

Tilstandsrapport



Enebolig



Yvenveien 69, 1715 YVEN



SARPSBORG kommune



gnr. 2082, bnr. 14

Markedsverdi

4 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 15.08.2024

Rapportdato: 15.08.2024

Oppdragsnr.: 21001-1280

Referansenummer: FF2293

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Petter Sørtorp

Vår ref:



WitekTM
TAKST OG EIENDOM



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.

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 6 godt kvalifiserte takstingeniører med medlemskap i Norges Takst. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Prosjektledelse. Reklamasjonsrapporter. Byggeledelse. Overtagelsesforretning. Byggesak.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.



WitekTM
TAKST OG EIENDOM

Rapportansvarlig

Ole Petter Sørtorp

Uavhengig Takstingeniør

ole@witek.no

958 11 011



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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, anneks, 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

Boligen ble opprinnelig oppført i 1925, og tilbygg i 1987 og 2017.

Selger gjort flere store utbedringer som:

- Skiftet tak.
- Etterisolert og skiftet kledning.
- Skiftet vinduer.
- Skifte balkongdører.
- Skiftet innvendig overflater.
- Bytte kjøkken.
- Bygd tilbygg.
- Bygd garasje.
- Gjort større arbeid på tomten.

Som det fremkommer av rapporten er det registrert en del symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppføringstidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard.

Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Deler av denne bygningen er 98 år gammel og det må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Det foreligger ikke ferdigattest for bygget og tilbygget. For tilbygg i 2017 svarer kommunen følgende om siste innsendt søknad: Dispensasjon fra kommuneplanen og tillatelse til tiltak er gitt - Yvenveien 69 - Garasje - Tilbygg til bolig.

Les eget skriv som ligger vedlagt.

Takstingeniør anbefaler at hele rapporten leses. Det henvises til rapportens enkelte punkter med tilhørende vurderinger.

Enebolig - Byggeår: 1925

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.
Veggene har tømmerkonstruksjon.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Bygningen har malt balkongdør i tre.
Bygningen har malt balkongdør i tre med sidefelt ved kjøkken.
Balkong oppført i trekonstruksjoner.
Balkong oppført i trekonstruksjoner ved kjøkken.
Trapp i trekonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.
Veggene har malte flater og dekorstein.
Innvendige tak har malte flater, trepanel og mdf-panel på et rom på loft.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Rom under terreng:
Gulvet er av betong og jord.
Veggene har betong/mur og naturstein.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:
Veggene har fliser.
Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er ukjent type sluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er ingen ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bak garderober i gang.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe og rør-i-rør.
Stoppekran i kjeller.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Stakeluke i kjeller.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på 200 liter.
Plassert i kjeller.
Panelovn.
Varmekabler.
Varmefolie
Vedovn.
63 AHS med div. jordfeilsautomater og overspenningsvern.
Varmekabler i halve gangen og varmemefolie på kjøkken og spisestue del.
Sikringsskap plassert i gang bak garderobeskap.
Røykvarslere og brannslukningsapparat.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og lettklinker.
Forstøtningsmurer er av betongstein.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	114 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	114 m ²
Totalpris	4 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

For tilbygg i 2017 svarer kommunen følgende om siste innsendt søknad:

Dispensasjon fra kommuneplanen og tillatelse til tiltak er gitt - Yvenveien 69 - Garasje - Tilbygg til bolig.

Les eget skriv som ligger vedlagt, om saken.

Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

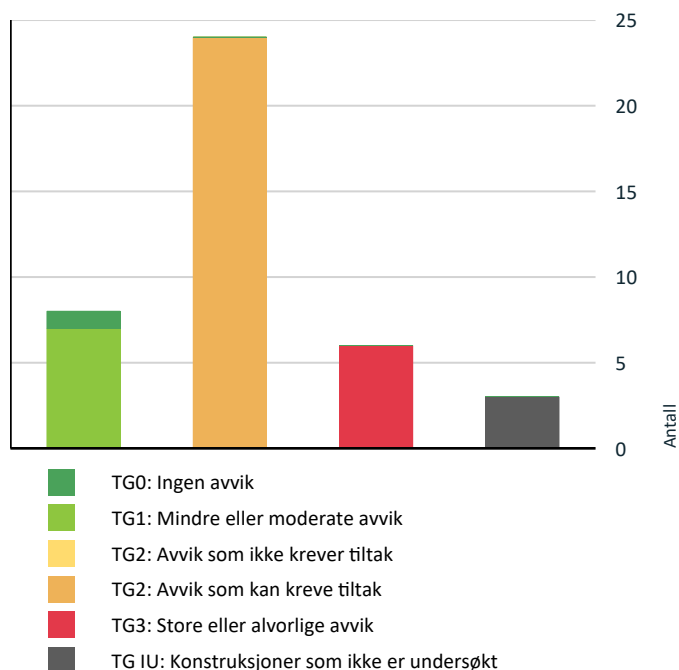
For garasje svarer kommunen følgende om siste innsendt søknad:

Dispensasjon fra kommuneplanen og tillatelse til tiltak er gitt - Yvenveien 69 - Garasje - Tilbygg til bolig.

Les eget skriv som ligger vedlagt, om saken og tiltak som kreves.

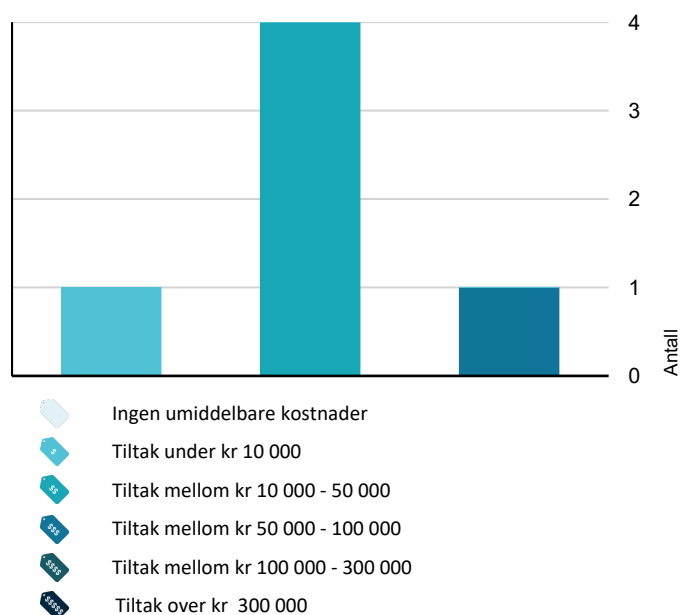
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er rekvirert av Martin Høvik Hovdum. Hensikten med oppdraget er å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av Yvenveien 69 i Sarpsborg kommune. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Det elektriske anlegget og røropplegget er vurdert på et enkelt plan.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene.

Pipas og ildstedets branntekniske egenskaper er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten.

Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Takstingeniør har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstingeniør ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på overalt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Første etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Innvendig > Mus [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkongdør ved kjøkken [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkong ved kjøkken [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Trapphals med trelemm til kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille loft etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Første etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Første etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Første etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Første etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Første etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Første etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1925

Tilbygg / modernisering

2017	Tilbygg	Tilbygg på bolig som er stue.
1987	Tilbygg	Tilbygg på bolig som er gang og bad. Deler av gang var tidligere vaskerom.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Utført av MHBR.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

Utført av MHBR.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon fra byggeår og bindingsverkskonstruksjon i tilbygg. Fasade/kledning har stående bordkledning fra 2017.

Etterisolert med 5 cm utvendig og 10 cm innvendig. Stedvis mer pga ujevnheter.

Utført av MHBR.

Det kan forventes at det er noe svakheter på grunn av alder. Eventuelle svakheter blir som regel rundt vinduer og i bunnsviller.

Konstruksjonen er skjult og derfor umulig å fastsette konkret.

Vedlikehold o.l:

Spiker har stedvis brutt overflaten og det er et par bord som har bøyd seg.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Utført av MHBR.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt



! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

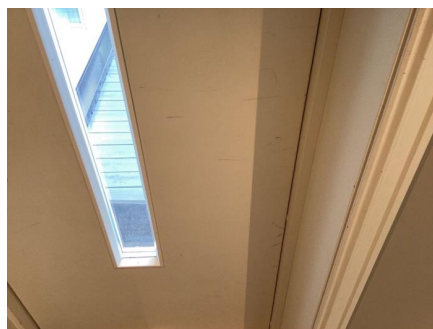
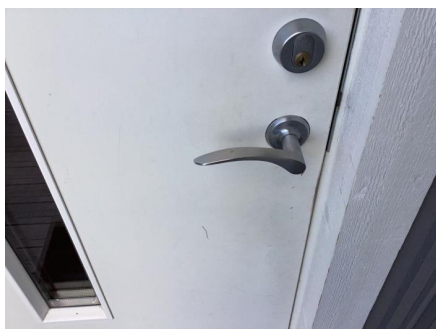
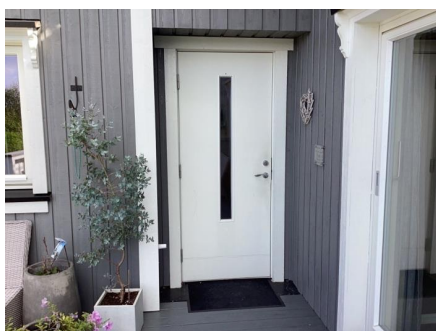
- Det er avvik:

Noen merker på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for utbedring.



TE 1 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Utført av MHBR.

Vedlikehold o.l:

Det er registrert merker på ramme.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt



Tilstandsrapport

TG 2 Balkongdør ved kjøkken

Bygningen har malt balkongdør i tre med sidefelt.

Utført av MHBR.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

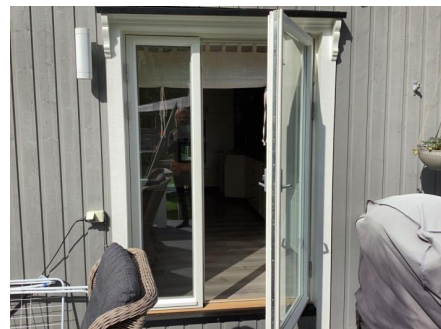
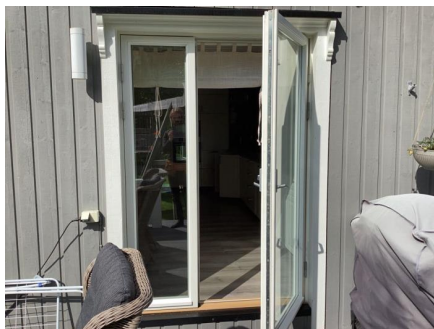
Dør er vanskelig å lukke/åpne.

Vannbrett/beslag går for kort ut mot omramming.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong oppført i trekonstruksjoner.

Utført av MHBR.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkong ved kjøkken

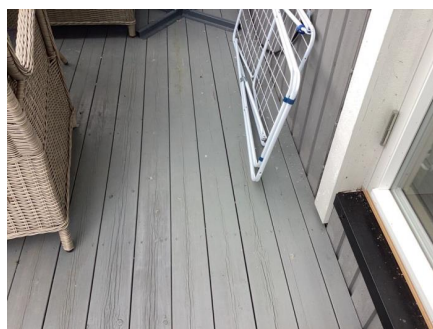
Balkong oppført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.



TG 2 Trapphals med trelemm til kjeller

Trapphals til kjeller i murkonstruksjon. Trapp og overbyggende lemm i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lav takhøyde.

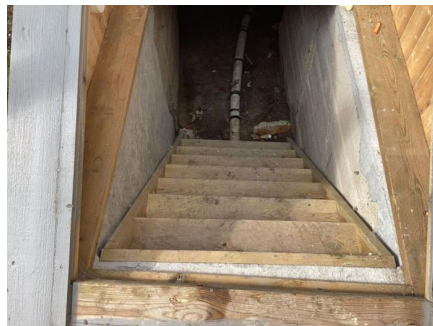
Manglende gelender.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.



Utvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon.

Utført av MHBR.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.

Veggene har malte flater og dekorstein.

Innvendige tak har malte flater, trepanel og mdf-panel på et rom på loft.

Vedlikehold o.l:

Sprekk i vegg opp mot trapp.

Skade i tak på soverom.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

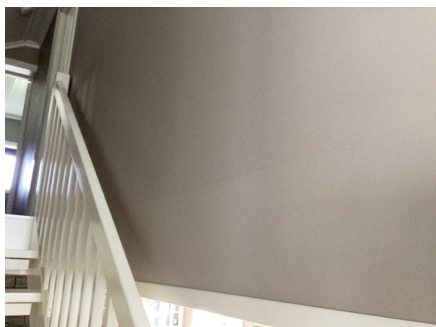
Overflater har TG1.

Tg2 kommer av skade i tak på soverom i loft-etasje og sprekk i vegg mot soverom ved trapp mot loft etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.



Sprekk i vegg opp mot loft.

Skade i tak på soverom.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr

Synlig fra krypkjeller.

Stedvis knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille loft etasje

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stedvis knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

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 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Eier opplyser at det kan være rør i pipe, men det er usikkert.

Vurdering av avvik:

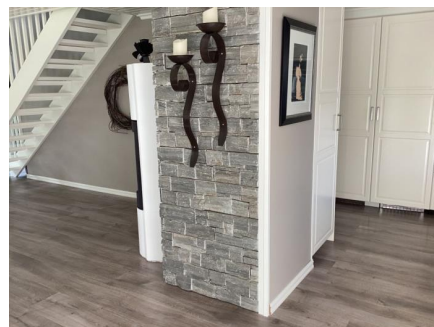
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong og jord.
Veggene har betong/mur og naturstein.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det ble målt høye fuktverdier i etasjeskille for første etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Ventilering/ventilasjon må utbedres.
Det bør vurderes å etablere plast på gulv og sette inne en avfukter, for å så overvåke utviklingen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Det er begrenset tilgang til å vurdere rommet mellom det nederste bjelkelaget og bakken (krypkjeller) da høyden på taket er svært lavt og kun tilgjengelig via en liten åpning/inspeksjonsluke. Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. Temperatur og fuktforhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.



TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

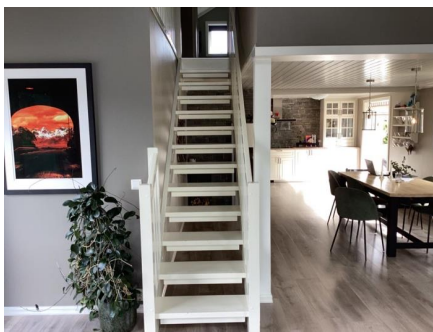
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Noen bruksmerker i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å kunne tilfredsstille dagens forskriftskrav, så må det utføres tiltak.



Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

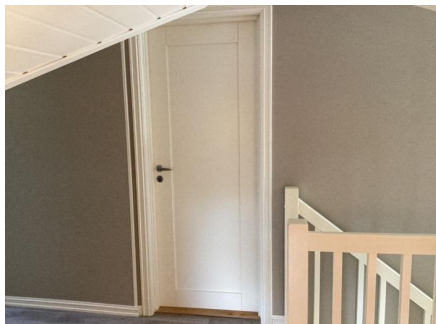
Stedvis noen skader på dører.
Dør til bad har større skader.

Konsekvens/tiltak

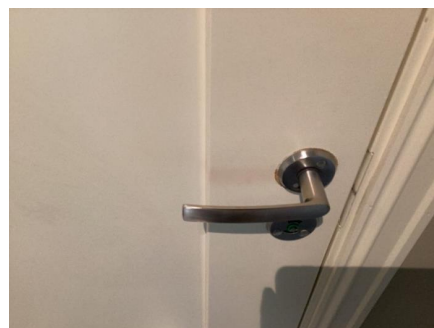
- Tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Merke på dør.



Mus

Mus.

Eier opplyser at det ble fanget 5 mus på vinteren 2023. Selger opplyser at det ble registrert et åpent hull ned til kjeller, dette ble tettet. Etter den tid har det ikke vært noe tegn til mus.

VÅTROM

FØRSTE ETASJE > BAD

Generell

Ukjent teknisk forskrift. Antatt fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

FØRSTE ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

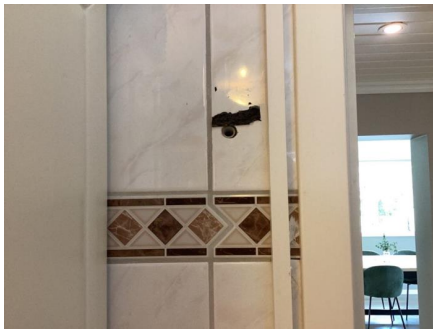
Hull etter tidligere skruehull og rør.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tilstandsrapport

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



FØRSTE ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

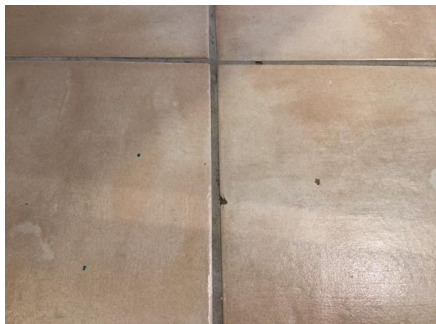
Avskalling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Fuger bør skiftes ut.

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



FØRSTE ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ukjent type sluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

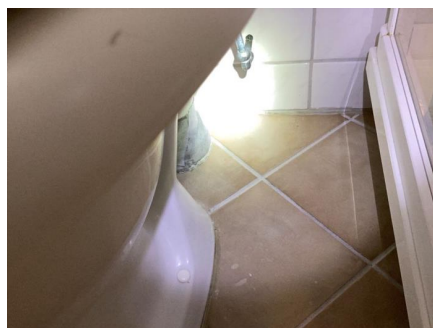
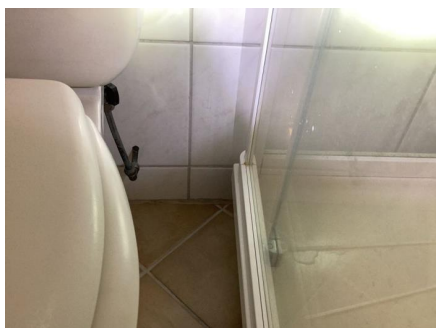
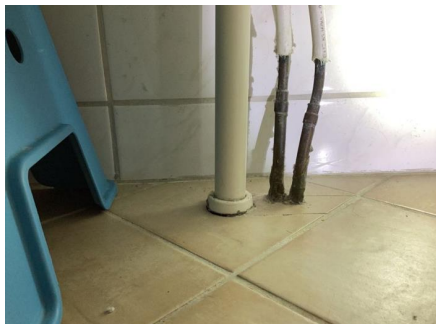
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Tilstandsrapport



FØRSTE ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Servant henger ut fra vegg og det er manglende fug.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedring/utskiftning.

Tilstandsrapport



FØRSTE ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

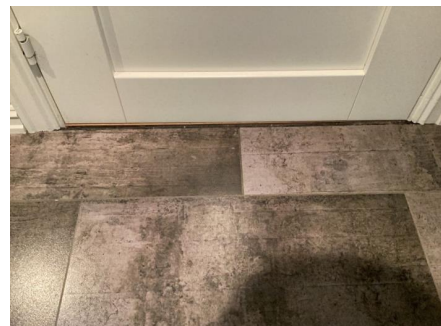
Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



FØRSTE ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bak garderobeskap i gang.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Årstall: 2024

Tilstandsrapport



KJØKKEN

FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Anbefaler komfyrvakt og dryppbrett.

Utført av MHBR.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er påvist at overflater har noe skader.

Manglende sokkel og manglende feste mellom front og fryseskap.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Komfyrvakt må monteres.

Tilstandsrapport



FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkken.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe og rør-i-rør.

Stoppekran i kjeller.

Røropplegg til kjøkken fra 2017 er utført av Rørhjelpen AS.

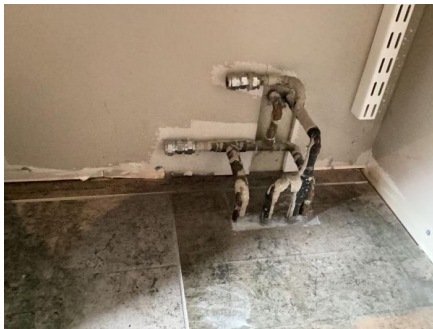
Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Stakeluke i kjeller.

Røropplegg til kjøkken fra 2017 er utført av Rørhjelpen AS.

Vurdering av avvik:

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

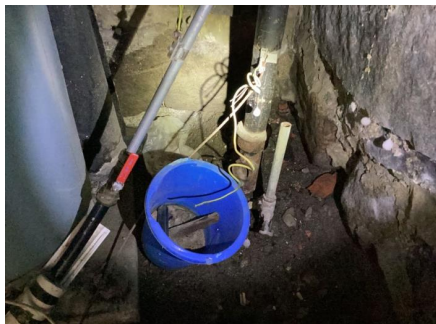
Det bobler i avløp på bad.

Konsekvens/tiltak

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

Ytterligere undersøkelse av fagmann.

Tilstandsrapport



Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

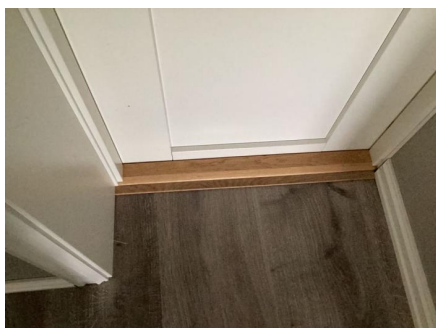
Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 200 liter.

Plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

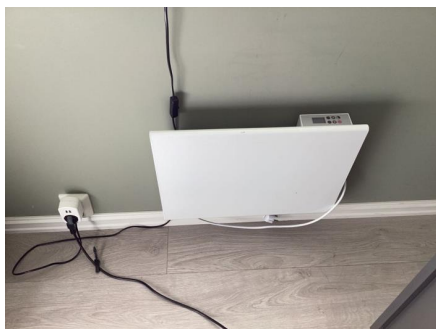
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Oppvarming

Panelovn.
Varmekabler.
Varmefolie
Vedovn.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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.

63 AHS med div. jordfeilsautomater og overspenningsvern.

Det er trekt rør fra sikringskap og inn mot tak i bad for framtidig bruk.

Varmekabler i halve gangen og varmemefolie på kjøkken og spisestue. Ikke på tilbygget

Sikringsskap plassert i gang bak garderobeskap.

Eier opplyser at det er nytt elektrisk anlegg i hele huset med unntak av bad. Utført av El. installatøren.

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.

2017

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja Det foreligger samsvarserklæring på følgende:

- Monteing av Varmefollie og kobling av stikk og bryter.
- Montering av lamper 8stk

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. 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?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

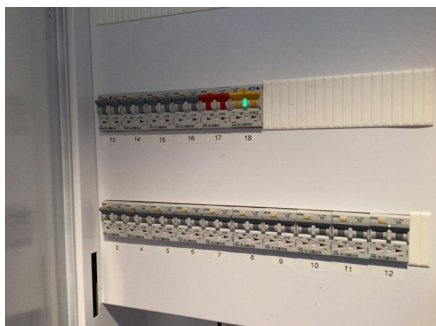
Nei

12. 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 Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Generell kommentar

Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstingeniørens kompetanseområde.



TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Røykvarslere, brannstige og brannslukningsapparat.

Det anbefales å ha brannslukningsapparat på soverom.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn, antatt fjell og sprengstein.

Byggegrunn er ikke vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Alder, utførelse og tilstand på drenering/fuktsikring er ukjent.

Det kan ikke garanteres at dreneringen ikke er mangelfull, da dette er en lukket konstruksjon, og ikke mulig å sjekke under bakkenivå.

Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner, da det må påregnes kapillær oppsug fra grunnen.

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 ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og lettklinker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

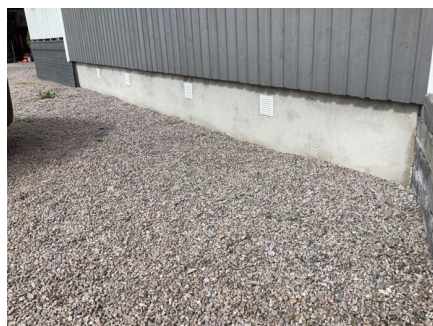
Avskalling.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

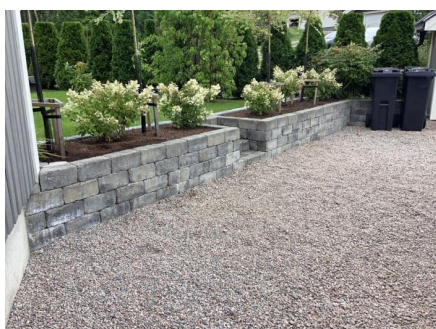
Anbefaler å følge med videre utvikling.

Tilstandsrapport



TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.



TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Flat opparbeidet tomt med skrående fall ut fra parkering og garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende fall fra bygning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen. Vannet skal enten føres i tett ledning bort fra huset eller ledes vekk fra veggen på terrengoverflaten. Yttervegger mot terreng bygges normalt ikke for å tåle vanntrykk. Men veggoverflaten skal være vannavvisende.



! TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av antatt støpejern utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vann og avløpsledningene er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kontrolleres, kan dette utføres ved hjelp av TV-kontroll.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2017

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Det er støpt gulv, ringmur av betong, og ytterveggene er oppført av bindingsverk. Fasadene er kledd med overflatebehandlet trepanel, og det er saltak yttertak tekket med betongtakstein. Garasjen har adkomst via en leddport med elektrisk løfter, samt en sidedør.

Loft er innredet med laminat på gulv, trepanel på vegger og tak.

Utført av MHBR.

Vedlikehold o.l:

Grus bør dras bort fra kledning for å hindre fuktoppsug.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

114 m²/114 m²

Enebolig: Gang, Bad, Kjøkken, 2 Stuer, Bod, Hall
m/trapp, 2 Soverom

Andre bygg: Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 400 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 400 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 400 000

Konklusjon markedsverdi

4 400 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Markedsverdien som er satt i denne rapporten er takstmannens oppfatning av hva som er en normal markedsverdi. Det er viktig å være klar over at det ved salg av eiendommen vil være markedets etterspørsel som avgjør prisen.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Nøtteveien 10 ,1715 YVEN 116 m ² 1977 3 sov	22-08-2023	4 890 000	5 100 000	0	5 100 000	43 966
2 Nøtteveien 35C ,1715 YVEN 102 m ² 1979 3 sov	22-02-2023	3 450 000	3 660 000	0	3 660 000	35 882
3 Hannestadfjellet 58 ,1715 YVEN 128 m ² 1981 4 sov	01-08-2023	3 950 000	3 700 000	0	3 700 000	28 906
4 Strømsæthers vei 78 ,1715 YVEN 158 m ² 1983 3 sov	18-07-2023	4 400 000	4 250 000	0	4 250 000	26 899

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, fakturert på eiendommen 2022	Kr.	21 734
Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør	Kr.	14 000
Forsikring, årlig premie estimert av takstingeniør	Kr.	8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	43 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 800 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 200 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	570 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 770 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	650 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 650 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 400 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

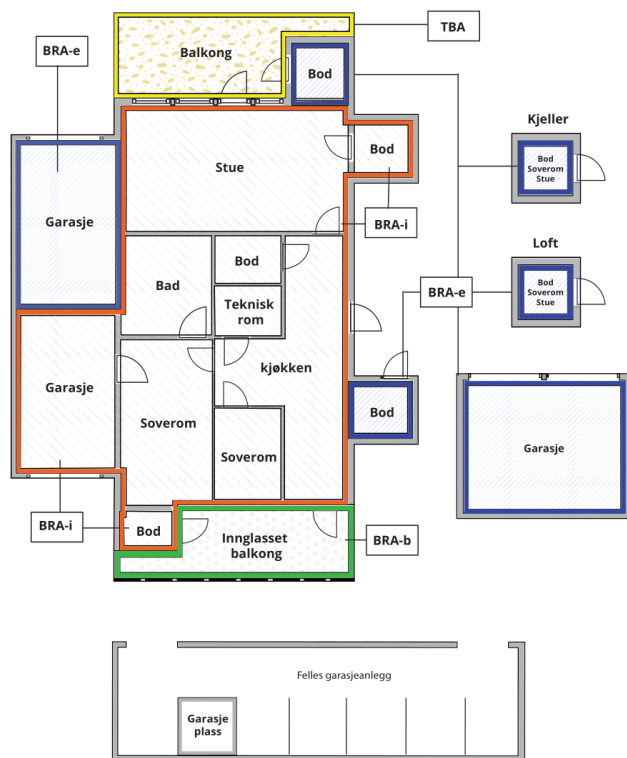
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Første etasje	84			84	
Loft etasje	30			30	
SUM	114				
SUM BRA	114				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Første etasje	Gang , Bad , Kjøkken , Stue og spisestue m/trapp, Bod		
Loft etasje	Hall m/trapp , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Deler av loftetasje er ikke måleverdig pga takhøyde i senter av rommet som er på 1,86 m.

Loftsetasje har skråtak, så gulvflaten er større en måleverdig areal.

Liten kjeller er ikke måleverdig pga. takhøyde.

Arealene er oppmålt på stedet.

Mht. romangivelse presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom, funksjonskrav og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Arealer angis som oppmålt på stedet og kan avvike i forhold til tillatt utnyttning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

For tilbygg i 2017 svarer kommunen følgende om siste innsendt søknad:
Dispensasjon fra kommuneplanen og tillatelse til tiltak er gitt - Yvenveien 69 - Garasje - Tilbygg til bolig.

Les eget skriv som ligger vedlagt, om saken.

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 tak høyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Et soverom i loft-etasje og deler av gang er ikke godkjent pga. tak høyde og vindustørrelse. Vindu med brannstige er ikke et godkjent rømningsvindu.

Garasje

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Hobbyrom		
Etasje	Garasje , Bod		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Loftsetasje har skråtak, så gulvflaten er større en måleverdig areal

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: For garasje svarer kommunen følgende om siste innsendt søknad:

Dispensasjon fra kommuneplanen og tillatelse til tiltak er gitt - Yvenveien 69 - Garasje - Tilbygg til bolig.

Les eget skriv som ligger vedlagt, om saken og tiltak som kreves.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Les eget skriv som ligger vedlagt.

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 tak høyde?

☐ 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	112	2
Garasje	0	78

Kommentar

Enebolig

Arealene er oppmålt på stedet. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og ha manglende godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.8.2024	Ole Petter Sørtorp	Takstingeniør
	Lene Therese Ravn	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3003 SARPSBORG	2082	14		0	722.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Yvenveien 69

Hjemmelshaver

Ravn Lene Therese, Hovdum Martin Høvik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Yven i Sarpsborg kommune. Området er for det meste av etablert boligbebyggelse i form av rekkehus og eneboliger. Herfra er det kort vei til friluftsområder og idrettsplass, og det er gangavstand til skole, barnehager og nærbutikk. Det er bussholdeplass med gode forbindelser til både Sarpsborg og Fredrikstad i umiddelbar nærhet, og det er kort kjøreavstand til av- og påkjøring til E6, samt til sentralsykehuset på Kalnes. Avstanden til Sarpsborg sentrum er ca. 4,5 km.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor regulert område. Se plananalysen for mer informasjon.

Eiendommen ligger innenfor et område hvor det pågår reguleringsarbeid. Plannavn: 22068 Yvenåsen

Om tomten

Tomt opparbeidet med gårdsplass og forstøtningsmurer. Grøntarealer med gressplen og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

Eier/revirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/revirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 690 000	2012

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Forsikringspolise er ikke innhentet av takstingeniør.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.08.2024	Div. opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.08.2024	Div. opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Megler	15.08.2024	Div. opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eier	15.08.2024	Div. opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Dispensasjon fra kommuneplanen og tillatelse til tiltak er gitt	15.08.2024	Div. opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav 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. Strakstiltak 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 dampspærren 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 insiden 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: 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

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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/personvernerklaering/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/FF2293>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Melding om administrativt vedtak

NAVESTAD BYGG AS
Torvliå 10
1739 BORGENHAUGEN

Deres ref.

Vår ref.
BYGG-24/00169-4

Dato
21.05.2024

Dispensasjon fra kommuneplanen og tillatelse til tiltak er gitt - Yvenveien 69 - Garasje - Tilbygg til bolig

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 2082 / 14 / 0 / 0
Ansvarlig søker: NAVESTAD BYGG AS
Tiltakshaver: LENE THERESE RAVN

Vedtak

1. Sarpsborg kommune godkjenner dispensasjon fra kommuneplanens § 5.4.3, bokstav b bestemmelse for oppføring av en garasje i tråd med søknad mottatt 06.02.2024 / komplett 13.05.2024. Vedtaket er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 19-2.

Vedtaket er begrunnet nedenfor.

2. Sarpsborg kommune godkjenner søknad om garasje og tilbygg til bolig som vi mottok 06.02.2024 / komplett 12.04.2024. Tillatelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3 og på følgende vilkår:
 - 2.1. Avstanden til nabogrenser og andre bygninger kommer fram av godkjent situasjonsplan i tabellen under. Toleransegrense for endret plassering settes til 0,0 meter i forhold til mindre avstand til nabogrense og 0,5 meter i forhold til større avstand til nabogrense, forutsatt at avstandskrav og krav til brannsikkerhet ivaretas. Vilkår i pkt. 2.1 er hjemlet i pbl. § 29-4.
 - 2.2. Det skal utføres en uavhengig kontroll av utførselen av brannsikringen av bygningsdeler som står nærmere enn 4 meter fra naboeiendommene med gnr/bnr 2082/330 og 2082/14 før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest. Den uavhengige kontrollen skal settes inn i gjennomføringsplanen ved søknad om ferdigattest. Vilkår i pkt. 2.2 hjemlet i SAK 10. § 14-3.
3. Følgende tegninger er lagt til grunn:

Tegninger	Datert	Mottatt	Dokument
Situasjonsplan	06.05.2024	06.05.2024	9
Garasje: Fasadetegninger garasje	12.04.2024	15.04.2024	7

Garasje: Plantegninger og snitt	12.04.2024	15.04.2024	7
Tilbygg, bolig: Fasadetegninger garasje	03.04.2026	06.05.2024	9
Tilbygg, bolig: Plantegninger og snitt	03.04.2026	06.05.2024	9

4. For alle søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven skal det beregnes gebyr. I henhold til gjeldende gebyrforskrift blir gebyret for tiltaket:

2024 – gebyr punkt	Beskrivelse av gebyret	Sum
B.1.	Grunngebyr	Kr. 370,-
C2.3.3.	Garasje, 50 - 100 m ² (83 m ² BRA)	Kr.25 400,-
C2.3.3.	Tilbygg, 15 - 50m ² (32 m ² BYA)	Kr.14 800,-
D.5.2.	Dispensasjon fra bestemmelser i arealplan	Kr.10 600,-
Gebyr =		Kr.51 170,-

MERK: D.4.2 Søknad om ferdigattest faktureres separat fra gjeldene års gebyrregulativ

Saksopplysninger

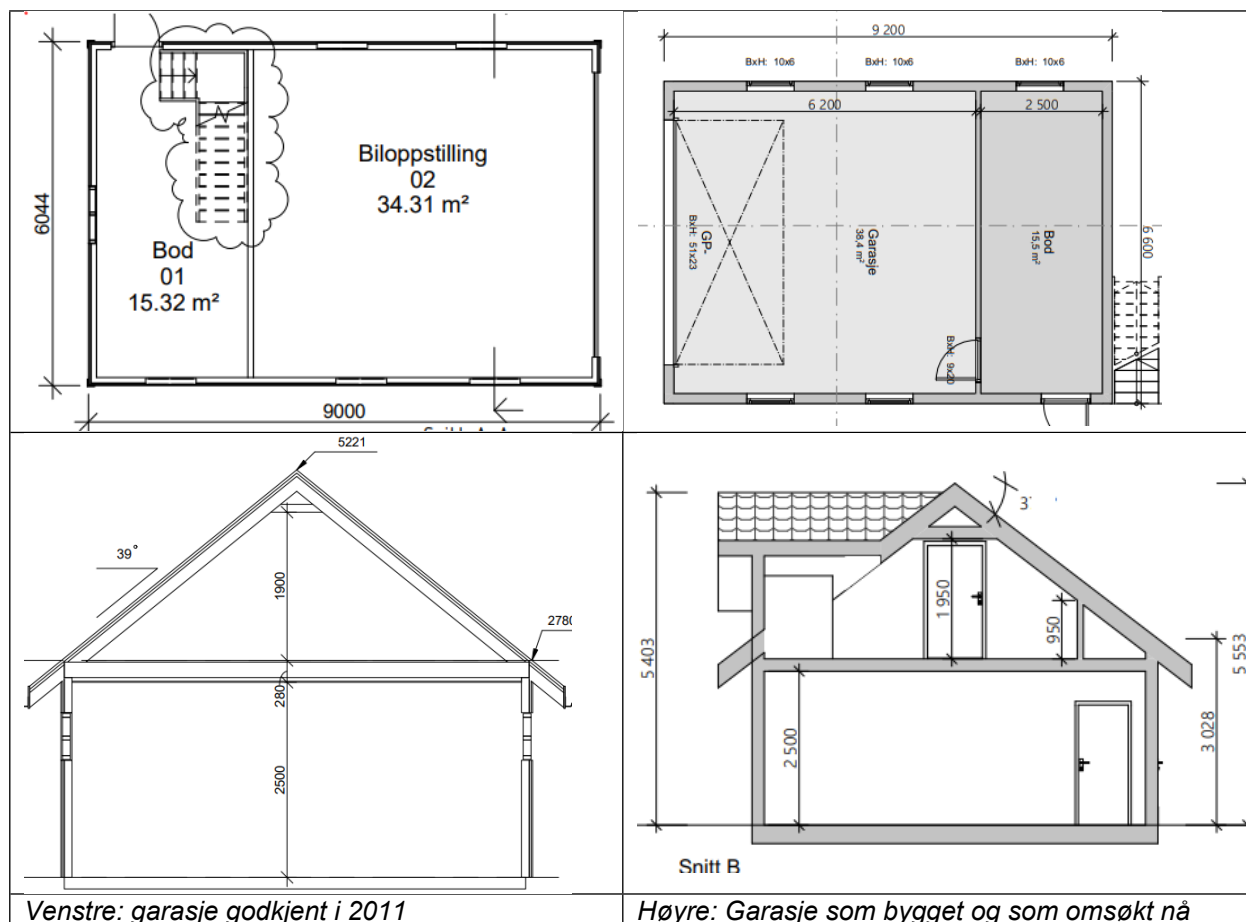
Tiltaket gjelder godkjenning av en garasje og tilbygg til boligen.

Garasje:

Det 05.08.2013 gitt tillatelse til en garasje med 54 m² bebygd areal (BYA) og ca 50 m² bruksareal (BRA) på eiendommen (Saksnummer, 360 Arkiv: 13/02937). Garasjen skulle ha takark mot vest og det var tegnet inn en romhøyde på 1,9 m, som er målbart areal, på loftet på de godkjente tegningene. Mønehøyden var oppgitt til ca 5.2 meter. Garasjen skulle plasseres 1.38 m fra nabogrensen i vest (gnr/bnr 2082/330). Det ble innhentet samtykke for plasseringen.

Garasjen som ble bygget og som det søkes om på nå nytt har 61m² BYA. De er bygget med 5.55 m møne og 5.4 m gesimshøyde, og er 60 cm bredere og 20 cm lenger enn godkjent. Himlingen på loftet er satt til 1,95 m og loftet får 28 m² BRA og er å regne som en tellende etasje. Samlet bruksarealer er nå på 83 m² BRA. Garasjen er også plassert nærmere enn 4 m fra nabogrensen mot naboen i nord. Det er innhentet samtykke fra denne naboen (gnr/bnr 2082/14).



**Tilbygg:**

I 2016 ble det søkt om et tilbygg til boligen. På grunn av manglende oppfølging fra tiltakshaver ble søknaden avvist. Tilbygget ble bygget uten en formell godkjenning og er nå en del av denne søknaden. Tilbygget er på én etasje, har 32 m² BYA og ca 30 m² BRA og inneholder en stue med åpen himling opp til 2 etasje.

Tilsynssak:

Tiltaket er allerede utført, og det søkes derfor om godkjenning i etterkant. Kommunen har opprettet tilsynssak, jf. saksnummer ULOV-23/01882. Tilsynssaken vil ikke kunne avsluttes før tiltaket er tilbakeført eller at det foreligger ferdigattest.

Ansvar

Ansvarlig søker har sendt inn erklæringer om ansvarsrett til kommunen. Kommunen legger gjennomføringsplan datert 06.02.2024, er det i mail av versjonsnummer 1 (dokument BYGG-24/00169-2) til grunn for behandling av søknad om tillatelse til tiltak.

Kommunen godkjenner tiltakshaver Lene Therese Ravn med ansvarsrett som selvbygger for funksjonene søk og pro. Tiltakshaver har lagt fram dokumentasjon som viser at hun har tilgang på tilstrekkelig kompetanse via medhjelper og innleid foretak. Som selvbygger er du ansvarlig for at tiltaket blir utført i samsvar med plan- og bygningsloven med underliggende regelverk jf. SAK § 6-8.

På grunn av beliggenheten mot naboene i nord og vest blir det stilt vilkår om uavhengig kontroll av utførelsen av brannsikringen av garasjen, jf SAK 10. § 14-3.

Det er varslet at kommunen vil fatte vedtak om uavhengig kontroll av brannsikringen mot naboeiendommene. Kommunen legger ansvarlig søkers forslag til grunn om å sette vilkår om uavhengig kontroll av brannsikring før det kan utstedes brukstillatelse/ferdigattest.

Plangrunnlag

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNFR-areal, for spredt bolig, fritids eller næringsbebyggelse, mv. Tiltaket er ikke i samsvar med planen og er avhengig av at det gis dispensasjon for å kunne gjennomføres.

Eiendommen ligger også innenfor det påbegynte planområdet for Yvenåsen. Eiendommen ligger i et allerede bebygd område som ligger helt i utkanten av planområdet. Kommunens vurdering er at tiltaket ikke vil påvirke planarbeidet

Hvorfor er tiltaket er avhengig av dispensasjon:

Garasjen er større, høyere og har og har en tellende etasje mer enn hva arealplanen tillater i LNFR-områder og er derfor avhengig av dispensasjon for å kunne godkjennes.

Nabovarsel

Det er sendt nabovarsel. Vi har mottatt to merknader til tiltaket.

Merknad fra nabo i Yvenveien 71:

Begge merknadene kommer fra naboene i Yvenveien 71. De kommenterer at de har signert for nabovarsel og særskilt samtykke tre ganger. Hver gang har de signert har tiltaket vært ok for dem så lenge det utføres brannsikring av de deler av tiltaket som kommer nærmere enn 4 m fra eiendomsgrensen. De hadde ellers ikke noe negativt å si om tiltaket i seg selv.

Kommunens vurdering av merknadene:

Undertegnede saksbehandler har også snakket med naboen. De ble usikre på hvordan dette ble til slutt med tanke på brannsikringen. De fikk da beskjed at de antagelig kom til å måtte signere for enda ett nytt samtykke, og de da kunne være trygge på at det var det som gjaldt. Naboene er for ordens skyld satt som kopimottakere av vedtaket.

Dispensasjon

Det er i brev mottatt 16.04.2024 søkt om dispensasjon fra arealplanens § 5.4.2 *Bestemmelser for boliger i LNF-områder*, jf. pbl. § 19-1.

Etter pbl. § 19-2, kan kommunen gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Kommunen kan sette vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Ingen har krav på dispensasjon til tross for at vilkårene i pbl § 19-2 er oppfylt.

Kommunen «kan», men må ikke gi dispensasjon. Hvis vilkårene for dispensasjon er oppfylt, må kommunen vurdere om det skal gis dispensasjon.

Søknaden begrunnes med følgende

«Det søkes om dispensasjon fra følgende bestemmelse/forskrift: Kommuneplanens arealdel 2015 – 2026, Planid: 201201

Tiltaket er i strid med kommuneplanens bestemmelser om følgende:

§ 5.4.2 Bestemmelser for boliger i LNF-områder (jf. PBL § 11-11 nr. 1 og 2)

- a) For eksisterende boliger kan det etter behandling av enkeltvise søknader, tillates oppført mindre bygg og påbygg til eksisterende boenhet og mindre frittliggende boder/garasjer inntil 50 m² BYA på bebygd eiendom Bod/garasje skal kun være en etasje og ha maksimalt BYA 50 m² og møne- og gesimshøyde skal ikke overstige 5 m og 3,5 m.
- Dispensasjonen gjelder en garasje som allerede er oppført hvor følgende er strid med bestemmelsene:
 - Garasjens mønehøyde er 5,55m. Det overskrider bestemmelsen med 55 cm. Det søkes om dispensasjon fra denne bestemmelsen
 - Garasjens BYA er 61m². Det overskrider bestemmelsen med 11m². Det søkes om dispensasjon fra denne bestemmelsen.
 - Loft har en innvendig høyde som gjør at deler av loftet får BRA, og dermed regnes garasjen som mer enn en etasje. Det søkes om dispensasjon fra denne bestemmelsen.

Begrunnelse for å søke dispensasjon (fordeler, ulemper):

Fordeler:

Det er gitt tillatelse til oppføring av garasje over 50m².

- Å redusere garasjen slik at den kommer innenfor gjeldende bestemmelser vil få en kostnad som ikke er hensiktsmessig. Det er imidlertid gjort grep som vi anser fordelaktig for naboer.
- Garasjens plassering er ikke til sjenanse for eller til hinder for annen bebyggelse eller offentlig ferdsel.
- Garasjen er oppført i samme stil som huset, og garasjen fremstår da som en del av omkringliggende bebyggelse.
- Innvendig høyde på loftet er 1,95m. Vi mener at differansen mellom målbart areal og ikke målbart areal (5cm) er såpass liten at det ikke utgjør noen store praktiske forskjeller når det gjelder bruksområde. Kostnadene ved å redusere høyden er mye større enn hva som er hensiktsmessig når differansen er så liten.
- Vi mener at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Ulemper:

Det er selvfølgelig ugunstig at tiltakshaver har oppført garasjen uten at søknad om endring av gitt tillatelse er behandlet før oppføring.

Slik vi ser det er det likevel en stor overvekt av fordeler ifm denne garasjen. Basert på opplistingen av fordeler ved tiltaket kan vi ikke se at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Vi mener dispensasjon kan gis for dette tiltaket».

Vurdering:

For å kunne innvilge en dispensasjon må to vilkår være oppfylt. For det første må hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra og plan- og bygningslovens formål ikke vesentlig tilsidesettes. For det andre må fordelene ved tiltaket være klart større enn ulempene etter en

samlet vurdering. Selv hvis begge vilkårene er oppfylte kan kommunen velge å ikke gi dispensasjon.

Hensynet bak § 5.4.2 bokstav a) i kommuneplanens arealdel, er i hovedsak å sørge for en enhetlig struktur på bebyggelsen i området samt å styre bebyggelsens volum og omfang samtidig som at eiendommene får tilstrekkelig uteoppholdsareal. Det er ønskelig å sikre at landskapshensynet blir ivaretatt ved å hindre at sekundærbygninger blir dominerende i landskapsbildet. Videre at sekundærbygninger av estetiske hensyn bør være underordnet boligen med hensyn til høyde og areal.

Bestemmelsen tillater oppføring av bod/garasje i én etasje, inntil 50 m² BYA, mønehøyde ikke over 5 meter og gesimshøyde ikke over 3,5 meter.

Den omsøkte garasjen søkes oppført med BYA på 61 m² med mønehøyde 5,55 m og gesimshøyde på 5,4 m. Himlingen på loftet er satt til 1,95 m og loftet får 28 m² BRA og er å regne som en tellende etasje. Samlet bruksarealer er på 83 m² BRA. Søknaden er vurdert som om tiltaket ikke er oppført

Eiendommen er i tillegg til garasjen bebygd med en enebolig i 1 ½ etasje med en grunnflate på ca. 100 m² og den omsøkte garasjen og vil i størrelse og høyde være underordnet boligen på eiendommen. Den vil heller ikke gå på bekostning av boligens utearealer. At garasjen nå har en ekstra tellende etasje skyldes at himlingen er satt høyere enn 1,9 m så loftet får målbart areal. Det er ikke uvanlig å ha lagringsmuligheter på loftet av garasjer uten at dette er å regne som en etasje ved å sette underkant himling til 1.89 m. Loftet har en høyde på 1.95 m og vil på grunn av romhøyden ikke kunne benyttes eller søkes til rom for varig opphold og det kan ses på som unødig bruk av ressurser om man skal senke himlingen for å «ta vekk etasjen» når byggets volum vil være det samme

Eiendommen ligger i utkanten av landbruksområde, som mot vest og nordvest grenser inn mot et skogkledt område. Eiendommen mot vest er i reguleringsbestemmelser for Haraholen avsatt til felles lekeareal. Det vil i fremtiden når dette området utvikles være minimum 20 meter til nærmeste bebyggelse på denne eiendommen.

Dispensasjonen kan heller ikke vesentlig tilsidesette hensynene i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse. Det fremgår av pbl § 1-1 at loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner. Videre er hensynene bak lovens formålsparagraf åpenhet, forutsigbarhet, medvirkning og langsiktige løsninger.

Fordelen ved å gi dispensasjon er at garasjen vil gi en bedre utnyttelse av eiendommen og at den vil redusere mesteparten av behovet for lagring utendørs. Garasjen vil også skjerme for eventuell støy fra det fremtidige lekearealet. Det kan ikke sies å være noen spesielle ulemper ved å gi dispensasjon.

Kommunen mener etter en konkret vurdering at det i denne saken kan innvilges dispensasjon for å kunne oppføre en garasje på 61 m² BYA og med møne- / gesimshøyde 5.55m / 5.4 m, noe som også vil være i samsvar med kommunens praksis i lignende saker. Fravikelsen fra bebygd areal- og høydebegrensingene er også relativt liten. I tillegg vil tiltaket være i tråd med forslag til ny bestemmelse i høringsutkastet til ny arealdel av kommuneplanen.

Konklusjon:

Kommunen kan ikke finne at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Kommunen konkluderer etter

en samlet vurdering med at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene og at dispensasjon dermed kan gis.

Spørsmålet er derfor om dispensasjon skal gis. Tiltaket kan ikke sies å gi noen uheldige konsekvenser for hverken landskapshensyn eller friluftshensyn, og vil dekke et normalt behov for innendørs lagring. Det foreligger heller ikke protester fra naboer. En dispensasjon vil også være i samsvar med kommunens praksis i lignende saker. Kommunen gir derfor dispensasjon til tiltaket.

Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid treffer på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal du stanse arbeidet øyeblikkelig og varsle Avdeling for kulturarv i Viken fylkeskommune, jf. kulturminneloven § 8.

Naturmangfold

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i naturmangfoldloven (nml.) §§ 8-12 er dermed ivaretatt.

Grunnforhold

Grunn kan du bebygge dersom den har tilstrekkelig sikkerhet mot ras og skred. Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde med mulighet for marin leire og den tangerer faresone Williamsborg med høy faregrad. Dette er leire som kan bli «kvikk» og ustabil under graving eller oppfylling. Oppstår det usikkerhet om grunnforholdene stans arbeidene og hent inn geoteknisk kompetanse.

Vi forutsetter at du legger prinsippene angitt i «Vedlegg 2: Gjennomføring av K0-tiltak uten forverring» i veilederen «1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred» til grunn for arbeidene. Klikk [her](#) eller gå inn på Norges vassdrags- og energidirektoratets nettside.

Overvann, vann og avløp

Tiltakene kommer ikke i konflikt med offentlige VA-ledninger

Det er ikke tillatt å føre tak- og overvann til kommunal overvannsledning. Takvann og vann fra øvrige utvendige flater skal ledes til terreng og håndteres på egen grunn gjennom fordrøyning og infiltrasjon, slik at det ikke medfører fare for vannsig, ras eller utglidning mot naboeiendommer.

Estetiske krav

Etter kommunens skjønn innehar tiltaket gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Plassering

Det foreligger særskilt nabosamtykke fra nabo med gnr. 2082 og bnr. 45 for plassering av tiltaket nærmere nabogrense enn 4 m. Tiltaket tillates plassert inntil 2 m fra trappen og 3 m fra ytterkledningen fra nabogrense.
(Dok: BYGG-24/00169-9)

Det foreligger særskilt nabosamtykke fra nabo med gnr. 2082 og bnr. 45 for plassering av tiltaket nærmere nabogrense enn 4 m. Tiltaket tillates plassert inntil 1.38 meter fra nabogrense.
(Dok: BYGG-24/00169-7)

Begge samtykkene er gitt med forutsetning av at tiltakshaver utfører brannteknisk sikring av del av byggverk som kommer nærmere felles nabogrense enn bestemt i pbl. § 29-4. Det er stilt vilkår om uavhengig kontroll av utførselen av brannsikringen mot begge eiendommene

Klageadgang

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningsloven kapittel VI. Klagen kan du sende elektronisk ved å gå inn på www.sarpsborg.com/klagevedtak, eller per e-post til postmottak@sarpsborg.com. Du kan også sende klagen per brev til kommunen. Statsforvalteren i Oslo og Viken er klageinstans.

I henhold til forvaltningsloven §§ 18 og 19 har du rett til å få innsyn i sakens dokumenter. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker innsyn i dokumentene.

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid be om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan du ikke reise uten at du har benyttet adgangen til å klage og klageinstansen har avgjort klagen. Vår adgang til å bestemme dette følger av forvaltningsloven § 27 b.

Annen viktig informasjon

Faktura vil bli ettersendt tiltakshaver.

Denne tillatelsen gjelder mellom deg som søker og kommunen som bygningsmyndighet. Kommunen tar som hovedregel ikke stilling til om du har private rettigheter til å bygge på eiendommen. Vi anbefaler derfor at du avklarer slike rettigheter før du påbegynner arbeidene.

Dersom tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 21-9 første ledd.

Bygnings- og riveavfall må deponeres på lovlig måte.

Når tiltaket er ferdig, skal ansvarlig søker søke om ferdigattest på eget skjema.

Søknad om brukstillatelse skal ha følgende vedlegg:

- Ansvarserklæring for uavhengig kontroll av utførsel av brannsikring
- Oppdatert gjennomføringsplan.
- Egenerklæring for selvbygger (blankettnummer 5187)

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Petter Bjertnæs Nilsson som kan treffes på telefon 415 30 233 eller på epost petter-bjertnaes.nilsson@sarpsborg.com. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-24/00169 ved alle henvendelser.

Med hilsen

Jon M. Myrli
virksomhetsleder
Virksomhet byggesak, tilsyn, landbruk og kart

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
10_ GARASJE - TEGN_TegningNyPlan_Vedlegg 1B
A10-01 Situasjonsplan
Tegninger tilbygg

Kopi til:
LENE THERESE RAVN
Svein-Erik Svendsen
ELIN EIDET PETTERSEN