planlagt samsvarserklæring / kontrollplanering (erstattes med dato når denne foreligger)				Slett kryss når arbeidet innen ansvarsområdet er avsluttet
Alle fagområder i tiltaket (1)	Beskrivelse av ansvarsområdet hentet fra erklæring om ansvararet (2)	Tiltaks-klasse (3)		Søknad om rammetillatelse (5)	Søknad om igangsettings-tillatelse/ut-trinnsøknad (6)	Søknad om midlertidig brukstillatelse (7)	Søknad om ferdigattest (8)	
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 før igangsettingstillatelse kan gis. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Søknaden gjelder							
Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festestr.	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.

Utskr. dato: 28.09.2022
 Side: 76 av 94
 ID/Referanse: 4670

Underskrifter			Tiltakshaver		
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 Henrik Irminger Thomassen	Telefon	Mobiltelefon 47241865	Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon
E-post von@hjortharkitekter.no			E-post		
Dato 19.03.18	Underskrift		Dato	Underskrift	
Gjørtas med blokkbokstaver Henrik Irminger Thomassen			Gjørtas 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 saknr. 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	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	Adresse Skolevegen 51			Postnr. 1920	Poststed Sørumsand	
Kommune Sørum						
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						

Utskr. dato:	28.09.2022
Side:	77 av 94
ID/Referanse:	4670

Ansvarsområde				Våre samsvarserklæringer/kontrollerklæringer vil foreligge ved: (sett X)			
Funksjon (SØK, PRO, UTF, kontroll)	Beskriv arbeidet foretaket skal ha ansvar for	Tiltaks-klasse	Søknad om ramme-tillatelse	Søknad om igangsettings-tillatelse/ ett-trinns søknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdiggattest	
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"/>	
-		-	<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 underskritt	
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 vit redegjøre for endringer som kan påvirke uavhengigheten jf. SAK10 §12-5
Dato 19/3-18	Underskrift <i>Jon Reinholdt</i>
Gjentas med blokkbokstaver JON REINHOLTSEN	S&S ENTREPRENØR AS Trulsrudgøppen 2022 Gjerdrum

Blankett 5181 Bokmål © Utgitt av Direktoratet for byggkvalitet 01.01.2016

Side 1 av 2

Søknad om ansvarsrett for S&S entreprenør as datert 19.03.2018

Utskr. dato:	28.09.2022
Side:	78 av 94
ID/Referanse:	4670

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

Gjennomføringsplan

Verneplan: 3 Dato: 15.03.18 Signatur: [Signature] Saksnummer: [Number]

Eiendom/byggetid: 41 Gnr: 263 Frelst: [] Sakj.nr: [] Bygn.nr: [] Kommune: Serum Allmen: Skolevegen 51 Postnr: 1920 Postst: Serumsand

Beskrivelse av fagområdet, ansvarsmåte, tiltaksklasse (i hhv. prosjektering, utførelse og kontroll)			Foretaks navn og org.nr.	Kryss for planlagt samsvarserklæring / kontrollarkivering erstattes med dato når denne foreligger				Satt kryss når arbeidet innen ansvarsmåte er avsluttet
Allt fagområde i tiltaket	Beskrivelse av ansvarsmåte hentet fra erklæring om ansvarsmåte	Tiltaks-klasse		Søknad om rammetillatelse	Søknad om igangsettelses-tilatelse/søknad om trossøknad	Søknad om midertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
ansvarlig søker	ansvarlig søker	-	HjorthArkitektur, 904 558 188	<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 checked="" 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

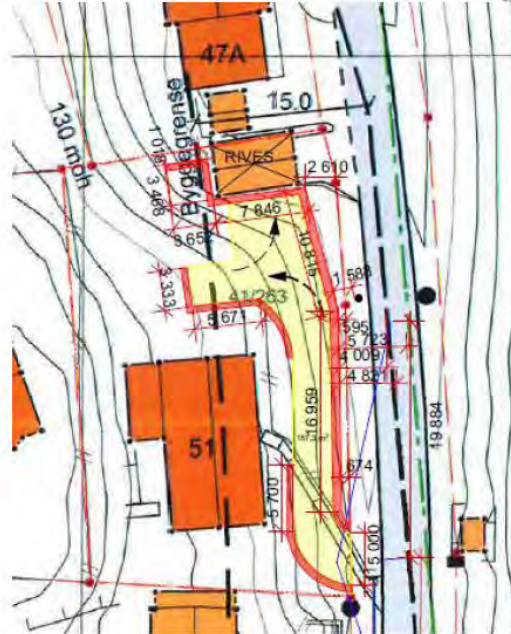
Foretaksregisteret 24.08.2022

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

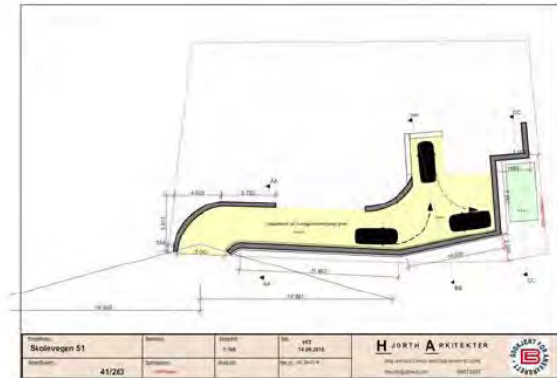
Utskr. dato:	28.09.2022
Side:	79 av 94
ID/Referanse:	4670



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)	Sign.	HIT
1:100		14.06.2016
Skala (A3)	Rev. nr:	02_06.03.18

Utskr. dato:	28.09.2022
Side:	80 av 94
ID/Referanse:	4670



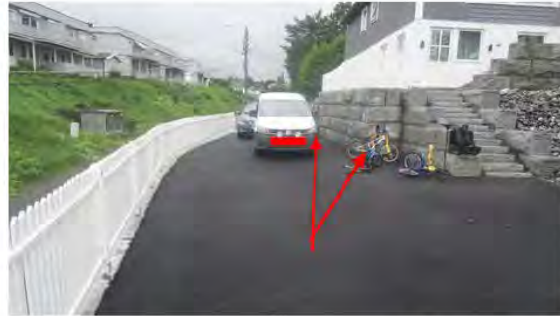
Overgang fra granittblokk-mur til steinmur med mer tilfeldig oppstabling.



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.

Utskr. dato:	28.09.2022
Side:	81 av 94
ID/Referanse:	4670



50x50-blokker.



Nede på nordsiden av muren måles 12 cm fra laser.



Laserstreken er loddrett og viser 3,5 cm fra laser 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.

Utskr. dato:	28.09.2022
Side:	82 av 94
ID/Referanse:	4670



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.



Utgliedende 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.

Utskr. dato:	28.09.2022
Side:	83 av 94
ID/Referanse:	4670



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.

Utskr. dato:	28.09.2022
Side:	84 av 94
ID/Referanse:	4670



Takvann ledes vekk fra boligen langs terrassen som en midlertidig løsning. Det er ikke funnet fuksikring mot hele muren og det er ikke kjent hvordan fuksikring 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.

Utskr. dato:	28.09.2022
Side:	85 av 94
ID/Referanse:	4670

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 kremper 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 samfunnmessige 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 terrasse/garasje/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.

Utskr. dato:	28.09.2022
Side:	88 av 94
ID/Referanse:	4670

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

Utskr. dato:	28.09.2022
Side:	89 av 94
ID/Referanse:	4670

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 - Enebølig	
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktagninger. 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.

Opplysninger gitt i tilstandsrapport.

Utskr. dato:	28.09.2022
Side:	90 av 94
ID/Referanse:	4670

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 bakfor. Det er observert en oppkant ved balkongdør, men denne er ikke fagmessig forsegle. 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, fuging 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 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.

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

Utskr. dato:	28.09.2022
Side:	91 av 94
ID/Referanse:	4670

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 forseglet. 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.

Utskr. dato:	28.09.2022
Side:	92 av 94
ID/Referanse:	4670

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.

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.

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
Setningskader utvendig			400 000	400 000	100 000	500 000

Utskr. dato:	28.09.2022
Side:	93 av 94
ID/Referanse:	4670

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

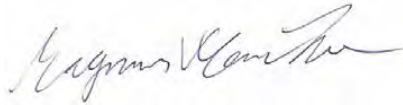
- Vær oppmerksom på at det bevisst gjøres automatiske avrundinger av beløp/totaler i rapporten som kan føre til visse avvik ved summering.

Underskrifter

Sted/Dato

Vestby,
28.09.2022

Takstingeniør

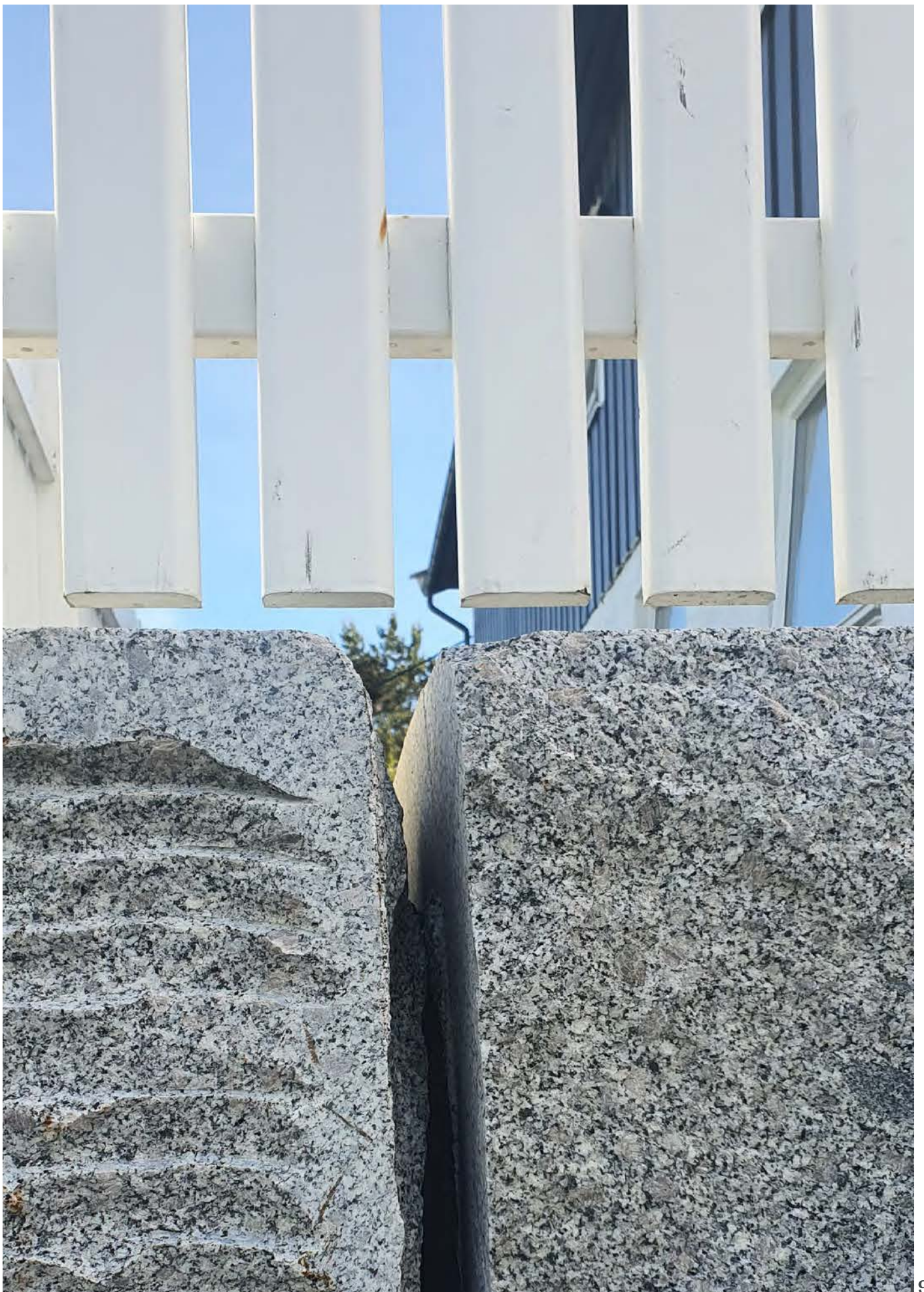


























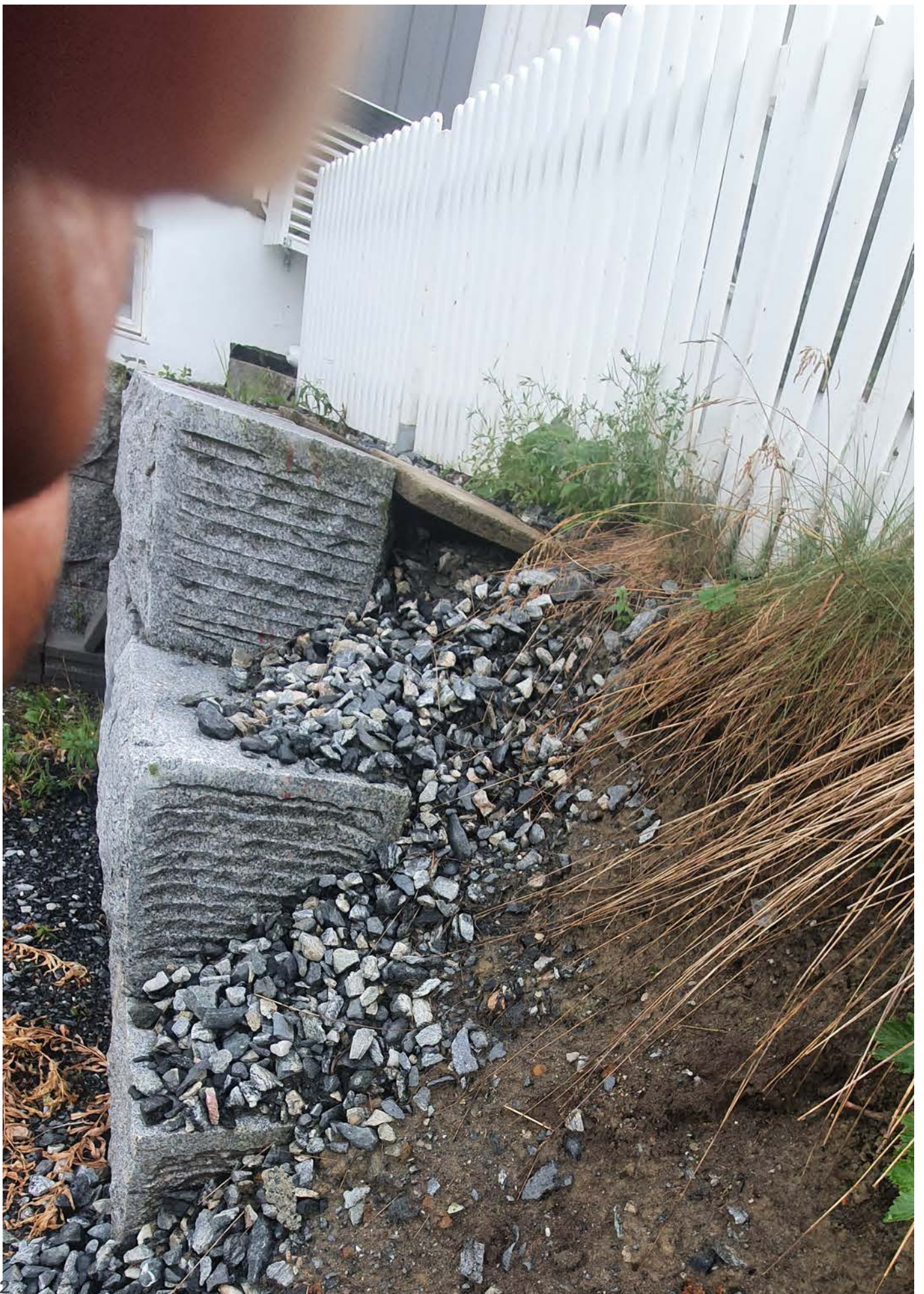




























23:06

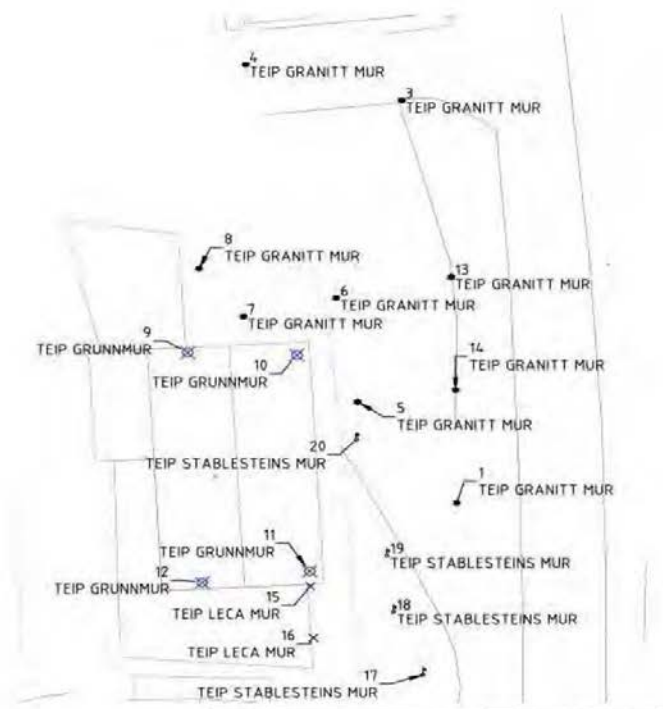
4G TALE1 31%





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





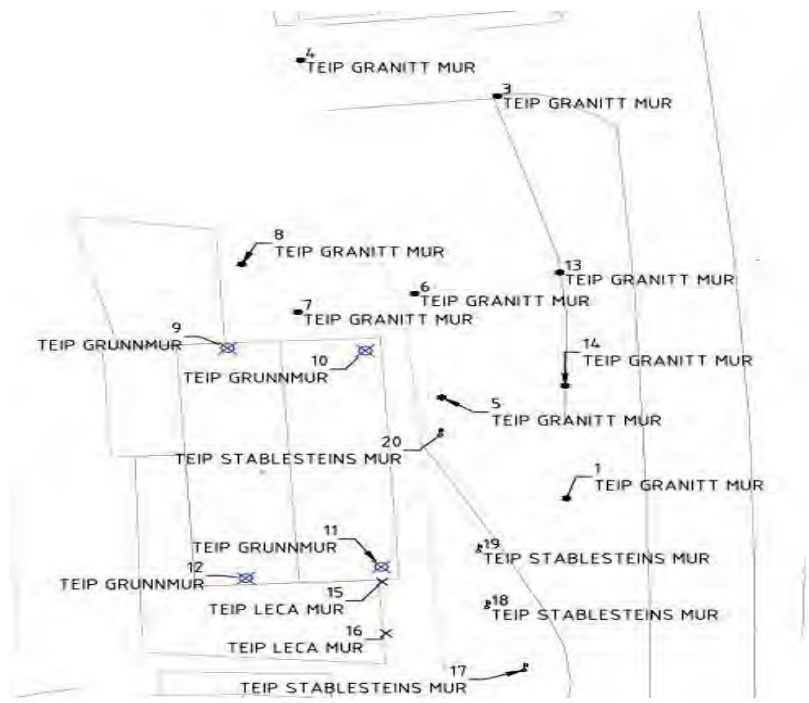


Setningsmåling Skolevegen 51, Sørumsand (AO501649)

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

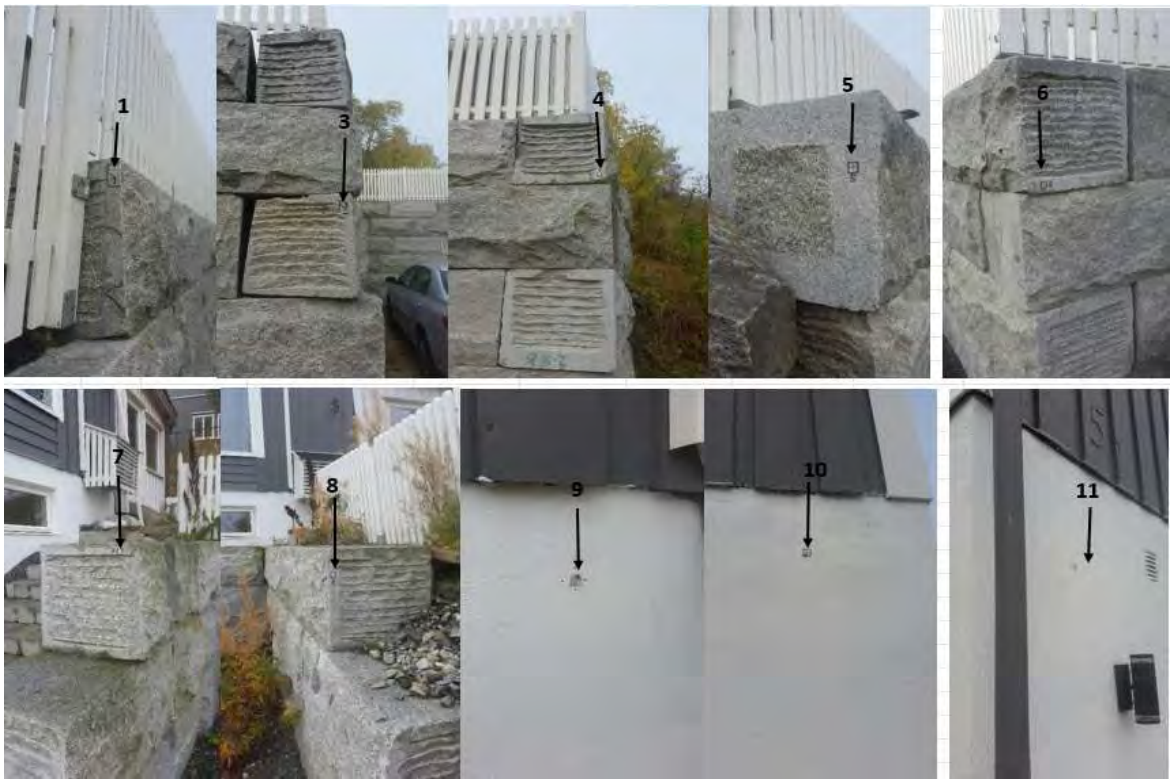


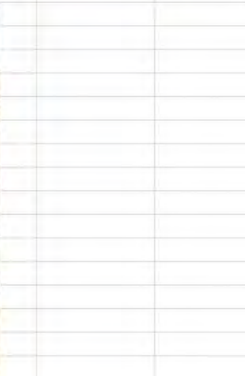


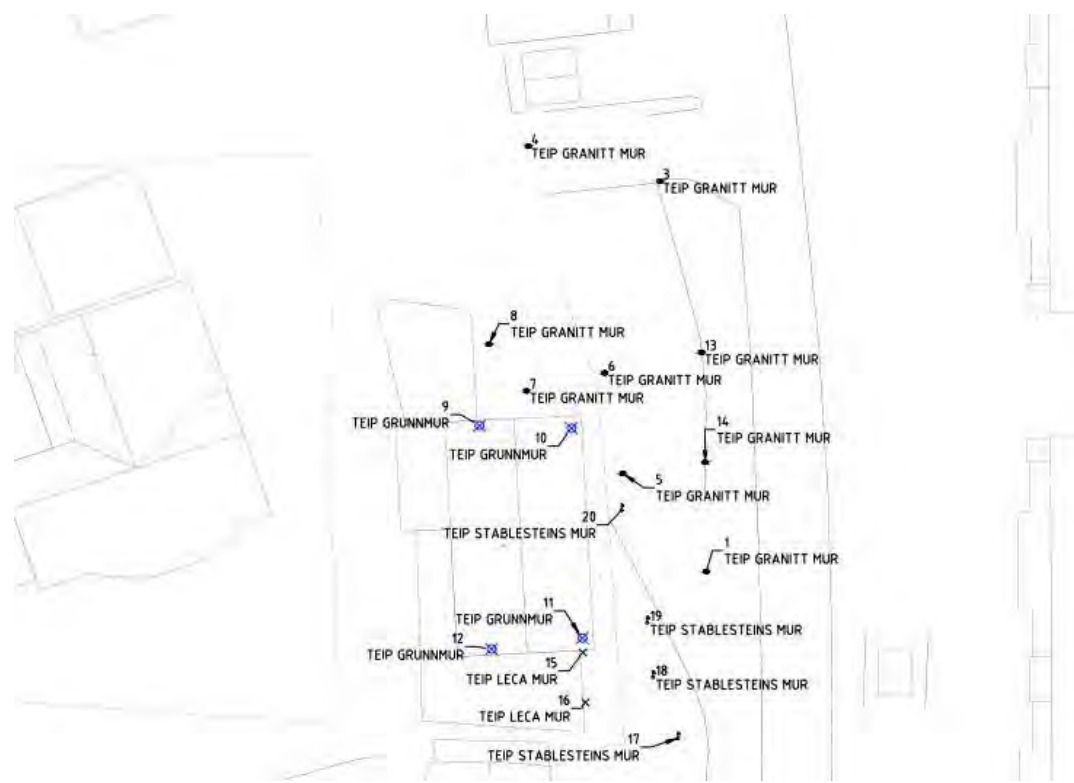


Setningarmåling Skolevegen 51, Sørumsand (AO501649)

Punkt nummer	Feip 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	1220915,970	141089,241	126,909	1	1	0	1220913,969	141089,244	126,908	-1	-3	-1	0	0	-4	0
2	1020m	1220917,520	141086,943	125,870	1220917,523	141086,939	125,871	3	-4	-1	1220917,529	141086,941	125,870	0	2	-3	3	-2	0	0
4	1020m	1220939,620	141078,901	128,528	1220939,623	141078,898	128,527	5	-3	-1	1220939,623	141078,900	128,529	-2	2	2	3	-1	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	-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	-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	-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	-1
9	1018	1220922,755	141076,064	131,534	1220922,754	141076,065	131,534	-1	1	0	1220922,757	141076,065	131,535	-2	0	1	-3	1	1	1
10	1018	1220922,610	141081,414	131,445	1220922,609	141081,434	131,443	-1	2	-2	1220922,610	141081,415	131,445	1	-1	2	0	1	0	0
11	1018	1220909,955	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	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	0
13	1020m	1220927,190	141086,969	126,298	1220927,192	141086,966	126,298	2	-3	0	1220927,191	141086,971	126,299	-1	5	1	1	2	1	1
14	1020m	1220920,553	141089,176	126,659	1220920,554	141089,177	126,659	1	1	0	1220920,555	141089,181	126,659	1	4	0	2	5	0	0
15	1020	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	-1
16	1020	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	-5	-5
17	1020	1220905,906	141087,586	127,180	1220905,914	141087,594	127,182	8	8	2	1220905,908	141087,595	127,179	-6	1	-3	2	9	-1	-1
18	1020	1220907,579	141086,137	127,343	1220907,577	141086,140	127,344	2	23	-1	1220907,578	141086,136	127,342	1	16	-2	3	39	-1	-1
19	1020	1220910,879	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	-1
20	1020	1220917,654	141084,312	128,693	1220917,655	141084,320	128,696	1	8	-1	1220917,659	141084,320	128,693	4	0	-3	5	8	0	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 Førstund
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 høyreliggende 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

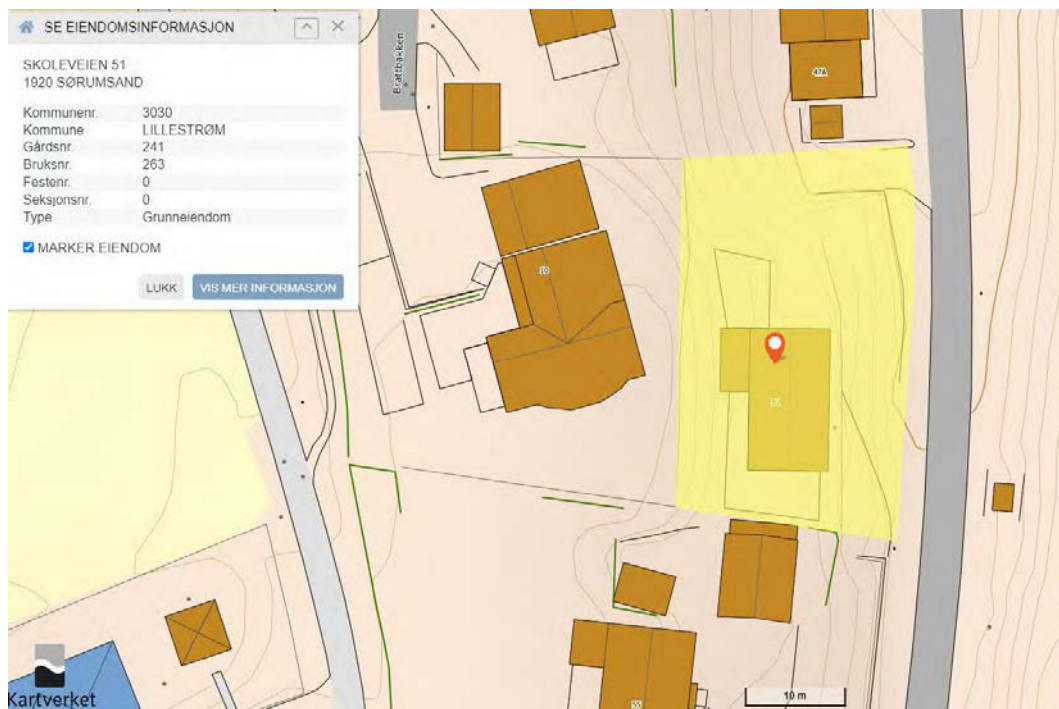
1 Innledning

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 Størløkken. Her beskrives aktivitet fra 2011-2022 på aktuell tomt, samt høyereliggende eiendom, Brattbakken 10.

Undertegnede utførte befarings 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.

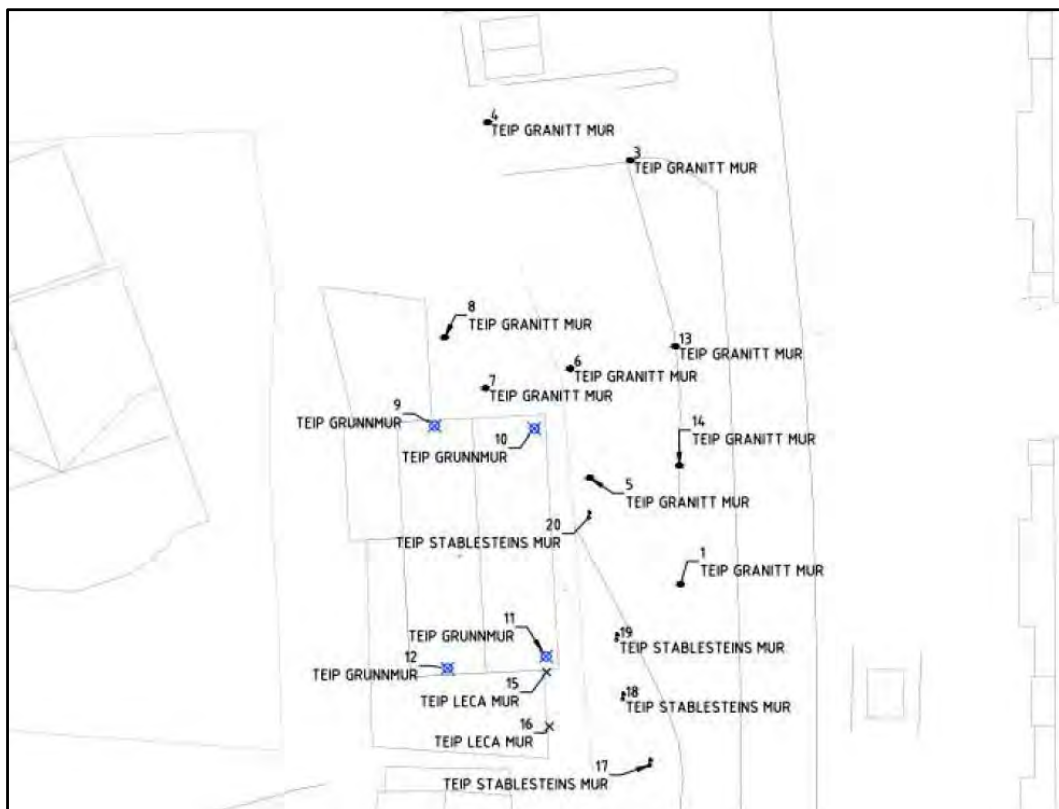


Figur 1: Utklipp fra Norgeskart, aktuell bolig og tomt.

2 Utførte setningsmålinger og befaringsobservasjoner

2.1 Utførte setningsmålinger

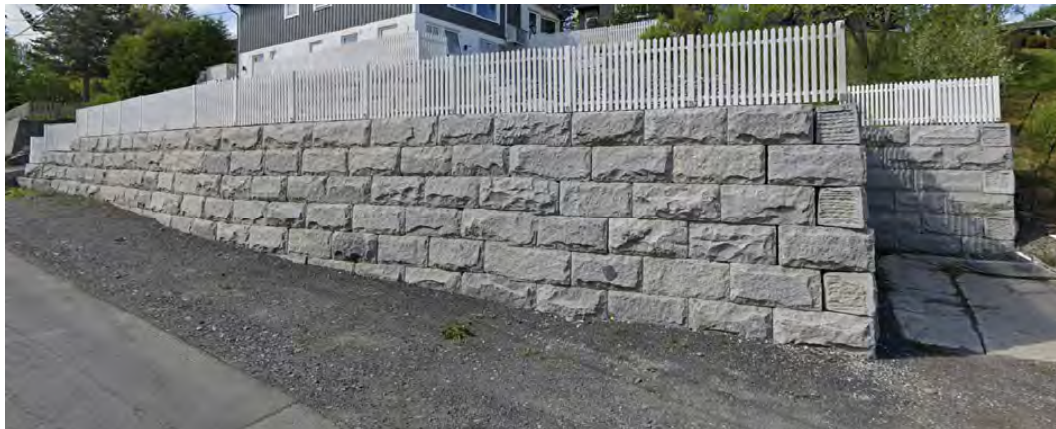
Oversikt over setningsmålinger utført av Asker Oppmåling ses i Figur 2. Rapporten ses i vedlegg 1.



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

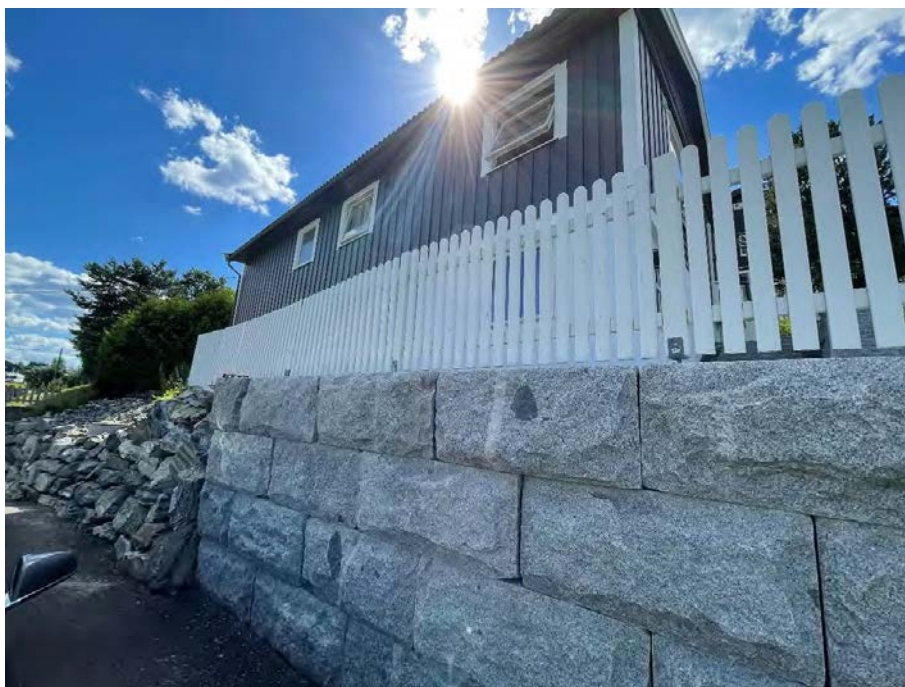
Mur av naturstein dekkes av punkter 17, 18, 19, fra bunn av oppkjøringen opp mot kummer som flukter med boligen. Størst bevegelse er registrert i Y-retning, 39 mm i punkt 18, i tidsperioden 03.10.2022 – 31.05.2023. Selve muren har en åpen struktur, og det er steinmasser på vei ut mellom sprekkene. Det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

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 Poretrykksmåliger
- 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.

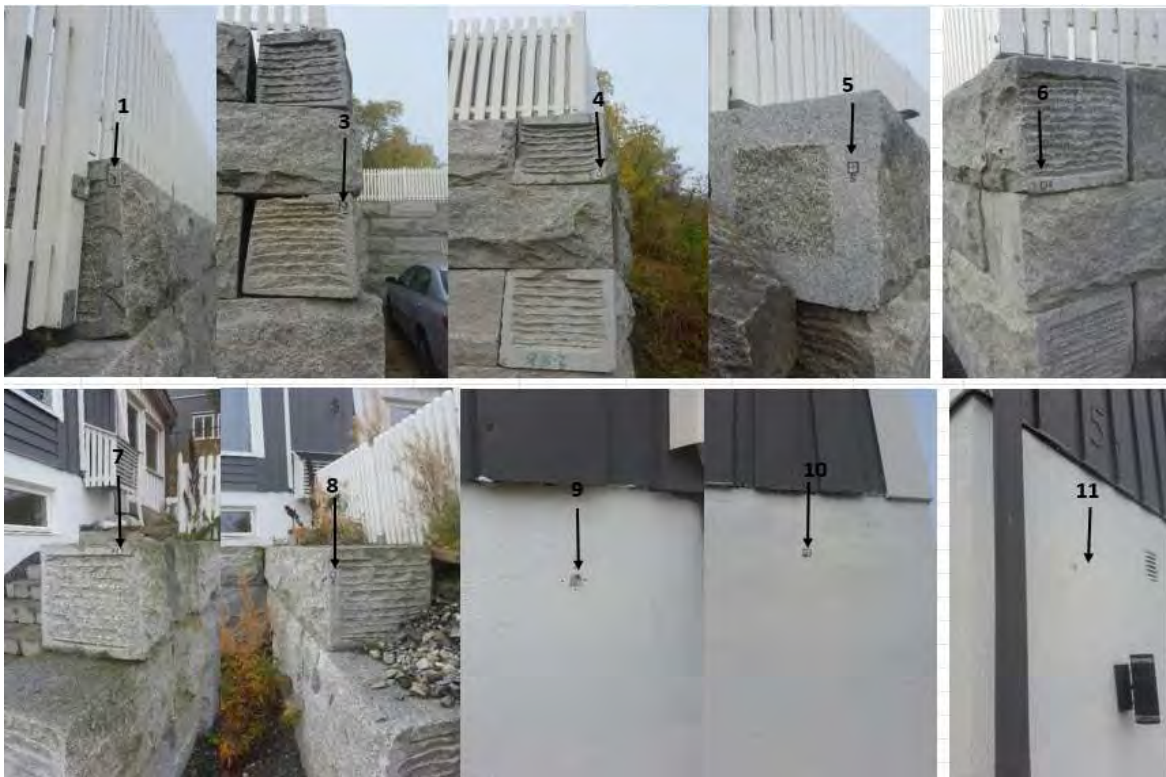
Det må utføres grunnundersøkelser og vurderinger av områdestabilitet/lokal stabilitet iht. NVEs veileder 1/2019, og støttemurene må prosjekteres på nytt og reetableres med metoder og utførelse etter Norsk Standard, for å sikre helse, miljø og sikkerhet.

5 Referanser

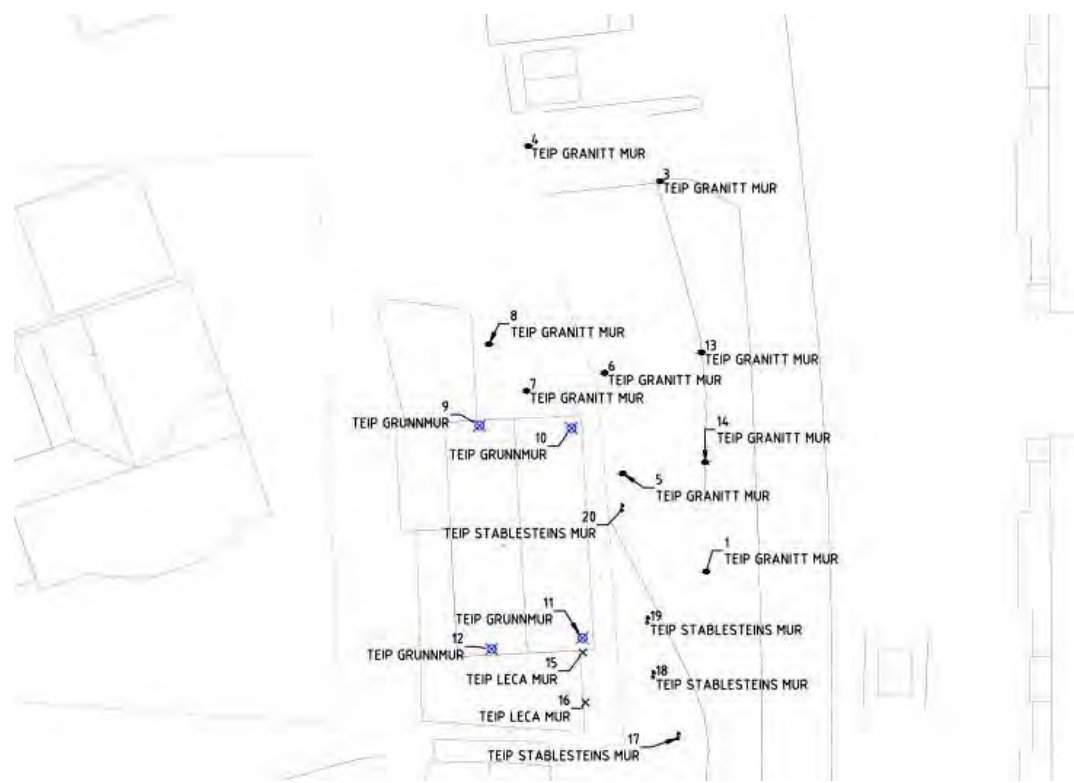
Standard Norge. (2004). Eurokode 7: Geoteknisk prosjektering, del 1: Almenne regler (NS-EN 1997-1:2004+A1:2013+NA:2016. utg.). Oslo: Norsk Standard.

Setningarmåling Skolevegen 51, Sørumsand (AO501649)

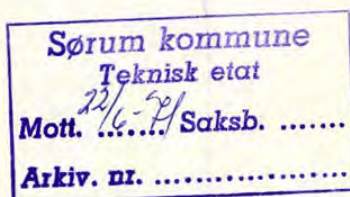
Punkt nummer	Feip type	AO1 03.10.2022			AO2 05.01.2023			AO2-AO1			AO3 31.05.2023			AO3-AO2			AO3-AO1			
		X	Y	Z	X	Y	Z	X (millimeter)	Y (millimeter)	Z (millimeter)	X	Y	Z	X (millimeter)	Y (millimeter)	Z (millimeter)	X (millimeter)	Y (millimeter)	Z (millimeter)	
1	1020m	1220913,969	141089,240	126,908	1220915,970	141089,241	126,909	1	1	-1	1220913,969	141089,244	126,908	-1	-3	-1	0	0	-4	0
2	1020m	1220917,520	141088,943	125,870	1220917,523	141088,939	125,871	3	-4	-1	1220917,529	141088,941	125,870	0	2	-3	3	-2	0	0
4	1020m	1220939,620	141078,901	128,528	1220939,623	141078,898	128,527	5	-3	-1	1220939,623	141078,900	128,528	-2	2	2	3	-1	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	-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	-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	-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	-1
9	1018	1220922,755	141076,064	131,534	1220922,754	141076,065	131,534	-1	1	0	1220922,757	141076,065	131,535	-2	0	1	-3	1	1	1
10	1018	1220922,610	141081,414	131,445	1220922,609	141081,434	131,443	-1	2	-2	1220922,610	141081,415	131,445	1	-1	2	0	1	0	0
11	1018	1220909,955	141082,034	131,244	1220909,955	141082,034	131,244	2	-2	0	1220909,954	141082,034	131,244	-1	0	0	1	-2	0	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	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	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	0
15	1020	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	-1
16	1020	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	-5	-5
17	1020	1220905,906	141087,546	127,180	1220905,914	141087,594	127,182	8	8	2	1220905,908	141087,595	127,179	-6	1	-3	2	9	-1	-1
18	1020	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	-1
19	1020	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	-1
20	1020	1220917,654	141084,312	128,693	1220917,655	141084,320	128,696	1	8	-1	1220917,659	141084,320	128,693	4	0	-3	5	8	0	0







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 **BYGNINGSRÅDET** i DØRUM:

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, samlingslokale. 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 golvflate og lysareal:
2.4 m.
Arealer iflg. vedl. tegninger.

Lovens § 76. Tilleggsrom:

Lovens § 75. Priveter - WC:

Lovens § 103. Innhengning:
ja.

Ytterligere opplysninger:
ingen.

Sørumsand, den 20. juni 1971

Willy Pinnvågseide
anmelder byggherre

Adresse: 1920 Sørumsand Adresse:

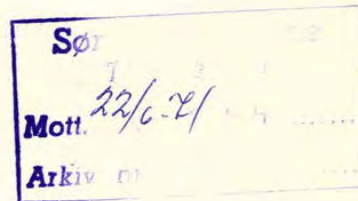
Kjell Støfring
ansvarshavende eier grunnst.

KJELL STØFRING
ENEBOLIGER
Oscarsgt. 43 - Oslo 2
Adresse: Tlf. 56 34 74

GODKJENT
23/11 1971
for bygningssjef
Bjørn Tore Jansdalen

Sørumsand, 20.juni 1971.

Til
Sorum Bygningsråd,
1990 Sorum.



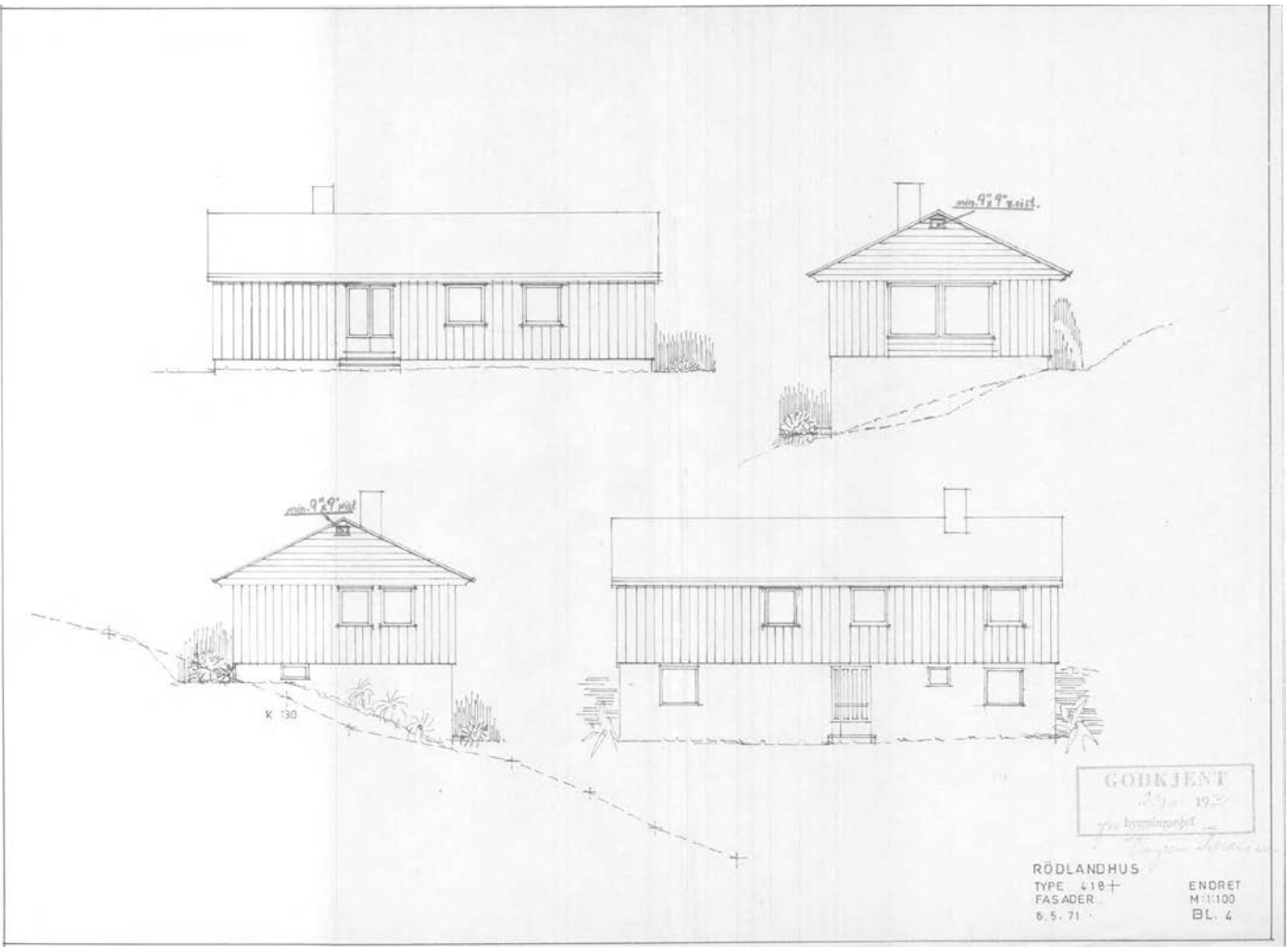
Vedlagt følger:

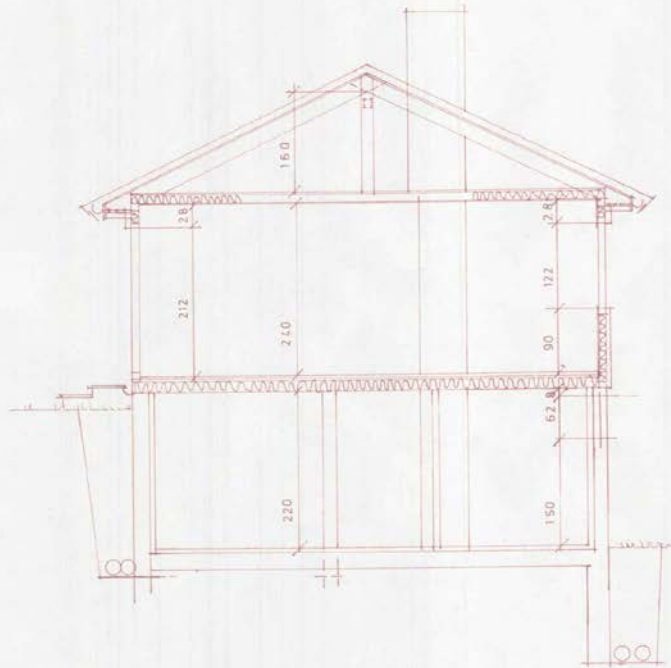
- 2.eks. av Søknad om byggetilladelse.
- 2.eks. av tegninger for etasje.
- 2.eks. av tegninger for kjeller.
- 2.eks. av tegninger for fasader.
- 2.eks. av tegninger for snitt.
- 4.eks. av situasjonsplan.
- 1.eks. av melding til fylkesforsyningsnemnda.
- 2.eks. av diverse beregninger for jern og betong 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 Piwaczewski
Willy Piwaczewski.

Adr: Brattbakken
1920 Sørumsand.

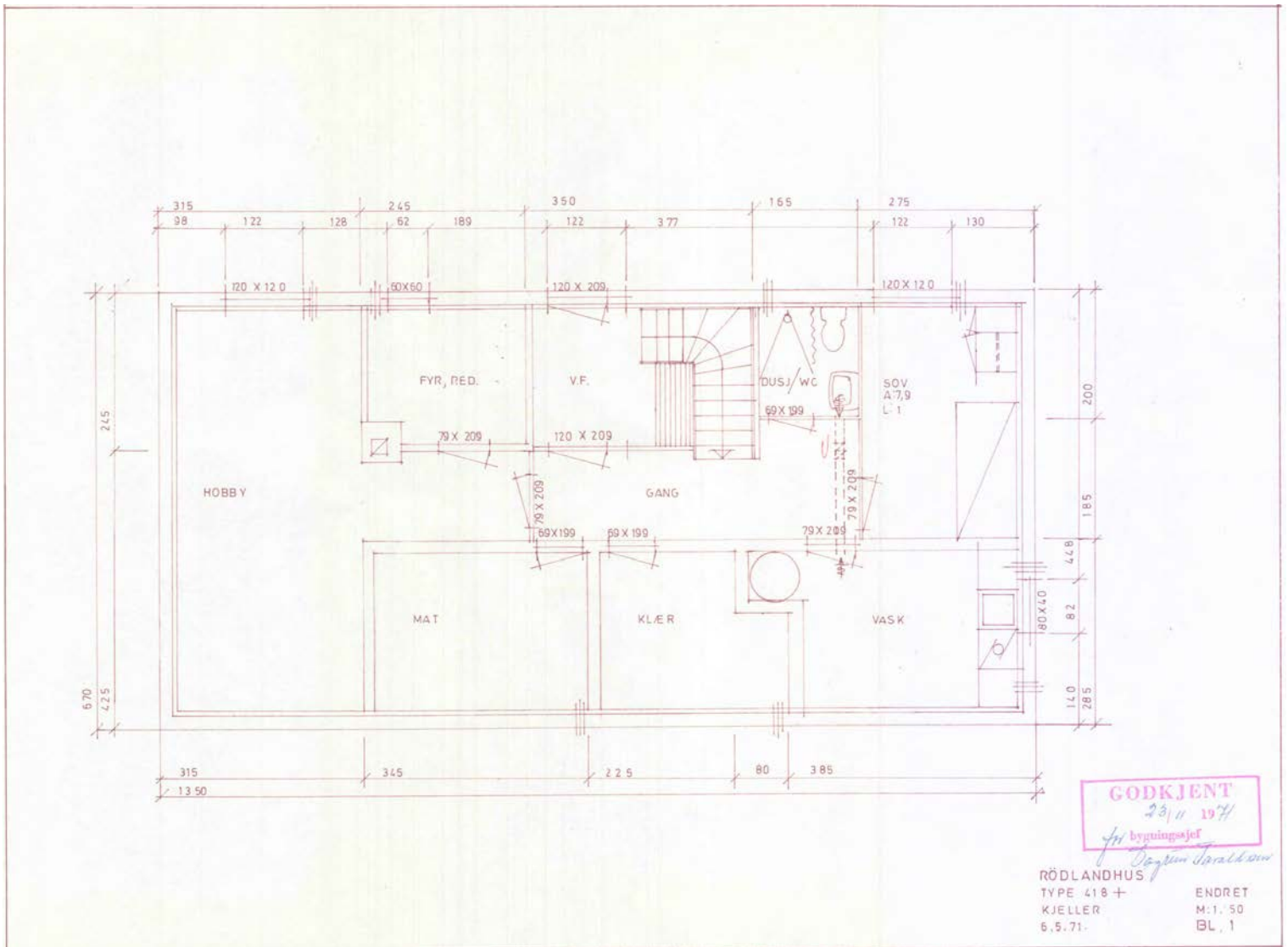


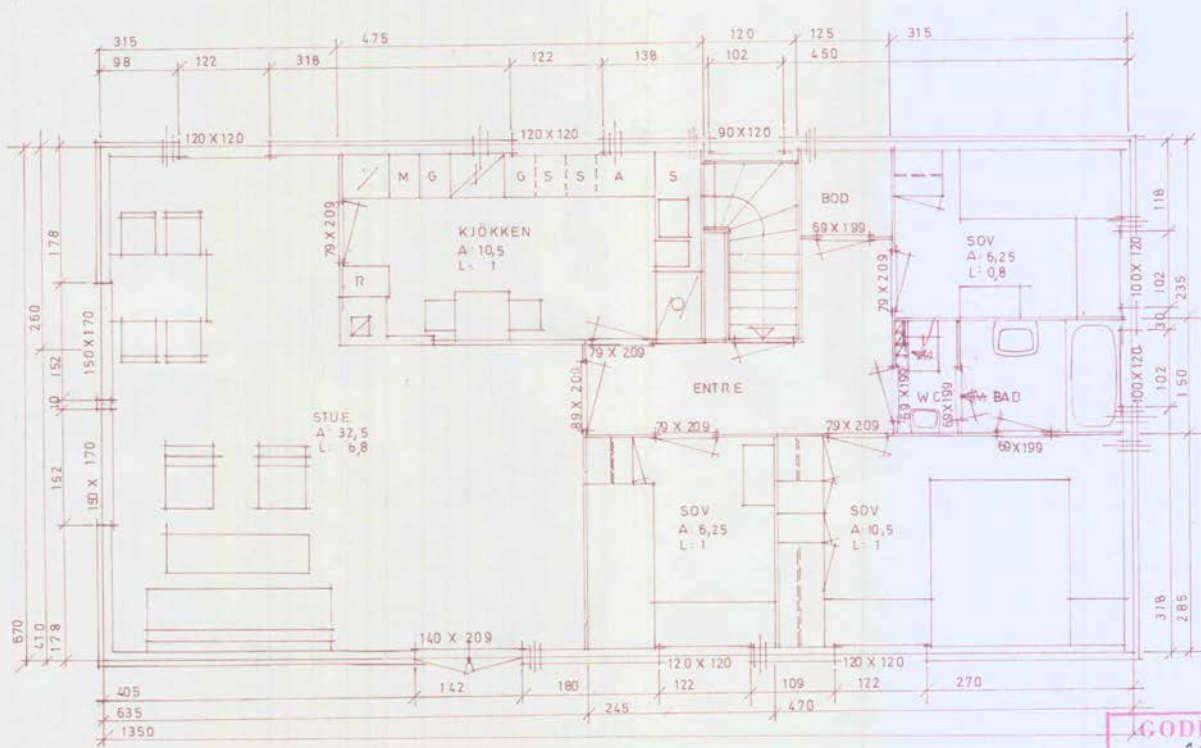


GODKJENT
 28/11 1971
 for bygningsejfel
Rayner Nordlund

RÖDLANDHUS
 TYPE 418 +
 SNITT
 65 71 .

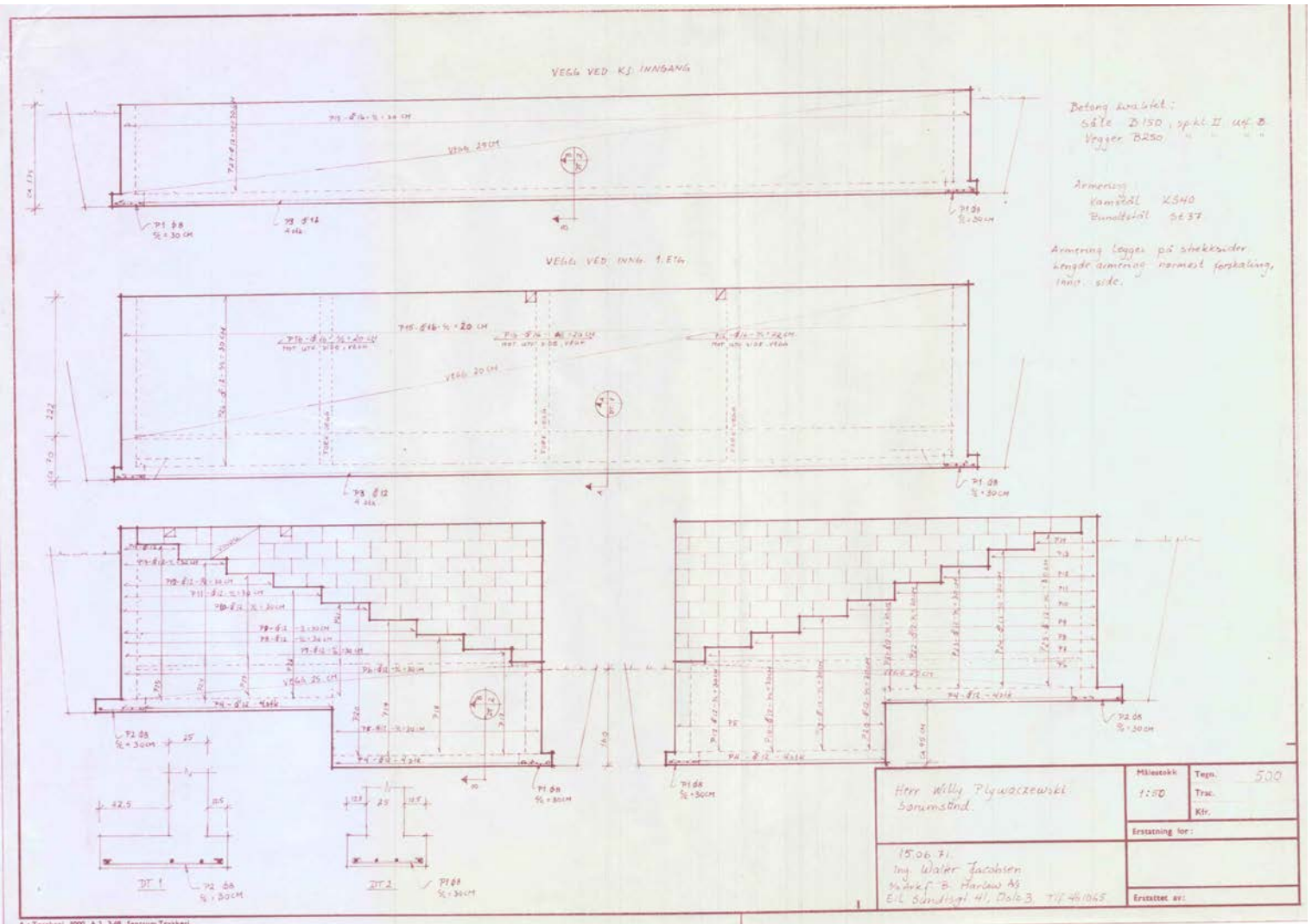
ENDRET
 M:1-50
 BL.3





GODKJENT
 23/11 1977
 Bygningssjef
 Dagmar Stenlund

RÖDLANDHUS
 TYPE 418 + ENDRET
 1 E TG. M: 1,50
 6.5.71- BL. 2



Bøveliste for Herr Willy Pijwaczewski, Seremsund

Tegn. nr.

Utført av: WJ

Sted	Pos. nr.	Antall	Diam.	Langde cm	Skisse Mål i cm.	Vekt kg.	Anm.
	P1	90	Ø8	62			
	P2	45	Ø8	92			
	P3	8	Ø12	1590			
	P4	16	Ø12	345			
	P5	6	Ø12	335			
	P6	4	Ø12	666			
	P7	2	Ø12	615			
	P8	2	Ø12	640			
	P9	2	Ø12	466			
	P10	2	Ø12	290			
	P11	2	Ø12	315			
	P12	2	Ø12	240			
	P13	2	Ø12	165			
	P14	2	Ø12	90			
	P15	21	Ø16	1346			
	P16	14	Ø16	150			
	P17	6	Ø12	160			
	P18	6	Ø12	185			
	P19	4	Ø12	205			
	P20	4	Ø12	230			

Bøveliste for Herr Willy Pijwaczewski, Seremsund

Tegn. nr.

Utført av: WJ

Sted	Pos. nr.	Antall	Diam.	Langde	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.) <i>Nybygg</i>	Journalnr.
Arbeidssted (eiendommens matr.nr., navn og adresse) <i>B. nr. 41, B. nr. 263 Skoleveien, 1920 Sørumsand</i>	
Byggherrens (navn, adresse og tlf.) <i>Willy Dymagowski, 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. Kontraktsforholdet 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>Willy Dymagowski</i> Byggherrens underskrift</p>	

Ansvarshavende (fagtitel, navn, adresse, tlf.) <i>Tømmer Hellelid, Kistein</i>	
Søknaden gjelder <input checked="" type="checkbox"/> Hele arbeidet <input type="checkbox"/> Del av arbeidet	Arbeidet omfatter hovedsaklig <i>Støp, mur og snekkerarbeid</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>	

45
72

KOPI

Fra Fylkesforsyningsnemnda i Akershus

J.nr. 676/72 Dato 8/6-72
(Bes oppgitt ved senere henvendelser)

Willy Plywaczewski
Brattbakken, 1920 Sörumsand
(Navn)
(Postadresse)

0226
(Forsyningsnemndas nr.)

har på grunnlag av melding datert: 20/6-71

fått registrert følgende byggearbeid:

(Løpenr.)

(Eierforhold)

Byggeplassens adresse: Skoleveien, Sörumsand 41/263 Sörum
(gate, vei nr., g.nr. br.nr.) (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)

*) Strøk under det som passer.

Eventuelle supplerende opplysninger:

Grunnflate (dekkareal) 91 m²
Antall etasjer 1 m/uetg.
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)

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 vann-klosett	Vannkl. felles med a.leiligh.
1 rom pluss tekjøkken (hybelleiligheter)									
1 " " kjøkken									
2 " " "									
3 " " "									



Diverse statistiske beregninger for:

Herr Willy Plywaczewski, Sørumsand.

1

Beregningene omfatter beregninger i forbindelse med fundamentering av Rødtandhus 418+.

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 grunnsåk:

Det regnes med fundamentering på leiregrunn.

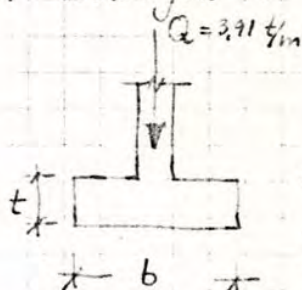
Egensvekt (antatt) $1,9 \text{ t/m}^3 = \gamma$

Sikkerhetsfaktor $2 = \bar{\gamma}$

Skjærfasthet $5 = 45 \text{ t/m}^2$

Bæreevnefaktor $N_c = 5,8$ (tabell fig. 5, Publikasjon nr. 10, 2.1)

01 Sæletrykk: $q_a = N_c \cdot \frac{s}{F} + \gamma D$ (tillatt)



$$q_a = 5,8 \cdot \frac{4,5}{2,0} + 1,9 \cdot 0,4 = 13,0 + 0,76 = \underline{13,76 \text{ (t/m}^2\text{)}}$$

Overført fundamenttrykk:

Belastning fra tak/gulv: $500 \cdot \frac{6,1}{2} = 1680 \text{ (kpl/m)}$

Fra treegg: $60 \cdot 2,50 = 150 \text{ "}$

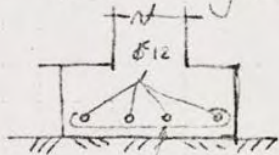
Fra bygglind. ind.) $2400 \cdot 0,25 \cdot 2,9 = 1740 \text{ "}$

(1.02. fortsat)

Betongen kom til:

$h_0 = 20 - 2,0 - 0,5 = 17,5 \text{ cm}$, $l_1 = 20 \cdot 0,5 \cdot 40 \cdot 17,5^2 = \frac{3200}{\gamma_c = 30 \text{ cm}}$ (4pm) o.k.

Som armering vedges $\Phi 8$ som Φ ayler og 4 stk. $\Phi 12$ som l \ddot{u} ngdearmering.



~~Beregning anses som un \ddot{u} dtendig.~~

Beregning anses som un \ddot{u} dtendig.

$\sqrt{\Phi 8 - \frac{e}{2} = 30 \text{ cm}}$

For stabilisering af vegg ved inngang 1. etg.

Φ kes s \ddot{a} le l \ddot{u} ngden til 80 cm. (lfr. tegning.)

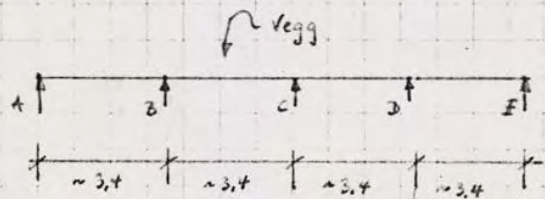
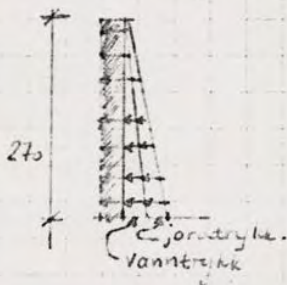
2.00 Vegg utsatt for trykk:

.01 Trykk p \ddot{a} vegg:

$\gamma = 1,9 \text{ t/m}^3$; $h = 270 \text{ cm}$; $\gamma_v = 1,0 \text{ t/m}^3$; friksjons \ddot{u} t. 0,5

Jordtrykk i bunnen:

$0,5 \cdot 1,900 \cdot 2,7 + 1,0 \cdot 2,7 = 2,56 + 2,7 = 5,26 \text{ (t/m)}$



.02 Moment p \ddot{a} vegg:

(2.02 forhatt)

Momentene etter beregninger er armeret betong I-II"

gjitt av NLI-skolen 02/02

Regner trykket på en platebrett som i høyde $\frac{1}{2}$ fra v. m.

$$\text{Densitet } q = \frac{2,20 \cdot 115}{2,7} = 3,5 \text{ (t/m)}$$

$$\text{Feltmom.: } M_{ub} = M_{dc} = 0,077 \cdot 3500 \cdot 3,4^2 = 3100 \text{ (kpm)}$$

$$M_{bu} = M_{cl} = 0,036 \cdot 3500 \cdot 3,4^2 = 1320 \text{ (kpm)}$$

Støttemom:

$$M_b = M_d = -0,077 \cdot 3500 \cdot 3,4^2 = 3900 \text{ (kpm)}$$

$$M_c = -0,071 \cdot 3500 \cdot 3,4^2 = 2600 \text{ (kpm)}$$

Betongen kan oppta for $t = 20 \text{ cm}$; $h_0 = 17,1 \text{ cm}$

Betong B20, sp.kl. II

$$M_y = 0,3 \cdot 45 \cdot 1,0 \cdot 17,1^2 = 4100 \text{ (kpm) O.K.}$$

.03 Armering:

$$L = 17,1 - \frac{0,5 \cdot 3100}{45 \cdot 1,0 \cdot 17,1} \cdot 17,1 - 20 = 15,1$$

Armering KS40 sp.kl. II.

$$F_a = \frac{310000}{15,1 \cdot 2000} = 10 \text{ cm}^2/\text{m}$$

Velger $\Phi 16$ c/c = 20 cm ($F_a = 10,1 \text{ cm}^2/\text{m}$)Vertikal armering $\Phi 12$ - $\frac{1}{2} = 30 \text{ cm}$ ($F_a = 3,6 \text{ cm}^2/\text{m}$)

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.

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.

Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 81, 85, 86 a	Stempel	<div style="border: 2px solid red; padding: 5px; text-align: center;"> SØRUM KOMMUNE Saknr.: 08/3029-1 21 JUL 2008 Journ.nr.: 13106/08 Ark.nr.: 41/263 </div>	Kommunens saksnr.
	Til kommune:	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	
SØRUM			

Meldingen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	41 263					
Tiltakets art	Adresse		Postnr.	Poststed		
	Skolwegen 13 B		1920	Sørumstrand		
<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		
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv		Tillatt grad av utnytting
	Beregningsregler i reguleringsplan		
Oppmålt tomt	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Tomteareal
			829,4 m ²
		Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse
		Sum	

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?	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:			
	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	<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				
	<input checked="" type="checkbox"/> Offentlig vannverk	Beskriv			
	<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"/>

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 G. Voll.

Sørumsand 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*

Delvis usikre *AMU*

Plan 18 - Sørumsand Bygningssområde

KOMMUNE

Høydekoter i kartet kan være unøyaktige/mangelfulle og må kontrolleres på stedet.

Høyder på prosjekterte vegger 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: *AM*

Planforhold *M. Lars*

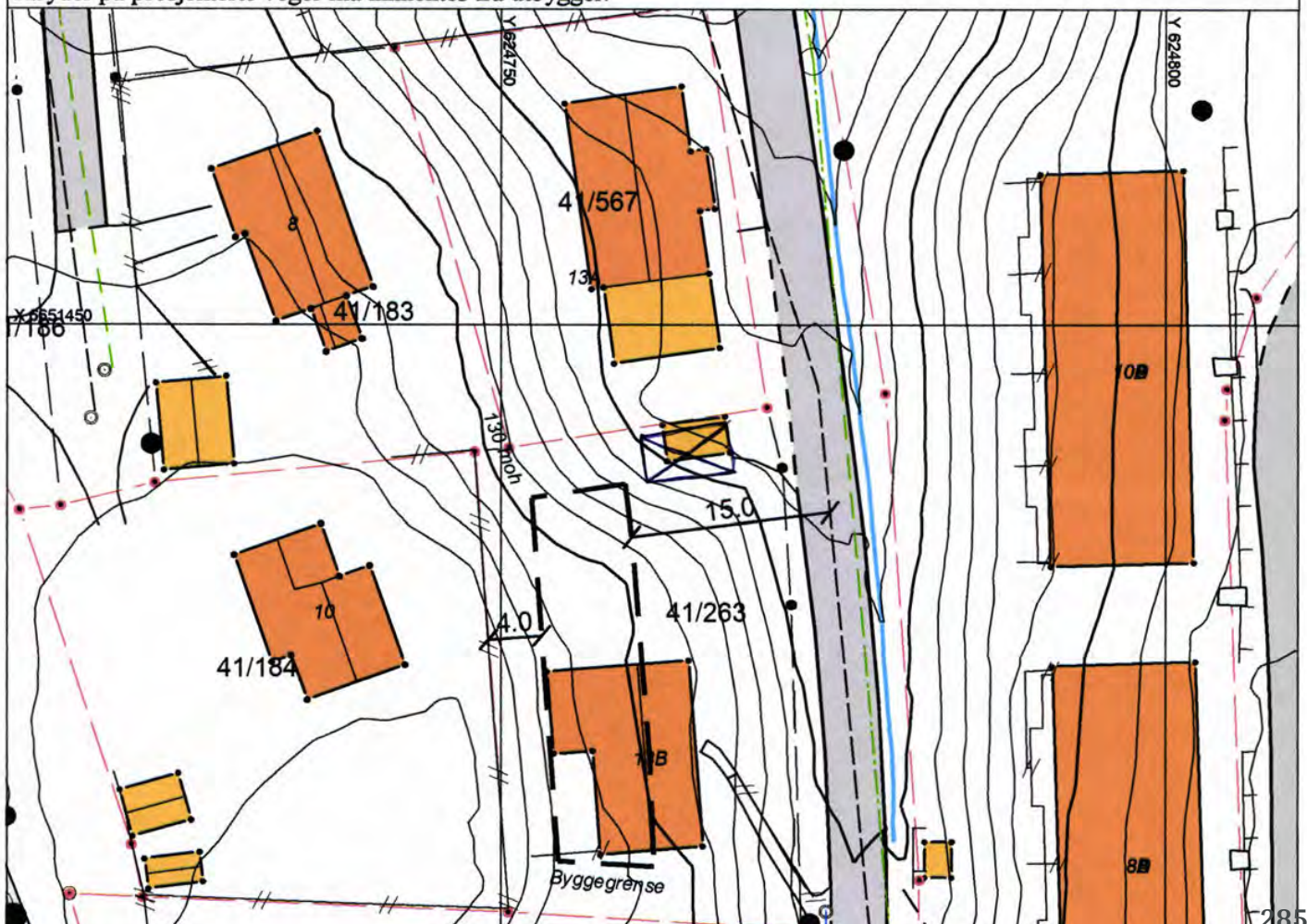
Delvis usikre *AM*

Plan 18 - Sørumsand Bygningsskisse

Sørums KOMMUNE

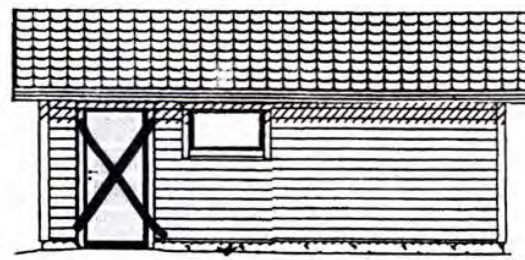
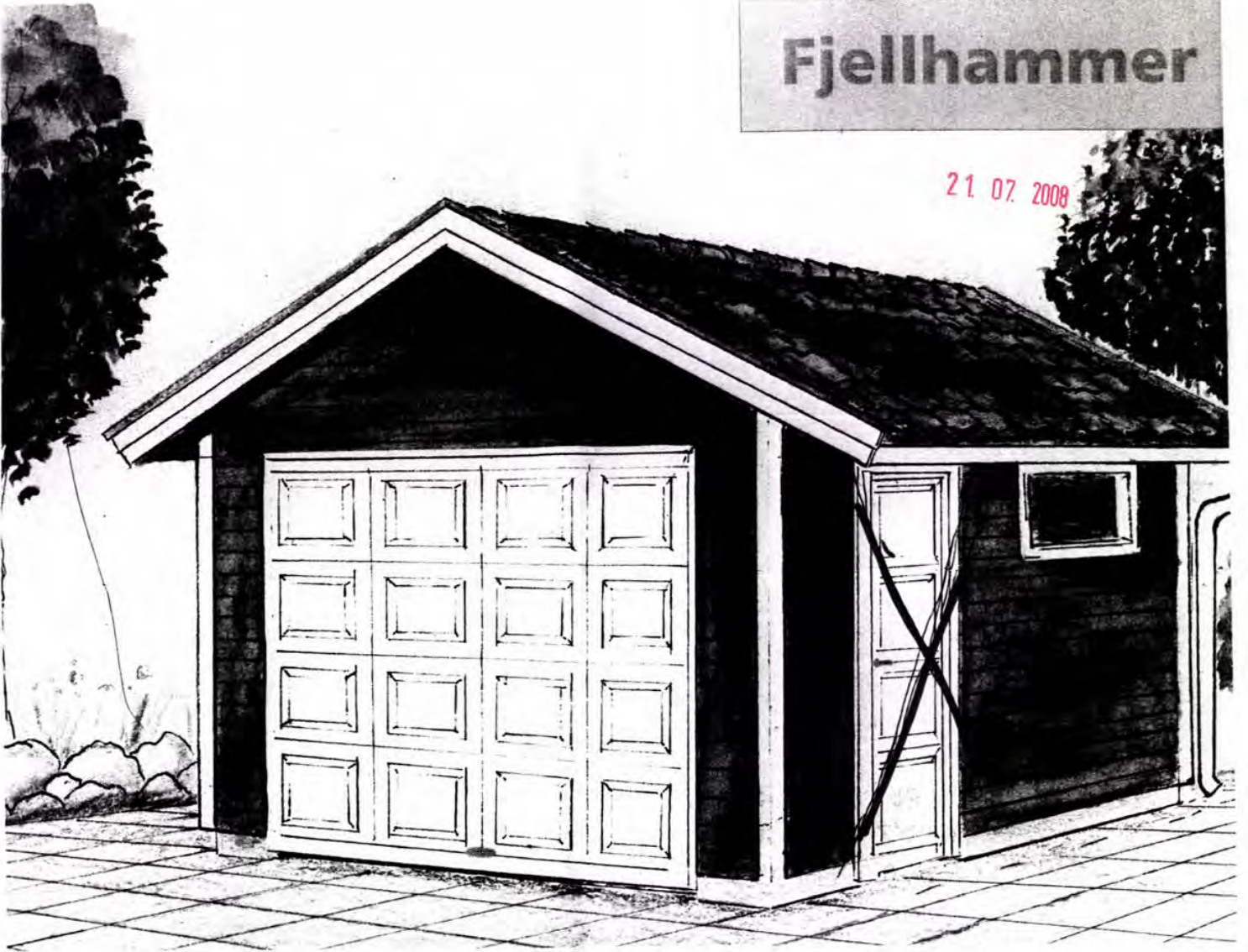
Høydekoter i kartet kan være unøyaktige/mangelfulle og må kontrolleres på stedet.

Høyder på prosjekterte vegger må innhentes fra utbygger.



Fjellhammer

21. 07. 2008





Sørums 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.

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

Kommunens saksnr.

327/08

Side

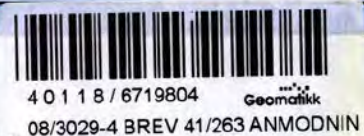
1 av 2

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 41	Bnr. 263	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	Adresse SKOLEVEIEN 13B			Postnr. 1920	Poststed SORUMSAND	

Det anmodes om

- MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspiktig arbeid)
- FERDIGATTEST (søknadspiktig arbeid)
- ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)



Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

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.: HBAL

Hjemmel §:

Søkt still
B.7.09

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde	Ikke relevant
<input type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	<input type="checkbox"/> Elektrisitet	<input type="checkbox"/> Ikke relevant
<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	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant

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					Sørum	
Planlagt bruk/formål	Adresse					Postnr.	Poststed	Bygn.typekode (jf. s. 2)
						1920	Sørum	
Tiltakets art pbl § 20-1 (flere kryss mulig)	Beskriv							Bygn.typekode (jf. s. 2)
	<input checked="" type="checkbox"/> Bolig <input type="checkbox"/> Fritidsbolig <input type="checkbox"/> Garasje <input type="checkbox"/> Annet:							
	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"/> Fasadereparasjon			
	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 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"/>

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 112 Enebolig med hybel/sokkelleilighet 113 Våningshus</p> <p>Tomannsbolig</p> <p>121 Tomannsbolig, vertikaldelt 122 Tomannsbolig, horisontaldelt 123 Våningshus, tomannsbolig, vertikaldelt 124 Våningshus tomannsbolig, horisontaldelt</p> <p>Rekkehus, kjedehus, andre småhus</p> <p>131 Rekkehus 133 Kjede-/atriumhus 135 Terrassehus 136 Andre småhus med 3- boliger eller flere</p>	<p>Store boligbygg</p> <p>141 Stort frittliggende boligbygg på 2 et. 142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 et. 143 Stort frittliggende boligbygg på 5 et. eller mer 144 Store sammenbygde boligbygg på 2 et. 145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 et. 146 Store sammenbygde boligbygg på 5 et. eller mer</p> <p>Bygning for bofellesskap</p> <p>151 Bo- og servicesenter 152 Studenthjem/studentboliger 159 Annen bygning for bofellesskap*</p>	<p>Fritidsbolig</p> <p>161 Hytter, sommerhus ol. fritidsbygg 162 Helårsbolig som benyttes som fritidsbolig 163 Våningshus som benyttes som fritidsbolig</p> <p>Koie, seterhus og lignende</p> <p>171 Seterhus, sel, rorbu og lignende 172 Skogs- og utmarkskoie, gamle</p> <p>Garasje og uthus til bolig</p> <p>181 Garasje, uthus, anneks til bolig 182 Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig</p> <p>Annen boligbygning</p> <p>193 Boligbrakker 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 212 Verkstedsbygning 214 Bygning for renseanlegg 216 Bygning for vannforsyning 219 Annen industribygning *</p> <p>Energiforsyningsbygning</p> <p>221 Kraftstasjon (> 15 000 kVA) 223 Transformatorstasjon (> 10 000 kVA) 229 Annen energiforsyning *</p> <p>Lagerbygning</p> <p>231 Lagerhall 232 Kjøle- og fryselager 233 Silobygning 239 Annen lagerbygning *</p> <p>Fiskeri- og landbruksbygning</p> <p>241 Hus for dyr/landbruk, lager/silo 243 Veksthus 244 Driftsbygning fiske/fangst/oppdrett 245 Naust/redskapshus for fiske 248 Annen fiskeri- og fangstbygning 249 Annen landbruksbygning *</p> <p>KONTOR OG FORRETNING</p> <p>Kontorbygning</p> <p>311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus 312 Bankbygning, posthus 313 Mediabygning</p>	<p>Garasje- og hangarbygning</p> <p>431 Parkeringshus 439 Annen garasje-/hangarbygning *</p> <p>Veg- og trafikktilsynsbygning</p> <p>441 Trafikktilsynsbygning * 449 Annen veg- og biltilsynsbygning *</p> <p>HOTELL OG RESTAURANT</p> <p>Hotellbygning</p> <p>511 Hotellbygning 512 Motellbygning 519 Annen hotellbygning *</p> <p>Bygning for overnatting</p> <p>521 Hospits, pensjonat 522 Vandrer-/feriehjem 523 Appartement 524 Camping/uteleiehytte 529 Annen bygning for overnatting *</p> <p>Restaurantbygning</p> <p>531 Restaurantbygning, kafébygning 532 Sentralkjøkken, kantinebygning 533 Gatekjøkken, kioskbygning 539 Annen restaurantbygning *</p> <p>KULTUR OG UNDERVISNING</p> <p>Skolebygning</p> <p>611 Lekeparks 612 Barnehage 613 Barnekle</p>	<p>Idrettsbygning</p> <p>651 Idrettshall 652 Ishall 653 Svømmehall 654 Tribune og idrettsgarderobe 655 Helsestudio 659 Annen idrettsbygning *</p> <p>Kulturhus</p> <p>661 Kino-/teater-/opera-/konsertbygning 662 Samfunnshus, grendehus 663 Diskotek 669 Annet kulturhus *</p> <p>Bygning for religiøse aktiviteter</p> <p>671 Kirke, kapell 672 Bedehus, menighetshus 673 Krematorium/gravkapell/bårehus 674 Synagoge, moske 675 Kloster 679 Annen bygning for religiøse aktiviteter *</p> <p>HELSE</p> <p>Sykehus</p> <p>719 Sykehus *</p> <p>Sykehjem</p> <p>721 Sykehjem 722 Bo- og behandlingssenter 723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad 729 Annet sykehjem *</p>

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/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	Adresse			Postnr.	Poststed		
	41	263			1920		Sørørum
					Sørørum		

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"/>	
-	Oppstilling av Granitmur	-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-	50 x 100 m 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"/>	

Vedlegg C -	Side - 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			Bjarn Undrum			
Adresse				Adresse		Kvittering vedlegges	
Skolevn 55				Skolevn 55			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
1920	S.			1920	S		
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input checked="" type="checkbox"/> mottatt varsel	28/4-17	Bjarn Undrum		<input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	29/4-17	Bjarn Undrum	

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/festers av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		Dato sendt e-post	
41	567			Kai Erik Lauter			
Adresse				Adresse		Kvittering vedlegges	
Skolevegen 47A				Skolevegen 47A			
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	30/4-17	Kai Lauter		<input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	30/4-17	Kai Lauter	

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/festers av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		Dato sendt e-post	
41	567			Kate Johansen			
Adresse				Adresse		Kvittering vedlegges	
Skolevegen 47A				Skolevegen 47A			
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	30/4-17	Kate Johansen		<input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	30/4-17	Kate Johansen	

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/festers 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.	

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 Sørumsand
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
Grave fundament til støtte mur ved veg oppsetting av støttemur samt drenering riving og oppsetting av øvre støtte mur
Vedlegg nr. Q -

Spørsmål vedørende nabovarsel rettes til			
Forstak/tiltakhaver			
Kontaktperson, navn	E-post	Telefon	Mobil
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

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: *1:1*

Delvis usikre *D119* *BV* Reg.plan 018 - Sørumsand bygningsområde (foreslått opphevet)

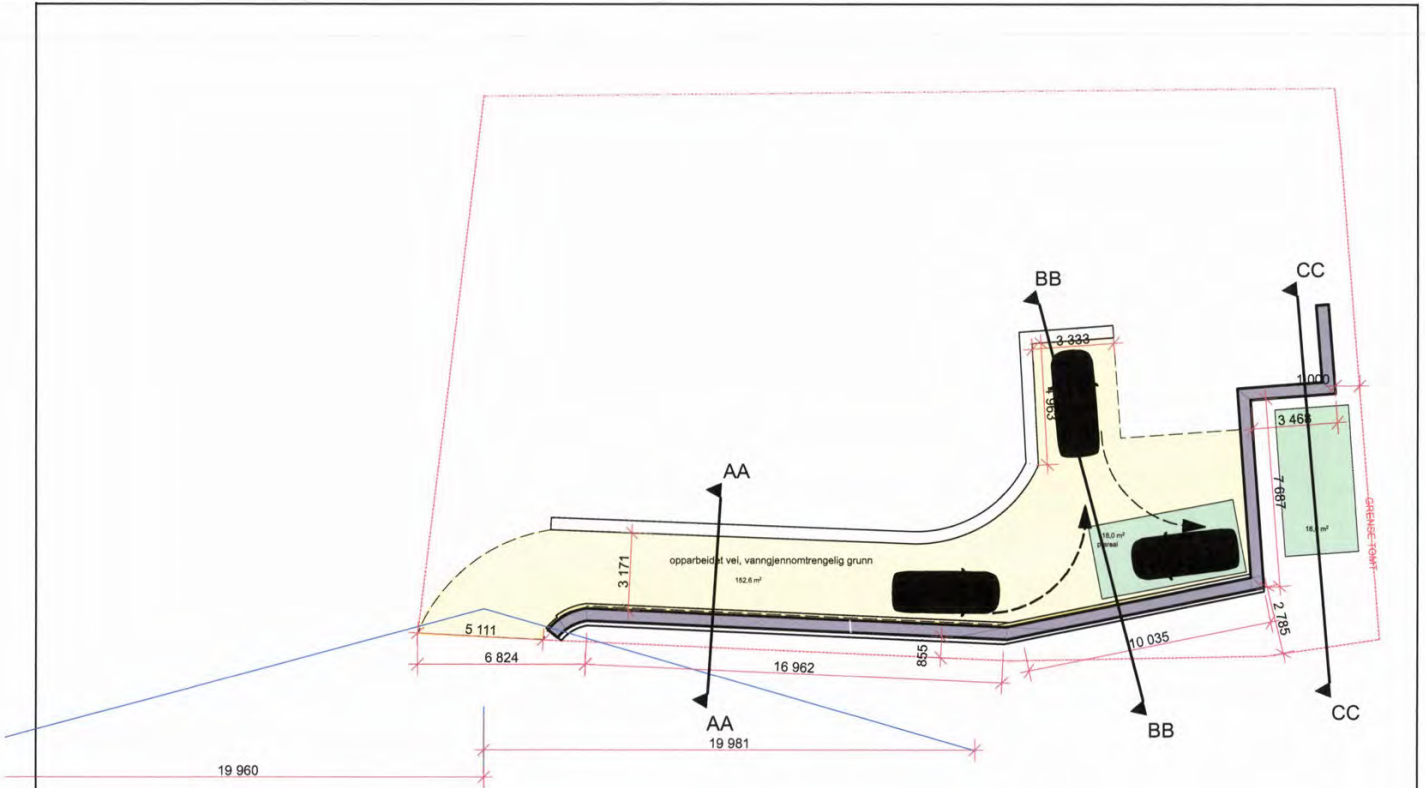


Sørums
KOMMUNE

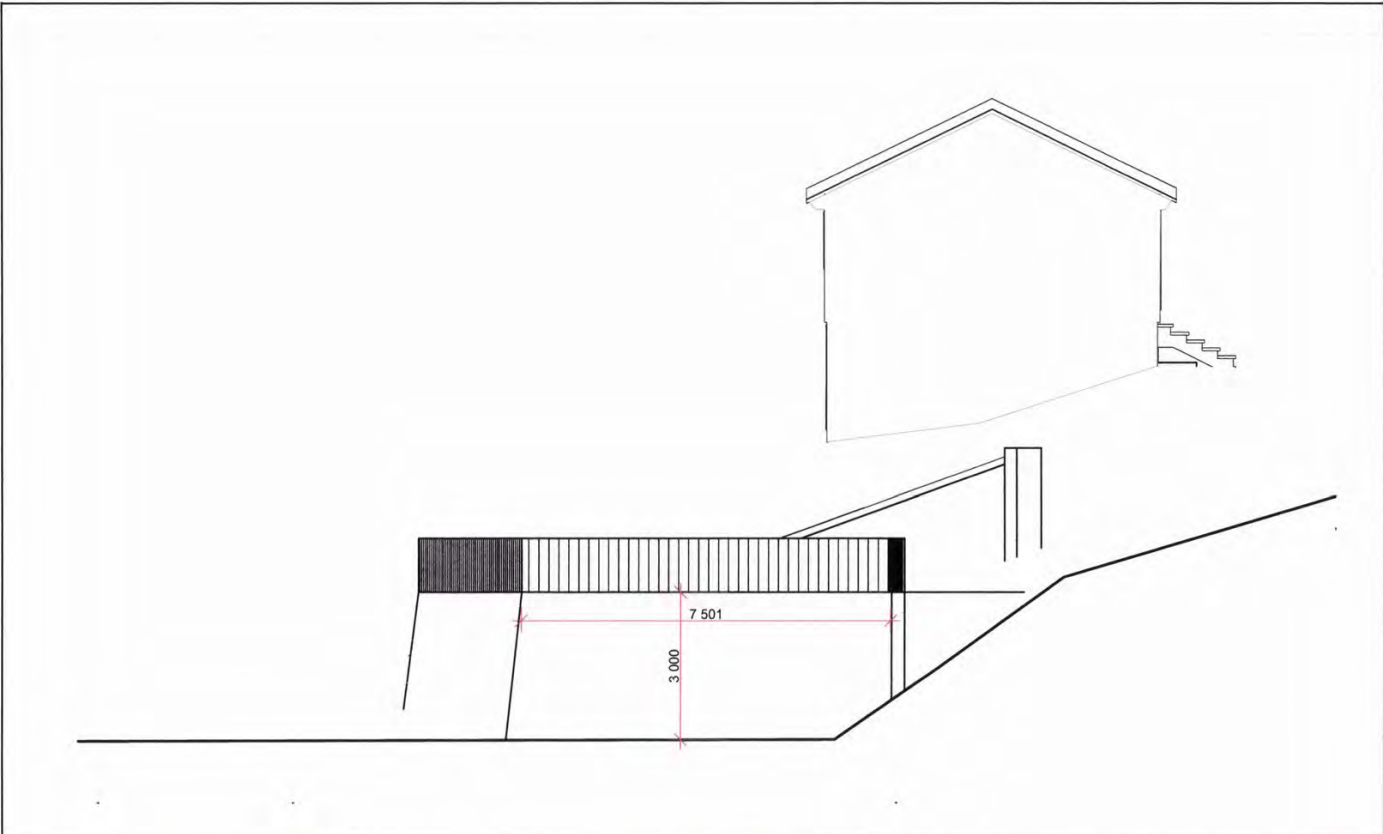
Høydekoter i kartet kan være unøyaktige/mangelfulle og må kontrolleres på stedet.
Høyder på prosjekterte veger må innhentes fra utbygger. Beliggenhet og høyde på VA-data må oppfattes som orienterende og må kvalitetssikres av ansvarlig prosjekterende for sanitærarbeidene.

Y 624800

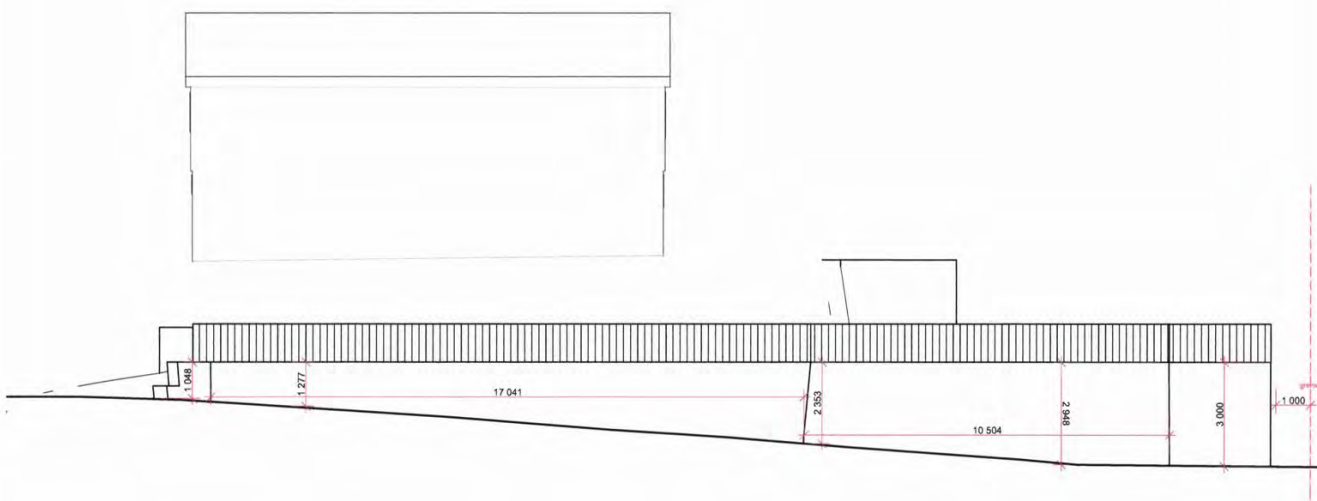




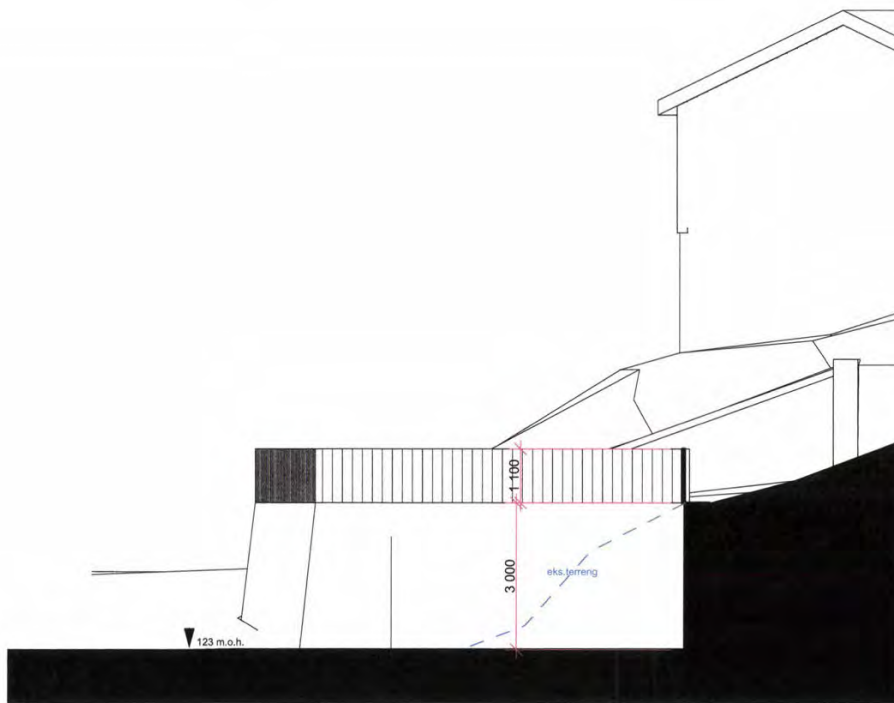
Prosjektnavn: Skolevegen 51	Tegningnr.	Skala (A4) 1:100	Sign. HIT 14.06.2016	H JORTH A RKITEKTER SIVILARKITEKT MNAL/ MASTER ARCHITECTURE chjorth@gmail.com 99572257	
Gårds/Brukenr: 41/263	Tegningsnavn: <i>utombhusplan</i>	Skala (A3)	Rev. nr.		



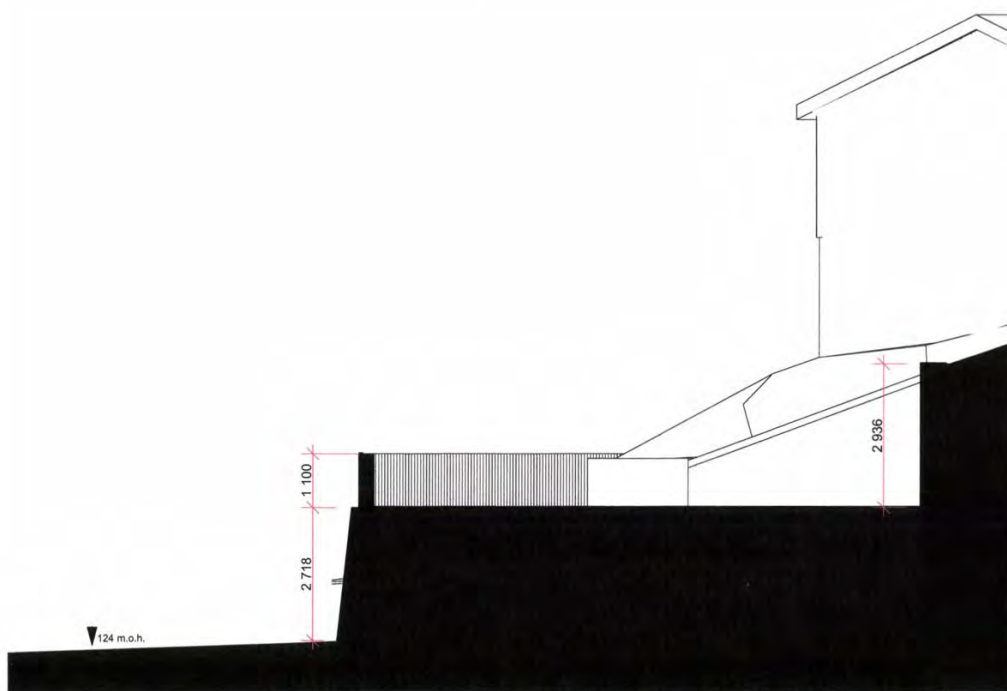
Prosjektnavn: Skolevegen 51	Tegningsnr.	Skala (A4) 1:100	Sign. HIT 14.06.2016	H JORTH A RKITEKTER SIVILARKITEKT MNAU/ MASTER ARCHITECTURE chjorth@gmail.com 99572257	
Gårds/Bruksnr: 41/263	Tegningsnavn: <i>fasade nord</i>	Skala (A3)	Rev. nr.		



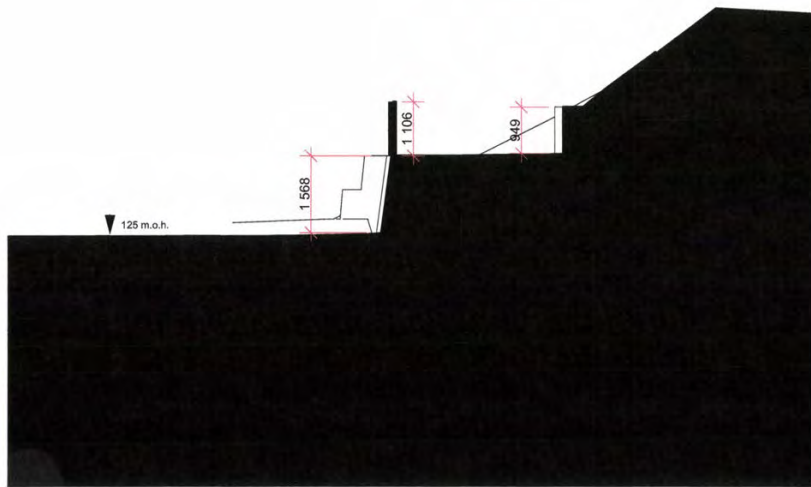
Projektavn: Skolevegen 51	Tegningsnr.:	Skala (A4):	Sign.:	H JORTH A RKITEKTER <small>SIVILARKITEKT MNAL/ MASTER ARCHITECTURE</small> <small>chjorth@gmail.com 99572257</small>	
Gårde/Bruksnr.: 41/263	Tegningsnavn: <small>Skolevegen 51</small>	Skala (A3): 1:100	Rev. nr.:		



Prosjektnavn: Skolevegen 51	Tegningnr.:	Skala (A4) 1:100	Sign. HIT 14.06.2016	H JORTH A RKITEKTER SIVILARKITEKT MNAL/ MASTER ARCHITECTURE chjorth@gmail.com 99572257	
Gårds/Bruksnr.: 41/263	Tegningens navn: snitt AA	Skala (A3)	Rev. nr.		



Prosjektnavn: Skolevegen 51	Tegningsnr.:	Skala (A4) 1:100	Sign. HIT 14.06.2016	H JORTH A RKITEKTER 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 RKITEKTER SIVILARKITEKT MNAU/ MASTER ARCHITECTURE chjorth@gmail.com 99572257	
Gårds/Brukenr: 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 dokumentcenteret 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
Sorum kommune, postboks 113, 1921 Sørumsand
Telefonnr: 63 86 98 42
E-post: synnove.sameien@sorum.kommune.no
www.sorum.kommune.no



SORUMKOMMUNE

 Tenk på miljøet før du skriver ut denne e-posten



Sorum Kommune
Byggesak

Brenden Jan Per
Hammerøs vei 4
3060 SVELVIK

Dato	Vår Ref.	Saksbehandler	Deres Ref.
14.06.2017	17/02672-3	Armin Shivanja	

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.

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 nettsider eller ved direkte henvendelse.

Varsel om tvangsmulkt

Sørum 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 fratulle 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 Shivania
Byggesaksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og ekspedert uten underskrift

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 pukk 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 pukkfor femti tusen. så jrg er sikker på att det er veldig sikert

Mvh Jan per Brenden

saken gjelder Skoleveien 51



Sørur Kommune
Byggesak

Brenden Jan Per
Hammerøs vei 4
3060 SVELVIK

Dato	Vår Ref.	Saksbehandler	Deres Ref.
27.06.2017	17/02672-5	Armin Shivanja	

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

TILTAK/ TILTAKSTYPE	Støttemur og vesentlig terrenginngrep
EIENDOM:	41/ 263/ 0/ Skolevegen 51
ANSVARLIG SØKER:	Brenden Jan Per
TILTAKSHAVER:	[REDACTED]

VEDTAK:

Vedtaket 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

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.

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 forholdet varer, eller at det

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 Shivania
Byggesaksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og ekspedert uten underskrift

Kopi til: [REDACTED]



Sorum Kommune
Byggesak

[Redacted text]

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

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



Sørur Kommune
Byggesak

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 Shivanja

Deres Ref.

41/263 Vedrørende søknad om tillatelse til tiltak - oppføring av støttemur

Sørur 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 Shivanja

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:

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 terrenklinjer 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 utfyllt. Vi ber om å få ettersendt fullstendig utfyllt søknad.
8. Mangler gjennomføringsplan (blankett 5181). Søker skal utarbeide gjennomføringsplan for søknadspåtlige 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.

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 Shivania
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; Kvittering1.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. 17/026727	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.	Søksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	41 263						SEJM
	Adresse			Postnr.	Poststed		
	SKOLEVEGEN 51			1920	SØRUMSAND		

Foretak			
Foretakets navn			Organisasjonsnr.
A. Furulund Eneriprepar AS			914 521 378
Adresse		Postnr.	Poststed
Andorsfuvegen 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		Tiltaks-klasse	Våre samsvarserklæringer/kontrollerklæringer vil foreligge ved: (sett X)			
Funksjon (SØK, PRO, UTF, kontroll)	Beskriv arbeidet foretaket skal ha ansvar for		Søknad om rammetillatelse	Søknad om igangsetts-tillatelse/ ett-trinns søknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdiggattest
UTF PRO	ansvarlig utførte mur ansvarlig prosjekterte 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"/>

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 Sørumstrand	

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"/>	



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:

Kart

Tegning

Dato

Underskrift

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.	Kommune
	41	263					SERUM
	Adresse			Postnr.	Poststed		
	SKOLEVEGEN 51			1926	SERUM SAND		

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>- endring av ansvarlig søker.</p>	

Vedlegg			
Nye vedlegg og tidligere vedlegg som endres	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant



Hjorth Arkitekter
Skovveien 3
0257 Oslo

Telefon: 47241865
von@hjortharkitekter.no
www.hjortharkitekter.no

Oslo, 25. September 2017

Sorum 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

Vedlegg C -	Side 1	- av 1
----------------	-----------	-----------

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 nabovarselet. 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 Pettersen</i>		<input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	26/9-17	<i>Arne 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 Orderud</i>		<input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	26/9-17	<i>Arne 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		



Sørumsand 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 *Kate 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: *Sørumsand 26/9-17*

Dato: *26/9-17*

Underskrift samtykkende nabo: *Kate Lauten. Kate Johansen*

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 søknadsbehandlingOppfylles 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 NeiBerører 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/ byggested	Gnr. 41 Brr. 263 Festernr. 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)
	<input type="checkbox"/> 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 terrengingrep
Tiltakets art pbl § 20-1 (flere kryss mulig)	<input type="checkbox"/> Endring av bygg og anlegg <input type="checkbox"/> Tilbygg, påbygg, underbygg *) <input type="checkbox"/> Fasade
	<input type="checkbox"/> Endring av bruk <input type="checkbox"/> Bruksendring <input type="checkbox"/> Vesentlig endring av tidligere drift
	<input type="checkbox"/> Riving <input type="checkbox"/> Hele bygg *) <input type="checkbox"/> Deler av bygg *) <input type="checkbox"/> Anlegg
	<input type="checkbox"/> Bygn.tekn. installasj.**) <input type="checkbox"/> Nyanlegg *) <input type="checkbox"/> Endring <input type="checkbox"/> Reparasjon
	<input type="checkbox"/> Endring av bruks-enhet i bolig <input type="checkbox"/> Oppdeling <input type="checkbox"/> Sammenføyning
	<input checked="" type="checkbox"/> Innhegning, skilt <input checked="" type="checkbox"/> Innhegning mot veg <input type="checkbox"/> Reklame, skilt, innretning e.l.
	<input type="checkbox"/> *) Byggblankett 5175 fylles ut og vedlegges. (Vedlegg gruppe A) <input type="checkbox"/> **) 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	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Nabovarsling (Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/eiendom	D	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Tegninger	E	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser/kart	F	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Erklæring om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	1 - 1	<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

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: *R.N.N.*

Sikre *E.S.E*

LH

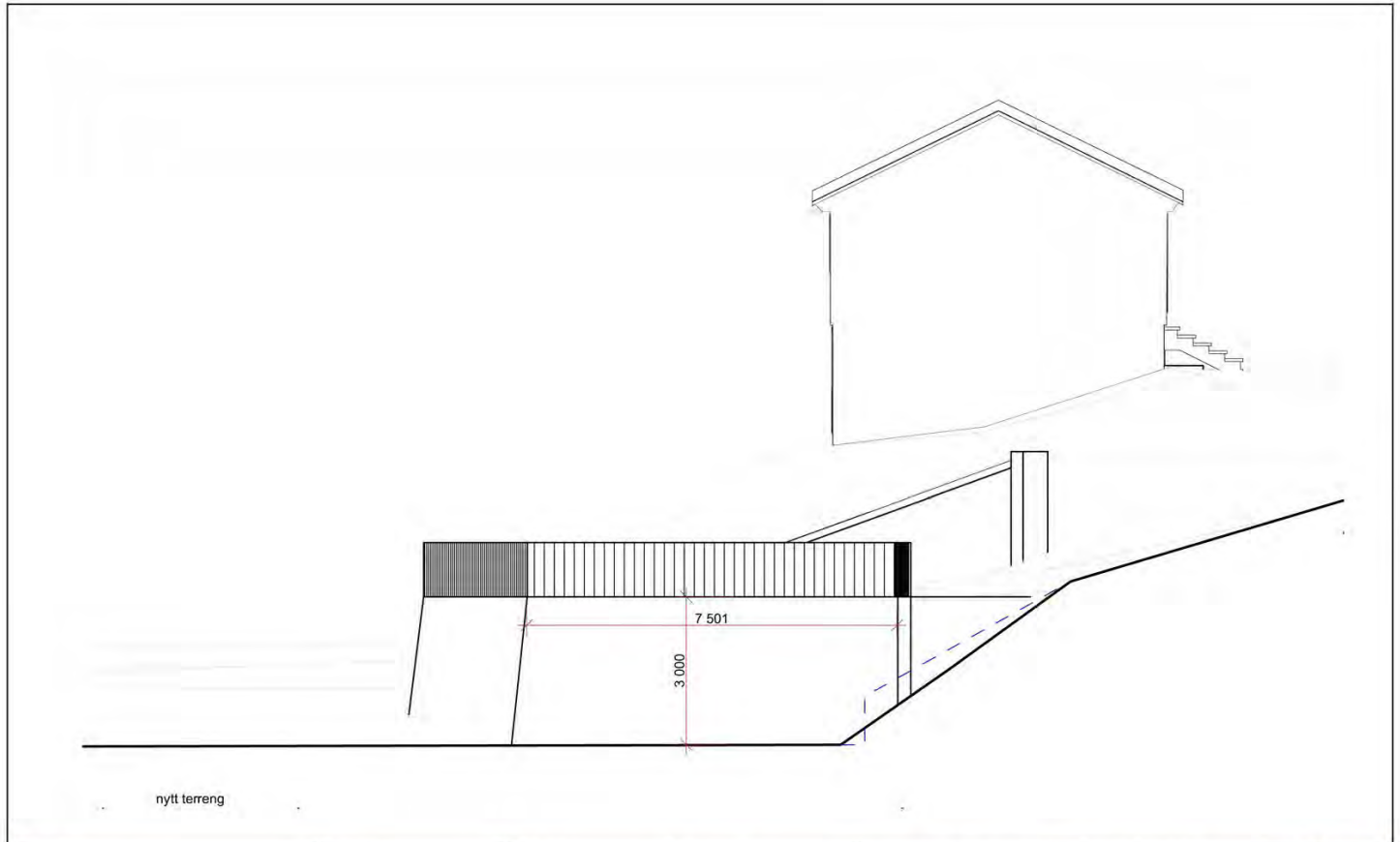
Kommuneplan 2015-2027 - Boligbebyggelse



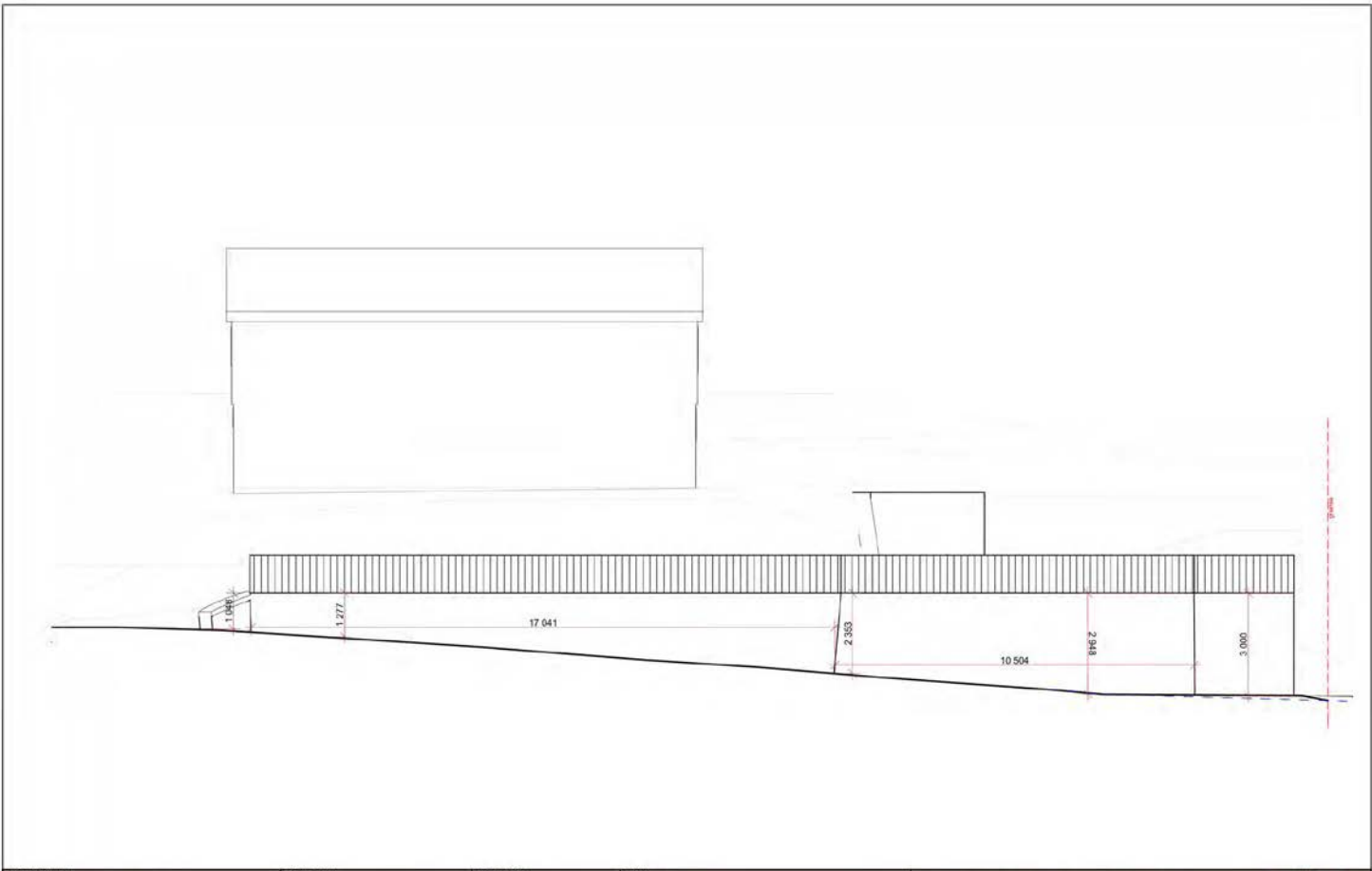
Sørums
KOMMUNE

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.

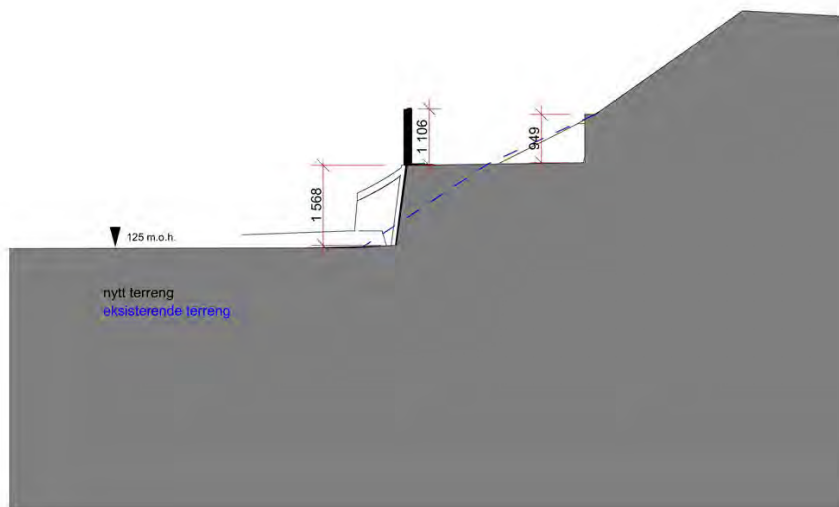




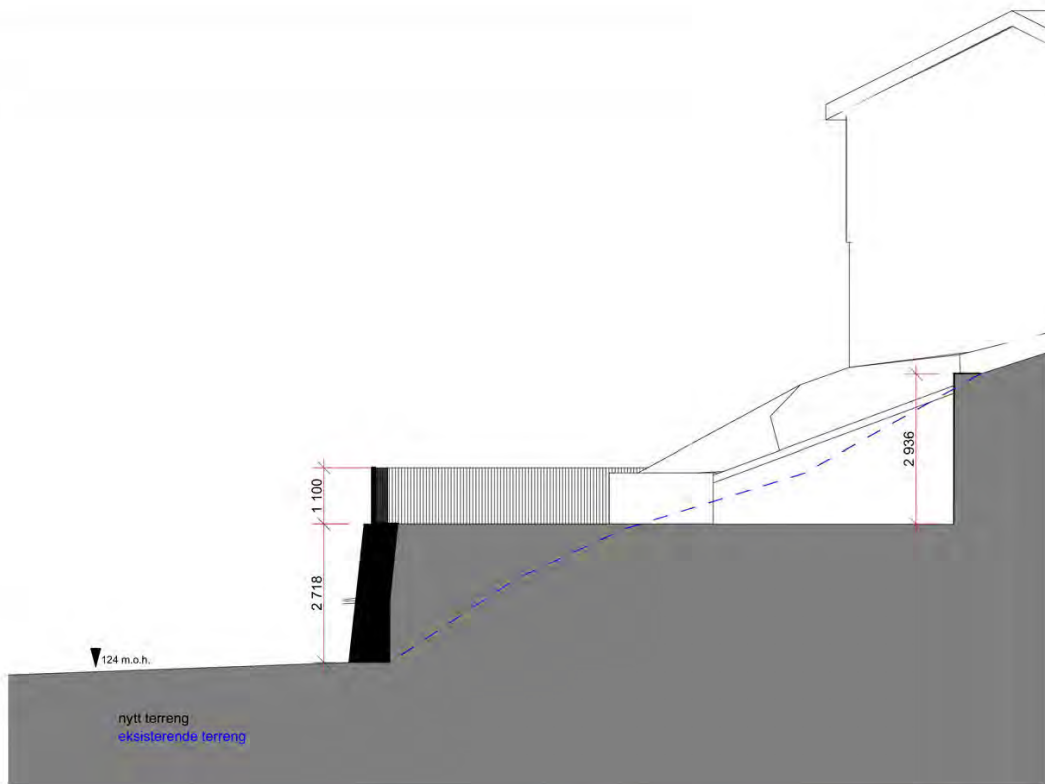
Prosjektnavn: Skolevegen 51	Tegningsnr.:	Skala (A4) 1:100	Sign.: HIT 14.06.2016	H JORTH A R K I T E K T E R SIVILARKITEKT MNAL/ MASTER ARCHITECTURE chjorth@gmail.com 99572257	
Gårds/Bruksnr.: 41/263	Tegningsnavn: fasade nord	Skala (A3)	Rev. nr.: 01_25.09.17		



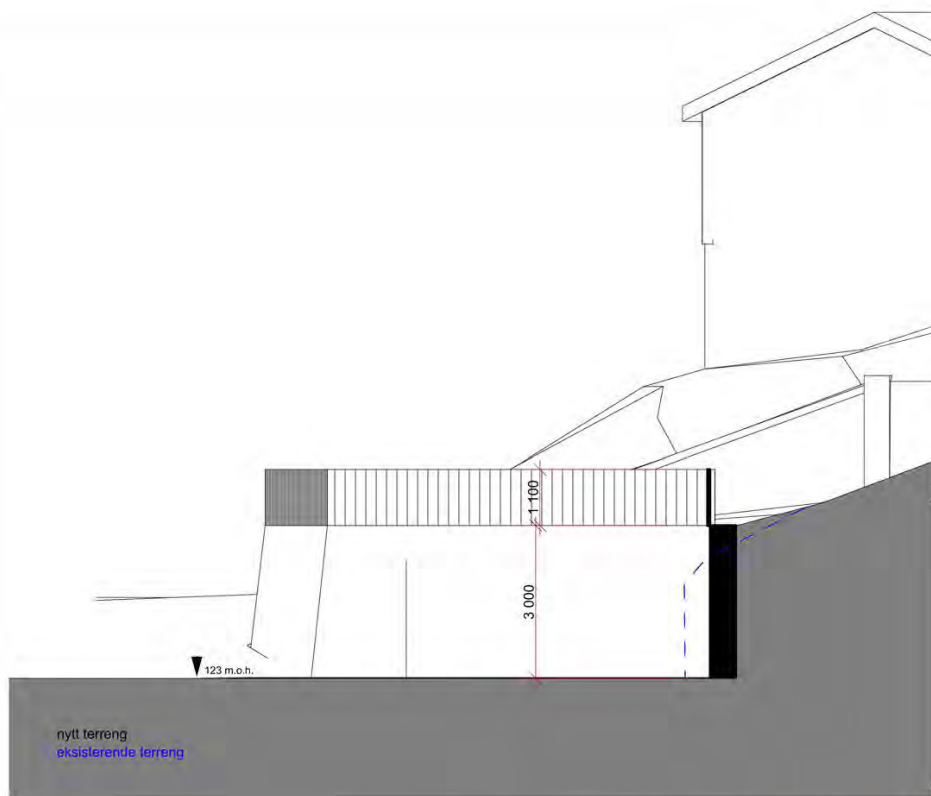
Prospektnavn: Skolevegen 51	Tegningnr. 	Skala (A4) 	Sign. HIT 14.06.2016	H JORTH A R K I T E K T E R SIVILARKITEKT MNAU / MASTER ARCHITECTURE hjorth@gmail.com 99572257	
Gårds/Blocknr. 41/263	Tegningsnivå: Fasade	Skala (A3) 1:100	Rev. nr. 01.25.08.17		



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		



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		



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		

Kommunens saksnr. 17/026727	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.	Søksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	41 263						SEJM
	Adresse			Postnr.	Poststed		
	SKOLEVEGEN 51			1920	SØRUMSAND		

Foretak			
Foretakets navn			Organisasjonsnr.
A. Furulund Entreprenør AS			914 521 378
Adresse		Postnr.	Poststed
Andorsfuvegen 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				Våre samsvarserklæringer/kontrollerklæringer vil foreligge ved: (sett X)			
Funksjon (SØK, PRO, UTF, kontroll)	Beskriv arbeidet foretaket skal ha ansvar for	Tiltaks-klasse	Søknad om ramme-tillatelse	Søknad om igangsettings-tillatelse/ ett-trinns søknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdiggattest	
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"/>	

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 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"/>	

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



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:

Kart

Tegning

Dato

Underskrift

Vedlegg C -	Side 1	- av 1
----------------	-----------	-----------

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 nabovarselet. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslert 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 Pettersen</i>		<input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	26/9-17	<i>Arne 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 Orderud</i>		<input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	26/9-17	<i>Arne 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		

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 søknadsbehandlingOppfylles 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 NeiBerører 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/ byggested	Gnr. 41 Brr. 263 Festernr. 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 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 terrengingrep
	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	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Nabovarsling (Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/eiendom	D	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Tegninger	E	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser/kart	F	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Erklæring om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	1 - 1	<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



Sørumsand 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 *Kate 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.

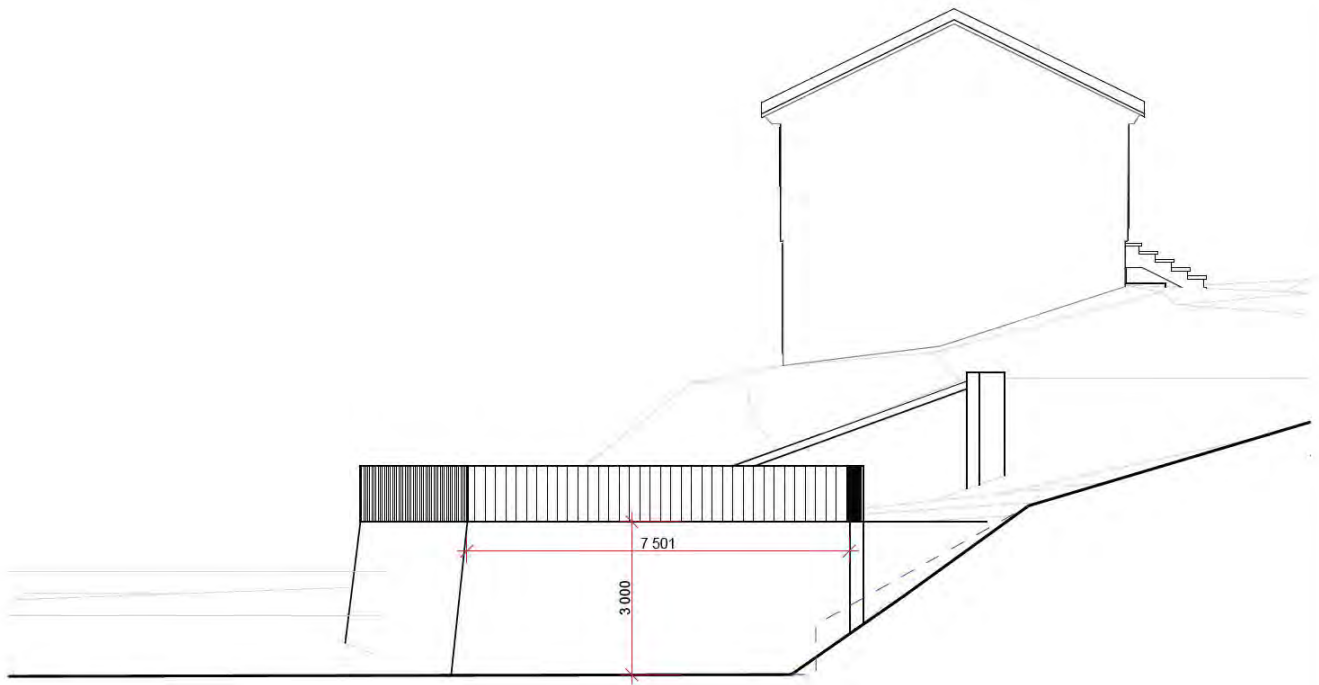
Tillatelsen gis i samsvar med fremvist situasjonsplan.

Avstanden til vår felles tomtegrense tillates å være _____ 1 _____ meter.

Sted: *Sørumsand 26/9-17*

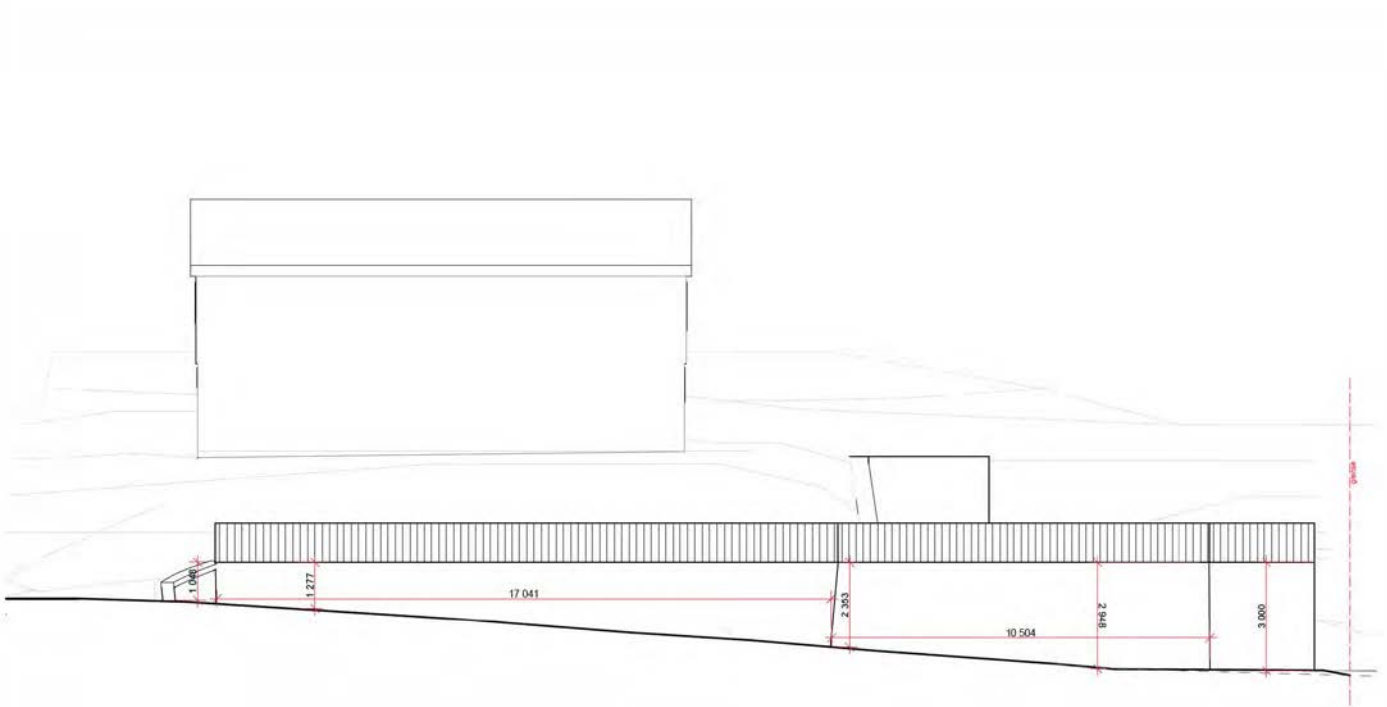
Dato: *26/9-17*

Underskrift samtykkende nabo: *Kate Lauten. Kate Johansen*

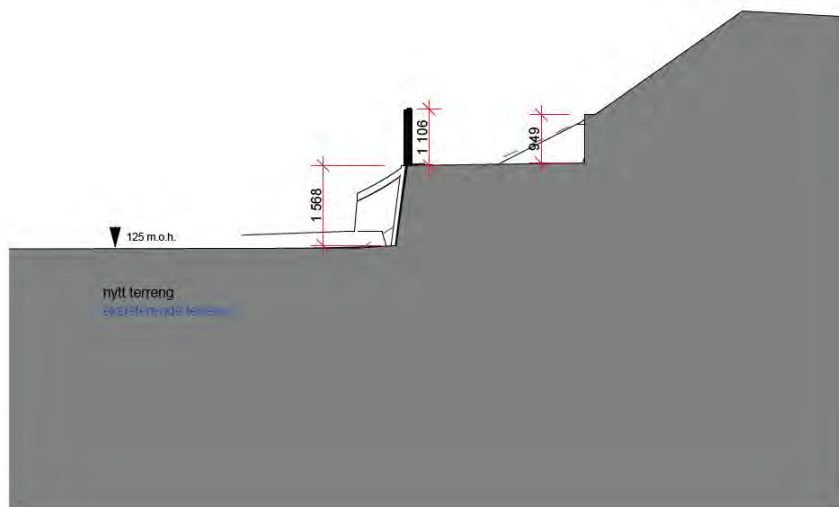


nytt terreng

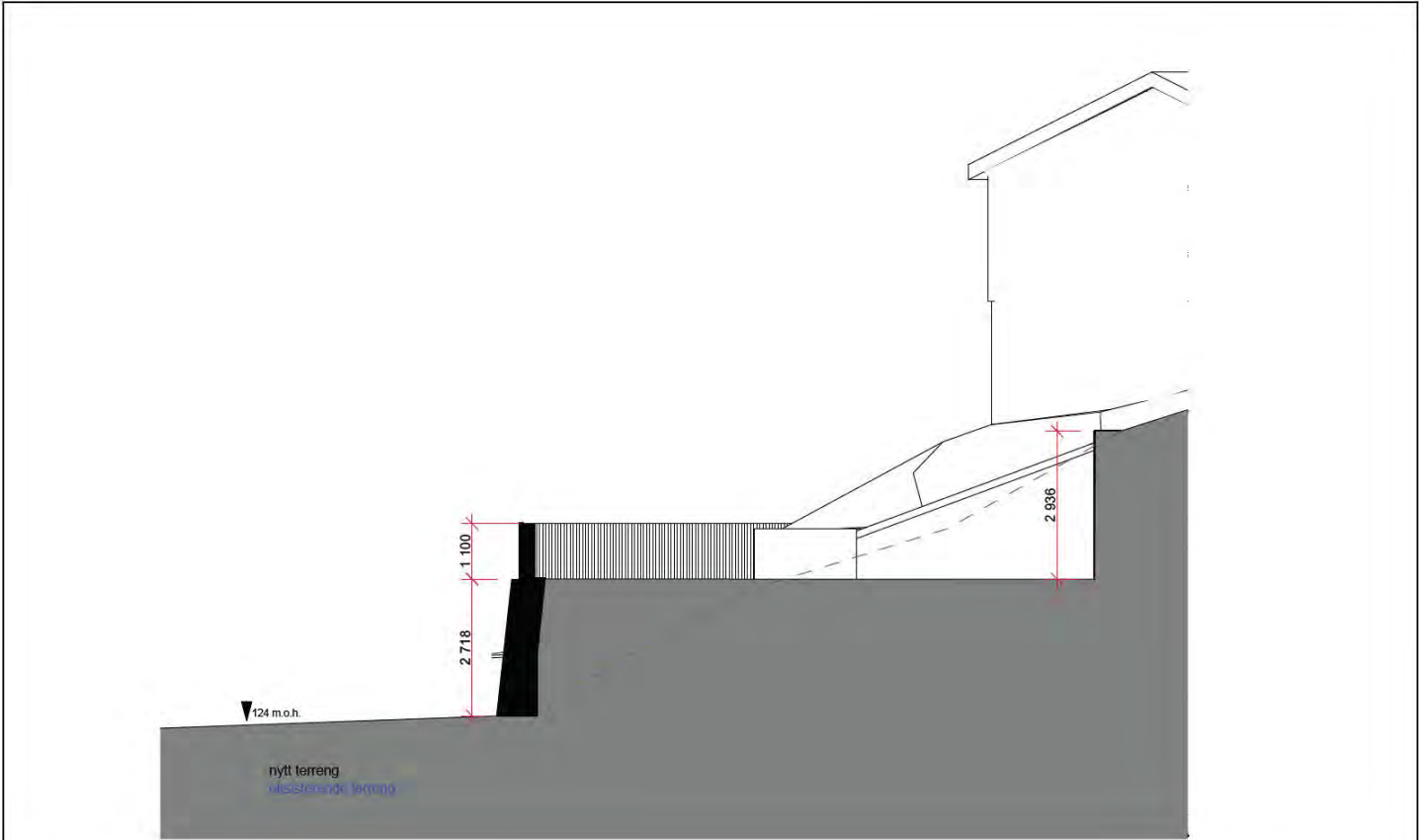
Prosjektnavn: Skolevegen 51	Tegningsnr.	Skala (A4) 1:100	Sign. HIT 14.06.2016	H JORTH A R K I T E K T E R SIVILARKITEKT MNAL/ MASTER ARCHITECTURE chjorth@gmail.com 99572257	
Gårds/Bruksnr. 41/263	Tegningsnavn. <i>fasade nord</i>	Skala (A3)	Rev. nr. 01_25.09.17		



Prosjektnavn Skolevegen 51	Tegningsnr.	Skala (A4)	Sign. HIT 14.06.2016	H JORTH A R K I T E K T E R SIVILARKITEKT MNAJ / MASTER ARCHITECTURE hjorth@gmail.com 99572257	
Gårds/Bruksnr. 41/263	Tegningsnavn Fasade 01	Skala (A3) 1:100	Rev. nr. 01_25.08.17		



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		



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 EB	Skala (A3)	Rev. nr. 01_25.09.17		



Sorum Kommune
Byggesak

Hjorth Arkitekter
Eilert Sundts gate 27
0259 OSLO

Dato	Vår Ref.	Saksbehandler	Deres Ref.
24.10.2017	17/02672-11	Armin Shivanja	

41/263 Vedtak om dispensasjon og tillatelse til tiltak - Støttemur

TILTAK/ TILTAKSTYPE	Støttemur
EIENDOM:	41/ 263/ 0/ Skolevegen 51
ANSVARLIG SØKER:	Brenden Jan Per
TILTAKSHAVER:	[REDACTED]

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

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 nettsider eller ved direkte henvendelse.

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 nettsider).*
- *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 veggen 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 skjønn kravene til visuelle kvaliteter i plan- og

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 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

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 før igangsettingstillatelse kan gis. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Søknaden gjelder							
Eiendom/ byggsted	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"/>
...	..		

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 Sørumstrand		

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"/>

Kommunens saksnr.
17/02672

Nullstill



Melding om endring av ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-2 og 20-3

Meldingen gjelder							
Eiendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	41	263					Sørum
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Skolevegen 51				1920	Sørumsand	

Beskrivelse av endring(er)

- Endringer av ansvarsretter (ny ansvarsrett, skifte av ansvarsrett, avsluttet ansvarsrett)
 Endring av ansvarlig søker, endring av tiltakshaver

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


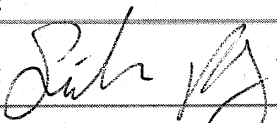
Gruppe

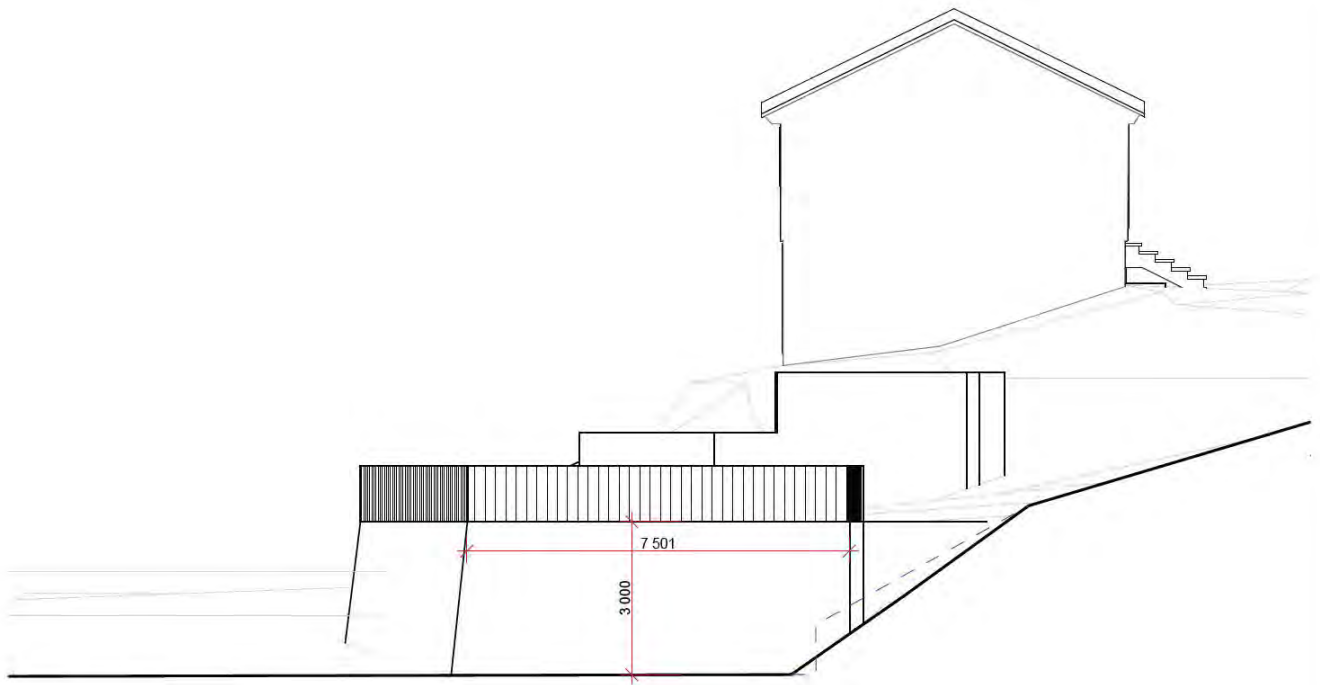
Nr fra - til

Ikke

Fra: **Henrik Irminger Thomassen** von@hjortharkitekter.no
Emne: Skolevegen 51
Dato: 18. april 2018 kl. 10.01
Til: jonreinholtzen jonreinholtzen@yahoo.no

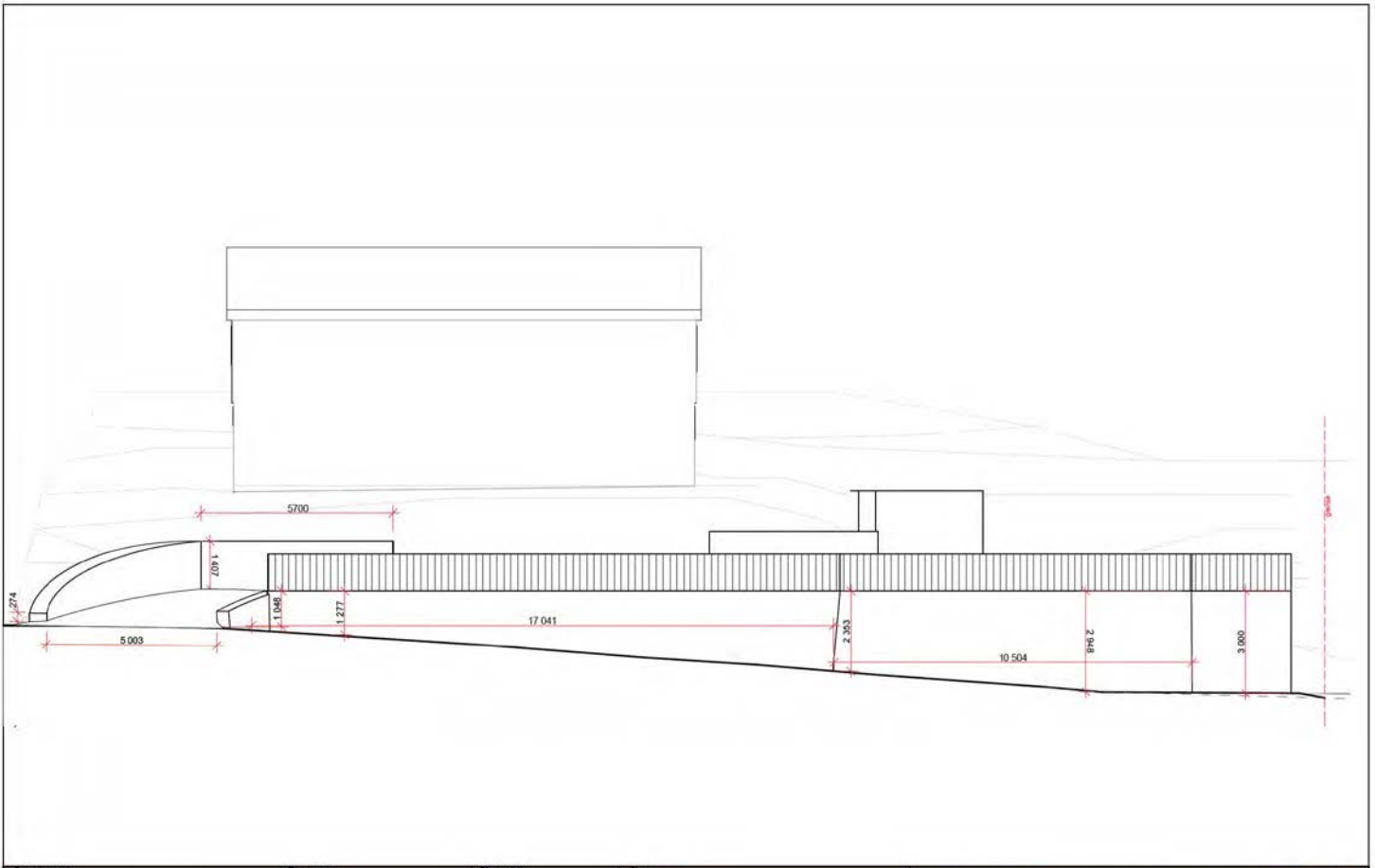


 Sørums kommune - den gode kommunen	Erklæring om samtykke fra nabo som eier av:		
	Gnr: 41	Bnr: 234	Snr/Fnr.
	Adresse: Skolevegen 55		
	Navn eier/fester: SURESHKUMAR RAMALINGAM		
Tillatelse fra nabo til å føre opp bygning nærmere enn 4 meter fra felles tomtegrense. Pbl § 29-4, 3. ledd			
Samtykkende nabo tillater at tiltakshaver <u>Teslay 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>Sørumsand</u>			
Dato: <u>24/04-18</u>			
Underskrift samtykkende nabo: 			



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. <i>fasade nord</i>	Skala (A3)	Rev. nr. 01_25.09.17 02_06.03.18		



Prospektavn. Skolevegen 51	Tegningsnr. 	Skala (A4) 	Sign. HIT 14.06.2016	H JORTH A R K I T E K T E R SIVILARKITEKT MNAI / MASTER ARCHITECTURE chjorth@gmail.com 99572257	
Gårds/bruksnr. 41/263	Tegningsnavn. Teknisk del	Skala (A3) 1:100	Rev. nr. 01, 25.08.17 02, 06.03.18		

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: *R.N.N.*

Sikre *E.S.E*

LH

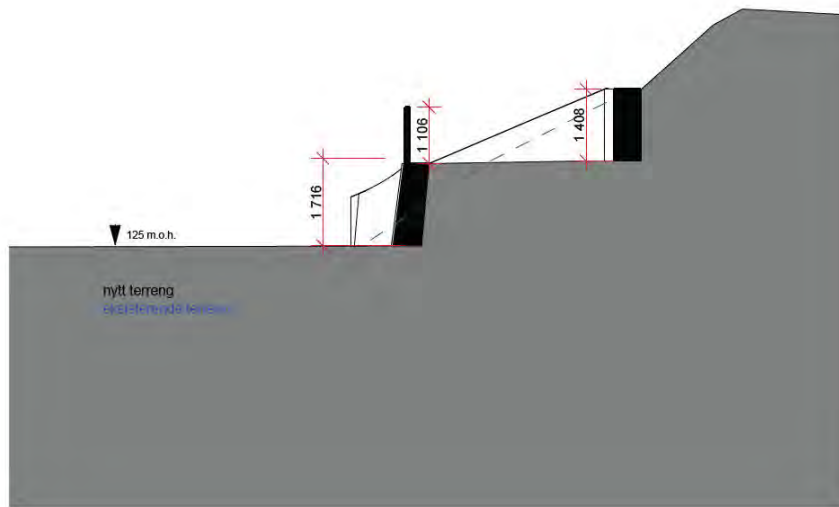
Kommuneplan 2015-2027 - Boligbebyggelse



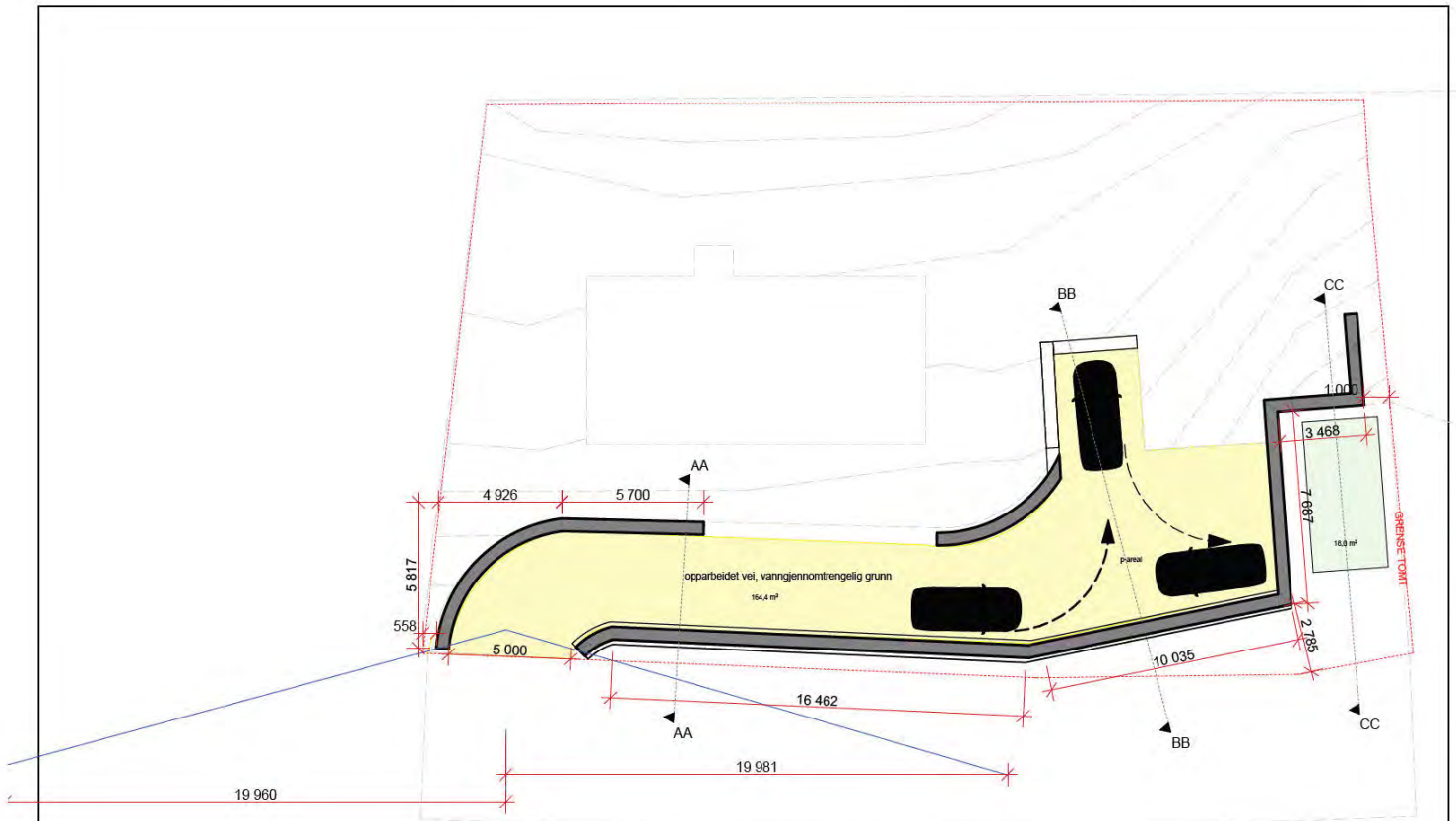
Sørums
KOMMUNE

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) 1:100	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. <i>snitt AA</i>	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	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>utomhusplan</i>	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/ byggested	Gnr. 41	Bnr. 263	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune Sørum
	Adresse Skolevegen 51			Postnr. 1920	Poststed Sørum		

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/kontrollklæringer 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"/>



SØRUMKOMMUNE
BYGGESAK

Hjorth Arkitekter
Eilert Sundts gate 27
0259 OSLO

Dato
06.06.2018

Vår Ref.
17/02672-13

Saksbehandler
Armin Shivanja

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

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.

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 tan som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Ytterligere

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

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. 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 boligbygg, skal enhetene som søkes tatt i bruk identifiseres med offisiell adresse, seksjonsnummer eller bolignummer.

Budsjettpris

OPPDRAGSGIVER:  *V/Follo Boligtakst AS*
Magnus Hem

ARBEIDSSTED: *Skoleveien 51*

Vår ref: Bjørn Bekken

Deres ref: Magnus Hem



Tune Graveservice AS

www.tunegraveservice.no

dato 27.10.2023

Dato	Tekst / Beskrivelse	Mengde	Enh	Enhets- pris	Beløp
Post nr					
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				
366.01	viser liten eller ingen bevegelser i muren ihht rapporten.				

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 drenerør. Inkl etablering av beleggningsstein.	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 sette 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 fordryningsbasseng for mottak av alt drensvann fra alle murer. Beregnet mengde 40 m ³ .	1	RS	85 000,00	85 000,00
11.01	Graving av grøfter for drenerør fra murer til fordryningsbasseng. 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

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 fordelingsystem, spenningsnivå, lengde og forlegningsmåte på kurser).
- Det er jordingsledninger som ikke er tilkoblet.
- Dampsperrer 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

Med vennlig hilsen

EIENDOMSTAKST1 AS

UAVHENGIG KONTROLLFORETAK INNEN ELEKTRO

Per Iver Strand

Daglig leder / Elektroingeniør / Elektroinstallatør og Ekominstallatør

Nemkosertifisert Eltakstmann / FG-godkjent kontrollør /sertifisert elektrotermografer

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>

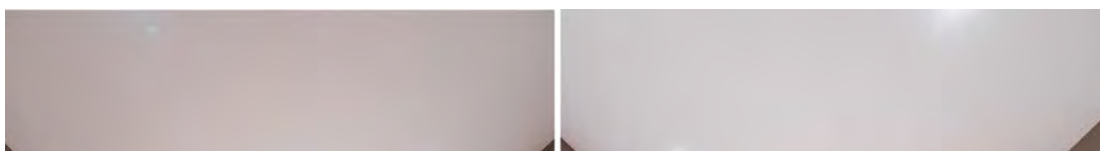
Dato: torsdag 30. juni 2022 09:32

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

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

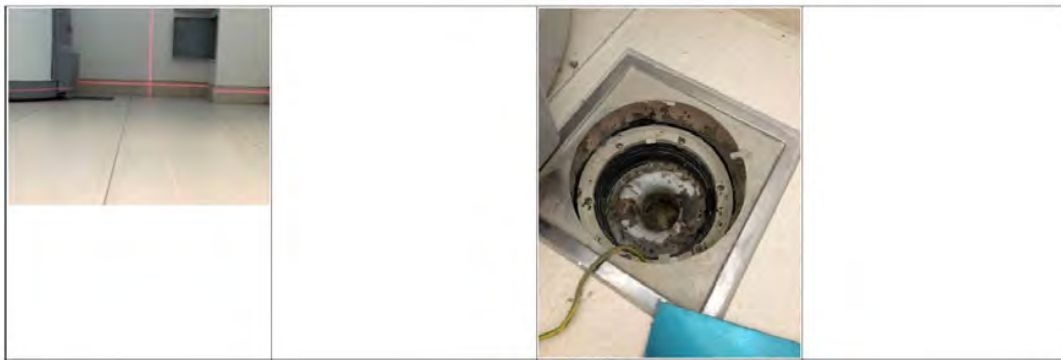
Omfattende fornyelse av El-anlegg

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

Nei Ja

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

Fra: Saqib Ahmad saqib@proffelektriker.no ■
Emne: Skoleveien 51
Dato: 19. april 2022 kl. 15:05
Til: ss@storlokken.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



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



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



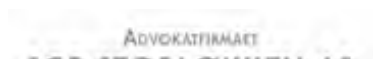
Proff Elektriker AS

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



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

The logo consists of the letters 'B', 'E', and 'R' in a bold, black, sans-serif font. The letter 'E' is replaced by three horizontal yellow bars of equal length, stacked vertically. The entire logo is set against a light gray background with a subtle drop shadow.



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 befarng:	Huseier
Utførende konsulent:	Anders Ugland
Ansvarlig partner/KS:	Nils-Erik Christiansen / Quoc Van Hoang

Sammen drag

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
- Egenerklæringsskjema 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.

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 fukt skjolder 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 dampspærre på både varm og kald side av yttervegger, samt dampspærre på kald side av gulvkonstruksjonen. Takpapp er damptett taklekker er montert direkte på papp uten slisser.

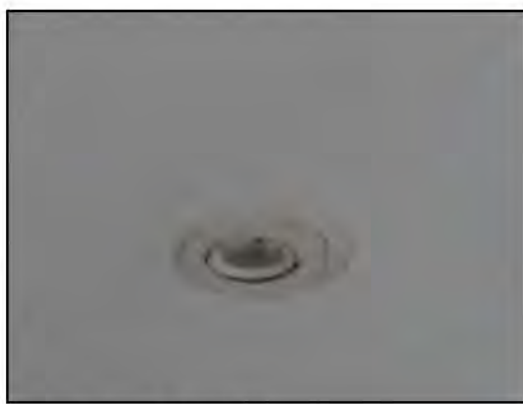
Viser for øvrig til Reklamasjonsrapport utarbeidet av Follo Boligtakst, datert 28.09.2022. Her er det detaljert beskrevet overnevnte og en rekke andre avvik. BER stiller seg bak avviksvurderingen til Follo Boligtakst og ser det derfor ikke relevant å gjengi tilsvarende avvik her.

Følgende opplysninger er hentet fra Egenerklærings skjema:

20. 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 ombygget 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



Fuktskjolder rundt downlights



Dampsperre 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 dampsperre. Eventuell fukt som kommer inn i konstruksjonen har ingen mulighet for uttørring.

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 vindsperre.

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	

2.2.2 Yttertak

Påberopt forhold:

Diverse avvik ved utførelse

Vurdering av påberopt forhold:

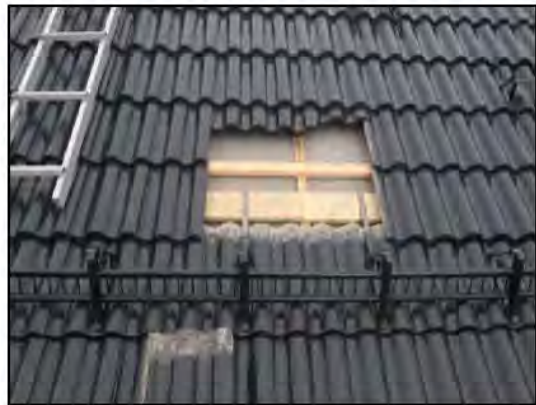
Yttertak er etter det vi er opplyst omtaket i tidsrommet 2016 – 2017.

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 monteringer 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 stiae eller én stilas seksjon som flvttes. Arbeider

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 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
---------------------------------------	---	----------

Konklusjon:

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.

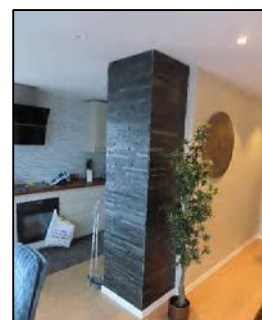
2.2.5 Pipe

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

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/fornytt?	
<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:

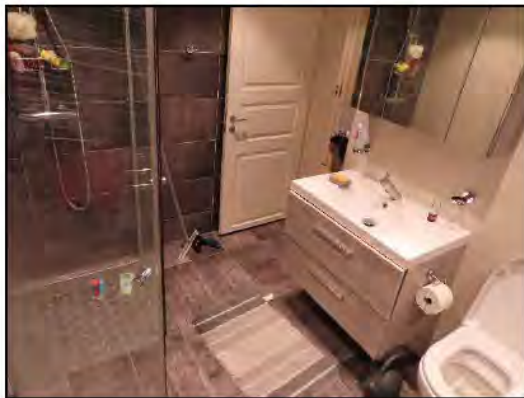
Gulvsystemer	
Beskrivelse:	Etasjeskillere mellom etasjene antas å være av trebjelkelag, isolert etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet og belagt med sponplater. Støpt dekke på vaskerom og begge bad/wc. Synlig plastsluk med klemring og banemembran i gulv på bad/wc.
Tilstandsvurdering/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

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 sjekkliste 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)

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 totalreovering 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.



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 avvente 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

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 monteret 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 monteret 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 monteret med lite fall. Vannbrett er etter det vi er opplyst monteret i 2016. Altså har vinduene nå vært monteret 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.

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,
- *Alt arbeid som utføres er i følge tegning.



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

[Handwritten signature]

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.

S&S Entreprenør AS

Orgnr. 995197212 mva. Adr. Trulstutoppen 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.

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: Sikre *E.S.E*

Med Mur og vei

Målestokk: 1:500

Dato: 22.09.2017

Høydesystem: NN2000

Ekvidistanse: 1 m

Planforhold: *K.N.N.*

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.



Skoleveien 51

Nabolaget Sennerud - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sennerud Linje 366	5 min 0.4 km
Sørumsand stasjon Linje F1, R14	10 min 0.7 km
Oslo Gardermoen	33 min

Skoler

Sørumsand skole (1-7 kl.) 533 elever, 29 klasser	4 min 0.3 km
Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.) 433 elever, 20 klasser	20 min 1.5 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	11 min 0.8 km

Ladepunkt for el-bil

Friggveien 13 - Lillestrøm kommune	7 min
Sørums Sykehjem - Lillestrøm Komm...	9 min

«Det er sentralt selv om du ikke bor på en stor plass»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

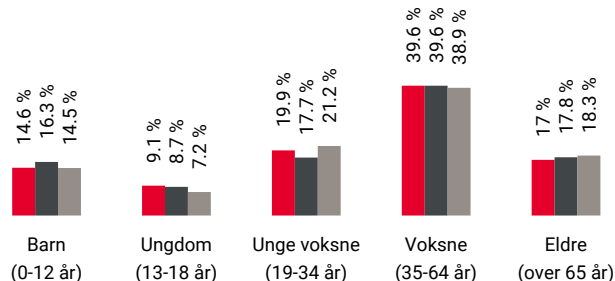
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sennerud	1 240	557
Sørumsand	5 793	2 543
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sørumsand barnehage (1-5 år) 111 barn	8 min 0.6 km
Sennerud Fus barnehage (0-5 år) 51 barn	11 min 0.9 km
Idrettsparken barnehage (1-5 år) 89 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Sennerudtoppen	7 min
Bunnpris Sørumsand Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	12 min 0.9 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Jessheim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Trafikk

Lite trafikk 87/100

Sport

Trikken ballplass	5 min
Ballspill	0.3 km
Sørumsand skole	4 min
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	0.3 km
Trento Sørumsand	12 min
Spenst Sørumsand	15 min

Boligmasse



65% enebolig
17% rekkehus
2% blokk
16% annet

«Fint for familier med barn, lite trafikk og koselig.»

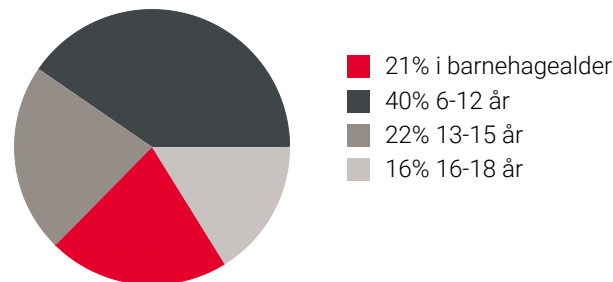
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Fokus Butikksenter	13 min
Boots apotek Sørumsand	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



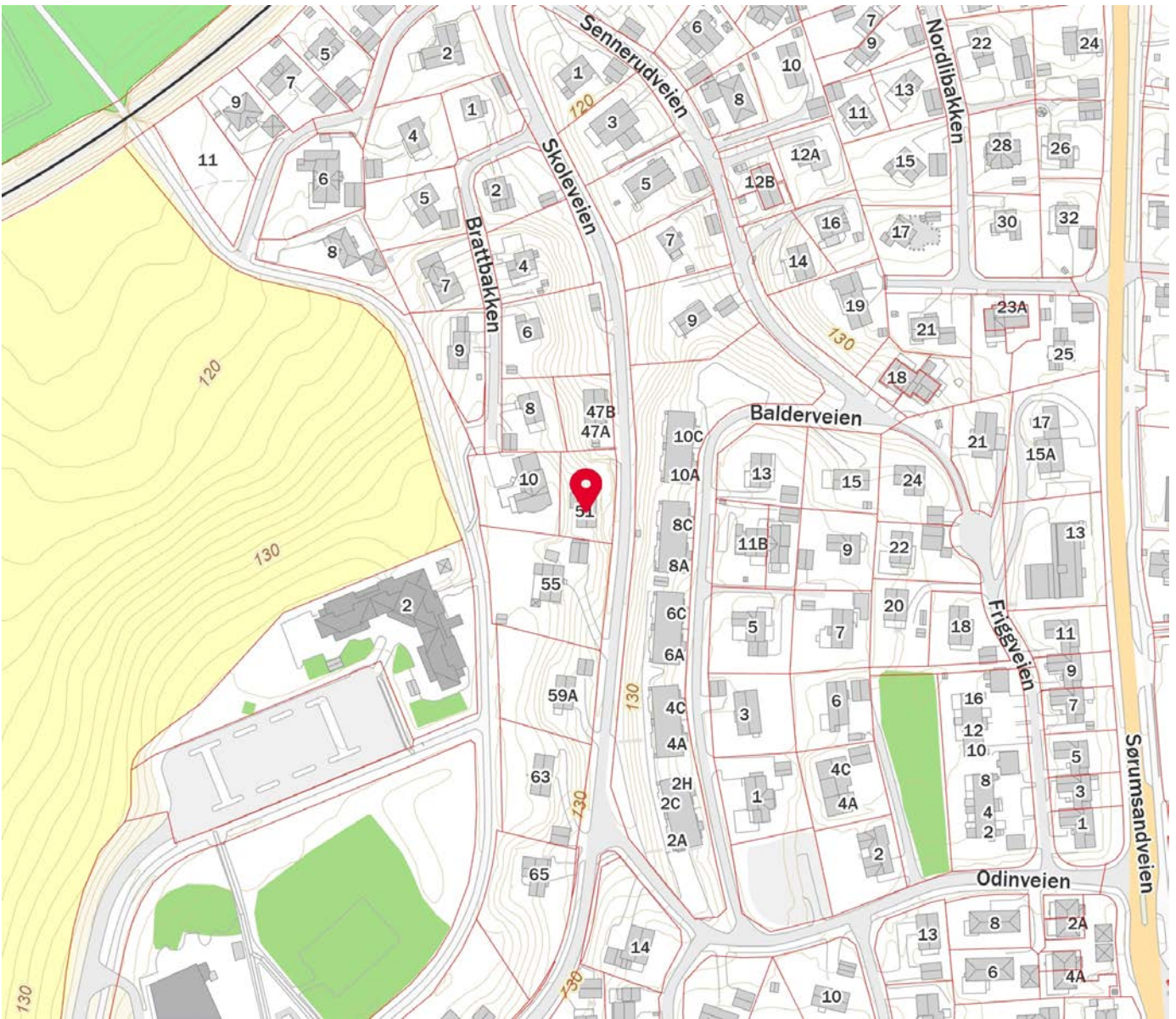
0% 43%

Sennerud
Sørumsand
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Jessheim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Jessheim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Tegnforklaring

- Europaveg
- Riksveg
- Fylkesveg
- Kommunal veg
- Privat veg
- Skogsbilveg
- Annen veg
- - - Eiendomsgrense



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 17.05.2024

Kartet viser eiere av veger.
Veger markert som europaveg, riksveg, fylkesveg og kommunal veg vedlikeholdes og brøytes av det offentlige (stat, fylke eller kommune). Grunneier har ansvar for vedlikehold og brøyting av alle andre veger.





Lillestrøm
kommune

Kommuneplan

Tegnforklaring:

241/263/0/0



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

KpArealformalOmrade

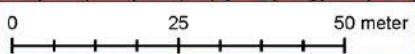
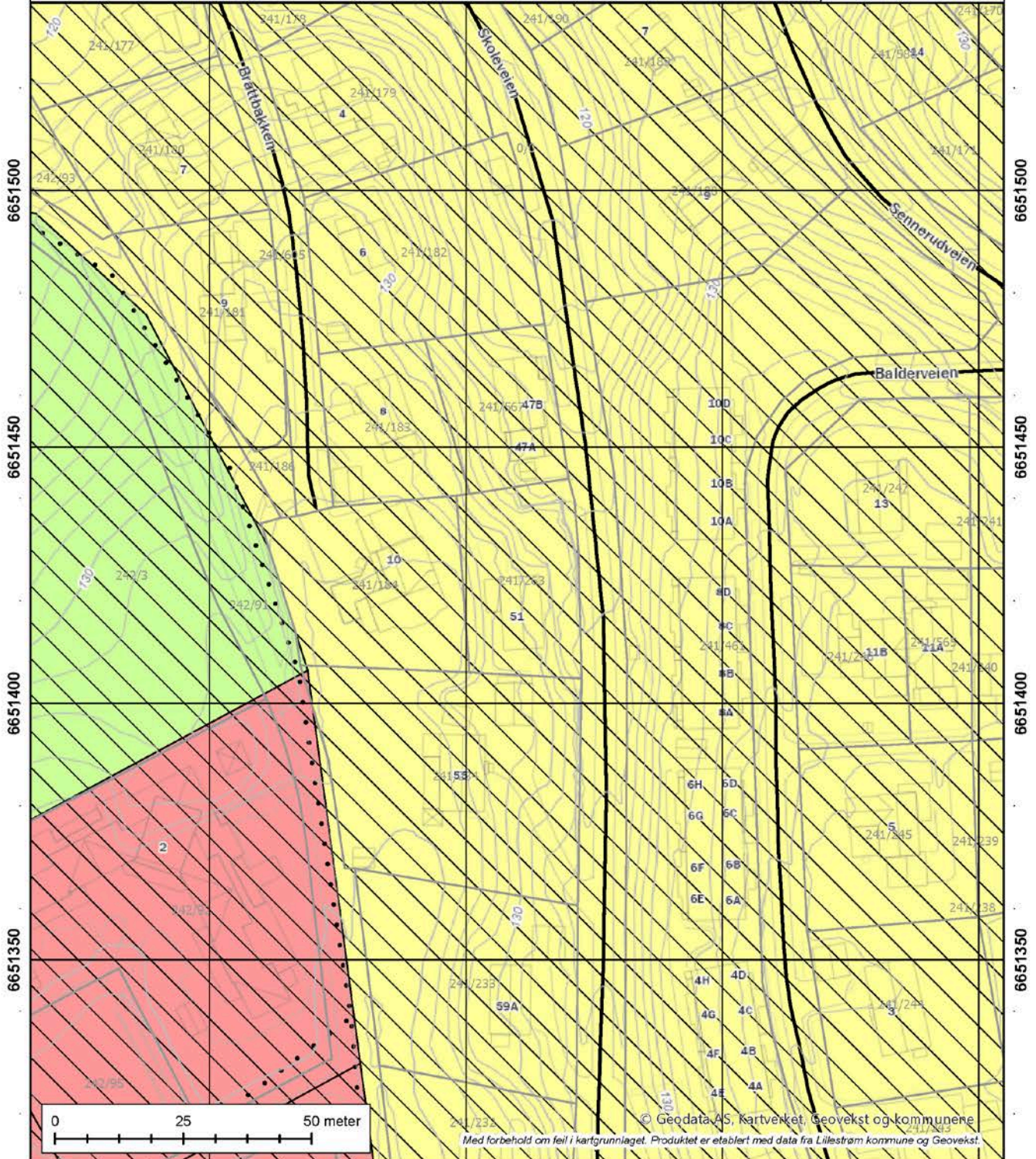
- Boligbebyggelse, nåv.
- Tjenesteyting, nåv.
- LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.

KpHensynssoneOmrade

- Kp Sikringszone
- KpSamferdsellinje**
- 1125 - Adkomstvei N

- 1130 - Gang- sykkelvei N
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 17.05.2024
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

624700

624750

624800

624850



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik


Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Skoleveien 51
1920 SØRUMSANDMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tommy BreenTelefon: 932 24 504
E-post: tommy.breen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre