



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Statsminister Kolstads vei 53, 1711
SARPSBORG

 SARPSBORG kommune

gnr. 2087,2083, bnr. 96,295, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 195 m² BRA-i: 153 m²



Befaringsdato: 23.03.2026

Rapportdato: 09.04.2026

Oppdragsnr.: 15333-1684

Eiendomsverdi ref nr: KR2195

Foretak: Vestre Vei Eiendom AS

Takstingeniør: Tom Gjerlaugsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstmann og Byggmester Tom Gjerlaugsen

Rapportansvarlig



Tom Gjerlaugsen

tom@gjerlaugsen.no

916 99 311



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 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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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

- 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige 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

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Det er renner og nedløp.
Veggene er av Ytong. Fasade er kledning og Steni plater eller lignende.
Takkonstruksjonen har plass bygde takstoler.
Det er vinduer med enkle glass og med isolerglass, er fra 1980 årene og eldre.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Eldre terrasse og innbygd terrasse med plast tak.
Det er eldre trapp ned fra terrassen.
Støpt trapp med fliser ved inngangsparti.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, teppe og belegg.
Veggene har tapet, trepanel, malte plater og strie.
Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt dekke i kjeller.

Boligen har mursteinspipe fra byggetiden.
Peis og vedovn.
Boligen har 2 stk eldre tretrapper.
Innvendig har boligen eldre dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i etasje
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet er utført som egeninnsats med avvik i utførelsen.
Det er fliser på vegger og gulv
Det er byttet dusjkabinett,
Eldre servant med skap, klosett.

Vaskekjeller

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskekjeller er fra byggetiden
Det er mur på vegger og gulv.
Eldre røropplegg og utstyr.
Våtrommet har i hovedsak en eldre standard.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ny Ikea kjøkkeninnredning med fabrikk lakkerte overskap og underskap.
Det er integrerte hvitevarer. Laminat benkeplate.
Det er montert lekkasjesikring.
Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Innvendig er det eldre rør opplegg.

Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er 2 stk. varmepumper
I Det er elektrisk anlegg med automatsikring.
1 stk. sikringsskap.
Montert el bil lader.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygge grunn av løsmasser.
Dreneringen er fra byggetiden.
Bygningen har betonggrunnmur.
Det er eldre røropplegg på tomten. Fra 1980 tallet.

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

Det foreligger kun nye tegninger på kjeller om bruksendring.
Det er bygd en inn glasset terrasse med tak. Av tidligere eier.
Ovenstående er ikke bygge søkt til Sarpsborg kommune.
Det er ikke fremvist tegninger på fasader og 1. etasje.
Anbefaler ytterligere kontroll rundt bygge søkte tegninger i kommunen, gjør en ny byggesøknad om nødvendig.

Tillatelse til tiltak er gitt - Statsminister Kolstads vei 53 - bruksendring
fra tilleggsdel til hoveddel - kjeller viser til tegninger.
Kjeller fremstår som fra år 1970 på befaringdagen.

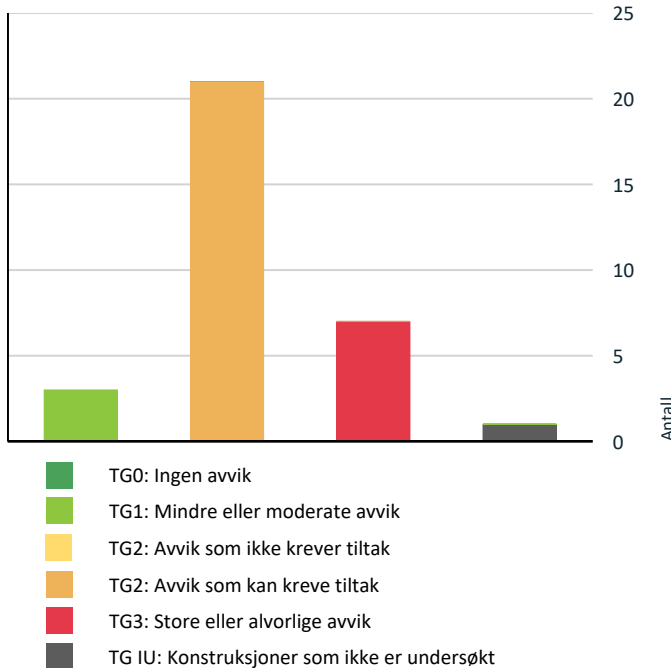
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tilbygget til garasjen fra rundt 1998 er opplyst i tidligere salg, at det ikke er bygge søkt til Sarpsborg kommune.
Anbefaler ytterligere kontroll rundt bygge søkte tegninger i kommunen, gjør en ny byggesøknad om nødvendig.

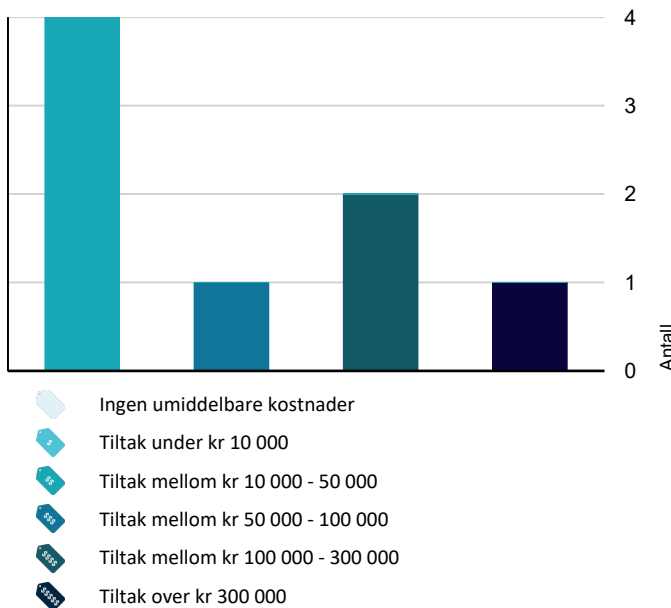
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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 > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [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 > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1960

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Vanlig standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen har et oppgraderingsbehov.

Tilbygg / modernisering

Denne eier som har eid boligen fra 2025 har dokumentasjon fra rørlegger og elektriker på det som utført. Snekkerarbeid med oppussing er utført som egeninnsats.

Det som er utført på eiendommen før 2025 utvendig og innvendig, bad med rør og elektriker er utført som egeninnsats/vennetjeneste. Uten bruk av firma. Kontroller ytterligere.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekingen er av betongtakstein.

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Er fra rundt 1985.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er registrert råte i vindskyer.

Det er mulig at papp, leker, sløyfer er eldre en fra 1985.

Forventet levetid på takstein er 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er renner og nedløp.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Forventet levetid på renner, nedløp og beslag er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av renner og beslag nærmer seg.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene er av Ytong. Fasade er kledning og Steni plater eller lignende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledningen har slitasje og elde, er fra byggetiden. Det er påvist spredte dårlige bordklednings bord. Utvendig Steni plater er fra 1980 årene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning oppgraderinger nærmer seg utvendig.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har plass bygde takstoler.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Under taket har oppnådd over halvparten av forventet levetid. Besiktiget fra luke område og inn.

Konsekvens/tiltak

Himling bør tilleggs isoleres til 1. etasje.
Forhindret at det kommer misfarging.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Det er vinduer med enkle glass og med isolerglass, er fra 1980 årene og eldre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer har oppnådd forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunktet for utskifting av vinduer og å sette på nye vannbrett med beslag er der.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkong dør er fra rundt 1980
Utgangsdør ca 20 år.
Vanlig innedør på innglasset terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre dører har oppnådd forventet brukstid.
Tidspunktet for utskifting av dører og å sette på nytt vannbrett med beslag er der.

Tilstandsrapport



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Eldre terrasse og innbygd terrasse med plast tak.
Alder på ovenstående er 20-30 år.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Forventet brukstid er oppbrukt.

Det er brukt vanlig innerdør til inn glasset balkong.

Det er registrert avvik på utførelsen, ujevnheter og elde ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behov fornyelse/oppgraderinger må påregnes.



! TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er eldre trapp ned fra terrassen.
Støpt trapp med fliser ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er bom og sprekker i fuger på fliser.
Rekkverk ved inngangspartiet er for lavt.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Eventuell behov for oppgradering av eldre trapper er opp til ny kjøper.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er et eldre gjerde rundt huset som har skjevheter.



INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av laminat, teppe og belegg.
Veggene har tapet, trepanel, malte plater og strie.
Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Det pågår oppussing.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det gjenstår arbeid innvendig.
Det er eldre og overflater som er byttet over tid.
Eier sparklet vegger og gulv i deler i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behov slutfører innvendig arbeid med overflater og oppussing og modernisering av innvendig eldre overflater, må påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt dekke i kjeller, fra byggetiden.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt avvik i 1. etasje stue ca. 27 mm. Trapperom over ca. 10 mm. på en meter.

Kjeller stue ca. 25 mm.

Det er begrenset besiktiget, fylt opp med møbler og ting.

Over 30 mm. er TG.3.

Det er vanlig at det forekommer avvik på hus som ble bygd på den tiden, og ligger i dette område.

Det kan være større skjevheter som ikke er nevnt her.

Det er ikke flyttet på møbler og lignende.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

Beskrivelse

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

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe fra byggetiden.
Peis og vedovn ble montert rundt 1970.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Det er tidligere opplyst at det trekker dårlig fra peisen i kjeller. Ikke vært i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Pga. pipens alder må det forventes med tiden at røykrør og ovner må rehabiliteres/monteres stålrør.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er tatt i trapperommet i kjeller.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjeller ble innredet i rundt 1970.

Det er opplyst ved salg i 2024 at det har kommet vann inn i kjeller som er innredet.

Det er brukt plast i veggen.

Det er misfarging på mur og dreneringen er fra byggetiden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I kjeller anbefales det å sløyfe dampsperre på innsiden hvis mer enn halvparten av veggen ligger under bakkenivå.

Her er det brukt dampsperre

Innredet rom under bakkenivå, det er da en risikokonstruksjon.

Må forventet at det kan komme frem skjulte skader ved inngrip i konstruksjonen i kjeller.

Pga. byggemåte og alder og at det har kommet vann inn i kjeller uten i fra.

Kontroller ytterligere kjeller og gjør tiltak om nødvendig.



TG 3 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har 2 stk eldre tretrapper.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpninger i trappen er større enn dagens forskriftskrav til trapper.

Konsekvens/tiltak

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

Vurder å lage mindre åpninger i trappen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



⚠ TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen eldre dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Har vesentlige slitasje med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det nærmer seg utskifting av dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

⚠ TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er utført som egeninnsats med avvik i utførelsen.

Det er fliser på vegger og gulv

Det er byttet dusjkabinett,

Eldre servant med skap, klosett.

Våtrommet har i hovedsak en eldre standard.

På bakgrunn av våtrommets alder på sluk og rør,

overflater vegg og gulv,

ansettes tilstandsgraden i hht. NS 3600 automatisk til TG: 3.

Selv om rommet skulle fungerer tilfredsstillende til dagens bruk

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000



1. ETASJE > BAD

⚠ TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er besikket og fukt malt under badet i kjeller himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det har vært vannlekkasje fra badet og ned i kjeller.

Ikke utbedret, kun tørket opp og satt inn dusjkabinett.

Overstående i følge tidligere eier.

Det er misfarging og råteskader i bord i himling under badet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Når våtrommet fornyes, må det påregnes å fjerne alle overflater med plater og fliser inn til mur/stender verk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KJELLER > VASKEKJELLER

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskekjeller er fra byggetiden
Det er mur på vegger og gulv.
Eldre røropplegg og utstyr.

Våtrommet har i hovedsak en eldre standard.
På bakgrunn av våtrommet alder på sluk og rør, overflater vegg og gulv, ansettes tilstandsgraden i hht. NS 3600 automatisk til TG: 3.
Selv om rommet skulle fungerer tilfredsstillende til dagens bruk

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > VASKEKJELLER

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Det er mur konstruksjon.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ny Ikea kjøkkeninnredning med fabrikk lakkerte overskap og underskap.
Det er integrerte hvitevarer. Laminat benkeplate.
Det er montert lekkasjesikring.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).
Ingen tiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendig er det vannledninger fra byggetiden.
Det er ikke opplyst om noen bruker feil.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på eldre innvendige 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

! TG 1 Vannledninger som er byttet

Beskrivelse

Det er nye vannledninger på kjøkkenet, eier har dokumentasjon

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Innvendig er det avløpsledninger fra byggetiden.
Det er ikke opplyst om noen bruker feil.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Tilstandsrapport

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon er i dag ikke tilstrekkelig alene for å oppfylle kravene til luftutskifting i boliger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom, og sette inn flere ventiler der det ikke er og ved behov.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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



TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er 2 stk. varmepumper
Tidligere eier har opplyst alder er en på 4-5 år og en er eldre.
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.
Det er ikke opplyst om noen brukerfeil

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilknytning til varmepumper, spesielt om vinteren samler det seg mye vann og is,
der varmepumpene står, vann kan trenge inn på disse steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fjerne vann/ is snø ved kalt vær, kommer under varmepumpene.
Lede bort vannet på en eller annen måte.
Vann kan trenge inn i kjellerstuen fra disse steder.

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Beskrivelse

Det er elektrisk anlegg med automatsikring.
1 stk. sikringsskap.
Det er gjort påkostninger på det elektriske anlegget.
Montert el bil lader.
Det er kun dokumentasjon det som denne eier har utført.
Elektrisk oppvarming, som ikke er funksjonstestet.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert av takstmann, da det krever spesiell kompetanse og autorisasjon, på det elektriske anlegget

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Denne eier opplyser at det er brukt elektrisk firma. Tidligere opplyst at det er utført elektrisk arbeid som vernetjeneste.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
av denne eier, tiden før er ukjent, da det har vært flere eiere.

Tilstandsrapport

4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

7. 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
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

9. 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?
Ukjent
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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 gis TG. 2 på alle el. anlegg, som ikke har dokumentasjon på at det har vært el. kontroll, de siste 5 år.
Det er gjenstående arbeid med ledninger og kontakter.
Det settes tilstandsgraden i hht. NS 3600 automatisk til TG: 3. når det er ledninger som ikke er festet.
Og det er utført arbeid uten bruk av firma- (vennetjeneste)**

Generell kommentar

Kostnadsestimat kr 12.000.- er kun satt ut fra utvidet kontroll. Av el. anlegget. Oppgraderinger og fornyelse av det elektriske anlegget kommer i tillegg til den kostnadsestimat summen. Må forvente at det kan komme påkostninger og oppgraderinger på det som bla. er eldre og gjenstående arbeid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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.

Beskrivelse

Eier skal sette inn før salg, brannvarsler i etasjen, og brannslukker som har en alder på under 10 år. Ny kjøper må kontrollere overstående.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygge grunn av løsmasser.
Det er meget begrensede kontrollmuligheter for takstmann. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser da dette er mer omfattende. Kan være skjevhet i konstruksjonen fra tidligere som nå ble rettet opp. Takstmann har ikke vurdert grunn på tilstandsnivå. Det finnes geotekniske undersøkelser i Sarpsborg Kommune som kan innhentes.

Det er vanlig at det forekommer avvik på plan på hus som ble bygd på den tiden, og som ligger i dette bolig område.

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggetiden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dreneringen har oppnådd forventet brukstid som er 40 år. I dag renner det kun vann fra dreneringen i overvannsledningen. Opplyst tidligere.

Tidligere eier opplyst at det kom fukt inn i kjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Begrenset besiktiget, fylt opp med løssøre. Vegger er kledd igjen.

Konsekvens/tiltak

Kontrollere ytterligere når kjeller er tømt, Hold grunnmur under kontroll. Gjør tiltak ved behov.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Overflatevann skal ikke renne inn mot veggen. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er offentlig avløp, offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vannledninger og avløpsledninger plast. Det er eldre røropplegg på tomten. Fra 1980 tallet. Takstmann har ikke kontrollert dette nærmere.

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.

Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige på vann- og avløpssystemet tilsier at man må regne med at det plutselig kommer en skade pga. alder på rør anlegg, og da må det byttes.

Oljetank

Beskrivelse

Det er ukjent om det er en eldre olje tank på tomten

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1965

Kommentar

Ifølge tilstedeværende

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Kommer oppgraderinger

Beskrivelse

Det er en eldre garasje med et påbygg.
Saltak med papptekke.
Trevegger med eldre kledning.
Støpt dekke. Ustand eldre port i front.
Det er registrert råte og elde.
Garasje har oppgraderingsbehov.
Den er ikke tilstands vurdert av takstmann.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

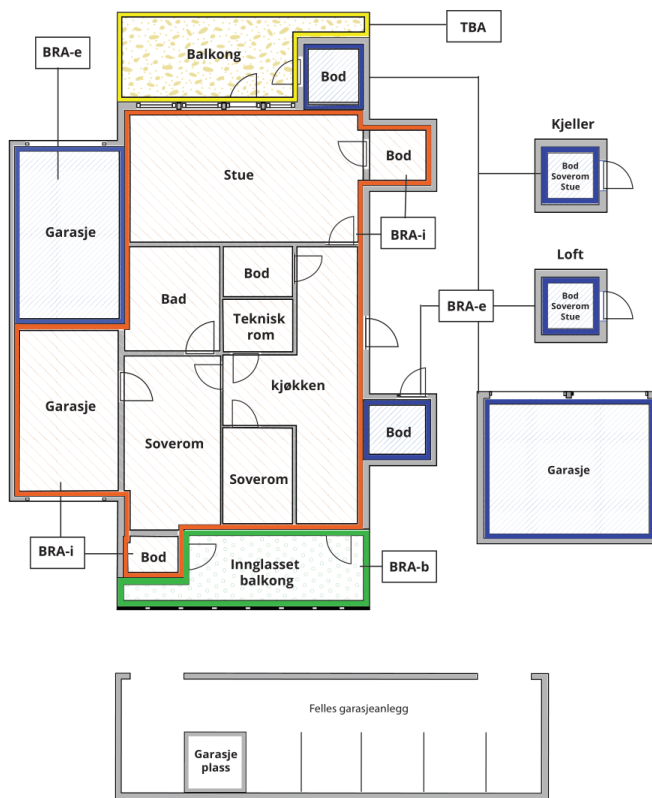
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller 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).

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	78		7	85	14
Kjeller	75			75	
SUM	153		7		14
SUM BRA	160				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, trapperom, gang, spisestue, soverom, bad, kjøkken, soverom		Innglasset balkong
Kjeller	Trapperom, peis stue, bod, vaskekjeller		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger kun nye tegninger på kjeller om bruksendring.
Det er bygd en inn glasset terrasse med tak. Av tidligere eier.
Ovenstående er ikke bygge søkt til Sarpsborg kommune.
Det er ikke fremvist tegninger på fasader og 1. etasje.
Anbefaler ytterligere kontroll rundt bygge søkte tegninger i kommunen, gjør en ny byggesøknad om nødvendig.

Tillatelse til tiltak er gitt - Statsminister Kolstads vei 53 - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - kjeller viser til tegninger.
Kjeller fremstår som fra år 1970 på befaringsdagen.

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: For boliger bygd etter tidligere regelverk enn TEK10, er det tillatt med romhøyde ned til 2,0 m i et innredet loft.
For endringer i boliger bygget etter TEK10 eller TEK17, er kravet 2,2 m.
I nye boliger skal romhøyden være minst 2,4 m.
Takhøyden er ca 2 meter

Kjellervinduet må ha minst fri bredde på 0,6 meter og fri høyde på 0,5 meter.
Det er krav til at summen av bredde og høyde skal være 1,5 meter.
Kjellervindu som rømningsvei må være særskilt tilrettelagt:
snø må ikke hindre åpning
det må være lett å nå opp til vinduet fra innsiden
vinduets utforming må ikke være til hinder for effektiv evakuering.

Toppengslede kjeller vindu kan være vanskelige å rømme gjennom.
Det må monteres inn større vinduer i kjeller, om kjeller skal innredes for varig opphold.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		35		35	
SUM		35			
SUM BRA	35				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, garasje, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tilbygget til garasjen fra rundt 1998 er opplyst i tidligere salg, at det ikke er bygge søkt til Sarpsborg kommune. Anbefaler ytterligere kontroll rundt bygge søkte tegninger i kommunen, gjør en ny byggesøknad om nødvendig.

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

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	130	20
Garasje	0	35

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Tom Gjerlaugsen	Takstingeniør
	Evelyn Pettersen Rubach bidro på e-post og telefon	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	2087	96		0	669 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Statsminister Kolstads vei 53

Hjemmelshaver

Evelyn Pettersen Rubach

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	2083	295		0	255 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Statsminister Kolstads vei 53

Hjemmelshaver

Pettersen Sonja Irene

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Brevik i et populært og pent opparbeidet boligområde.

Det er kort vei til nærbutikker, barnehage, barne- og ungdomsskole og

Tunevannet med tur løyper, fiske- og bademuligheter.

Nærhet til innendørs badeland og treningssenter, samt opplevelsessenter og lekeland for store og små.

God offentlig kommunikasjon til Sarpsborg sentrum med alle fasiliteter og til Sykehuset Østfold.

Det er ca 2 km til Sarpsborg sentrum.

Meget enkel adkomst til E6 som fører mot Oslo og Sverige.

Adkomstvei

Rett inn fra Statsminister Kolstads vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er flat med gressplen og beplanting.

Gruset gårdsplass med plass til flere biler.

Tomten grenser ned mot jernbanelinjen.

Den er solrik.

Garasjen ligger på en feste tomt til en annen hjemmelshaver.

Eier har feste opplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Kvittering og epost fra rørlegger	03.11.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Enøk Elektroinstallasjon AS Kvitteringer og dokumentasjon	09.11.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Tillatelse til tiltak er gitt - Statsminister Kolstads vei 53 - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - kjeller	11.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Statsminister Kolstads vei 53_A20-01_Terning Plan kjeller og snitt.pdf			Ikke gjennomgått		Nei
Clas Marberg Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett			Ikke gjennomgått		Nei
Nytt kjøkken kvittering			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.09.2024	
2	28.09.2024	
3	29.09.2024	
4	29.09.2024	
5	24.10.2024	
6	09.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonspøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Andre bilder



Lekestue fra rundt 1970 med enkel standard



Melding om administrativt vedtak

Evelyn Pettersen
Statsminister Kolstads vei 53
1711 SARPSBORG

Deres ref.

Vår ref.
BYGG-26/00233-5

Dato
12.03.2026

Tillatelse til tiltak er gitt - Statsminister Kolstads vei 53 - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - kjeller

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 2087 / 96 / 0 / 0
Innsender: MARBERG BYGG- OG TEGNESERVICE
Tiltakshaver: Evelyn Pettersen

Vedtak

- Sarpsborg kommune godkjenner søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller som vi mottok 03.03.2026. Tillatelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4.
- Følgende tegninger er lagt til grunn:

Tegninger	Datert	Mottatt	Dokument
Situasjonsplan	08.01.2026	03.03.2026	1
Plantegninger og snitt	19.02.2026	03.03.2026	1

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

2026 – Gebyr punkt	Beskrivelse av gebyret	Sum
B.3	Grunngebyr	kr. 400
C.2.2.3	Bruksendring tilleggsdel til hoveddel	kr. 27 600
	Gebyr	kr. 28 000

MERK: Søknad om ferdigattest faktureres separat.

Saksopplysninger

Tiltaket gjelder bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Arealet utgjør 78 m² og skal innredes til stue, vaskerom og bad. 2 eldre kjellervinduer vil bli erstattet med rømningsvinduer i nye oppholdsrom. Netto takhøyde er på 210cm.

OBS: Viktig om trapper ved bruksendringer

Du viser en trapp som internforbindelse. Vi ser ofte at når man bruksemdrer kjellere og loft så settes det inn nye trapper eller man endrer på trapper og trappeløp så de skal ta minst mulig plass. Det brukes da ofte vindeltrapper eller det bygges «hjemmelagde» trapper i små rom. Disse trappene kan ofte ikke godkjennes da de ikke oppfyller de tekniske kravene. Det kan bli veldig dyrt og være vanskelig å få disse godkjent i etterkant da det er satt av for liten plass til trappen, eller man må gjøre om på en trapp man allerede har brukt mye penger på.

Nye/endrete trapper skal være i tråd med byggteknisk forskrift (TEK 17), § 12-14.

<https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/12/iii/12-14/>

Ansvar

Du søker om tillatelse til tiltak som kan forestås av tiltakshaver jf. pbl. § 20-4.

Plangrunnlag

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel 2024-2036 avsatt til bebyggelse og anlegg. Tiltaket er i samsvar med planen.

Grunnforhold

Grunn kan du be bygge dersom den har tilstrekkelig sikkerhet mot ras og skred. Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde med mulighet for marin leire. 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.

En innvendig bruksendring skal normalt ikke påvirke eller bli påvirket av dette, men om det allikevel skal utføres arbeider som kan påvirke grunnen og det oppstår usikkerhet om grunnforholdene, stans arbeidene og hent inn geoteknisk kompetanse.

Støyforhold

Kommuneplanens temakart for støy viser at eiendommen ligger i et område som er støyutsatt (gul støysone).

Du søker om utvidelse av en eksisterende bolig og ikke etablering av en ny boenhet, derfor krever vi ikke egen lydprosjektering. Benytt isolerglass / andre støyisolerende tiltak for et best mulig innemiljø.

Naturmangfold

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

Overvann, vann og avløp

Tiltaket 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.

Kommunens VA-avdeling har påpekt faren for tilbakeslag av avløpsvann fra kommunens avløpsledning hvis fallhøyden fra bygningens laveste sluk til topp kommunal ledning er mindre enn 90cm. Dette må betraktes som en generell informasjon til huseier, da det i denne saken ikke er søkt om noen VA-arbeider.

Nabovarsel

Det er ikke sendt nabovarsel. Vi krever ikke nabovarsling, da naboer ikke blir berørt, jf. pbl. § 21-3 annet ledd.

Estetiske krav

Tiltaket vil ikke bli synlig etter at det er gjennomført. Estetikk og visuelle kvaliteter er derfor ikke vurdert for dette tiltaket.

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 Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus 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.

Som tiltakshaver må du sørge for at det blir foretatt nødvendige undersøkelser for å sikre seg mot at grave- og/eller byggearbeider volder skader eller medfører ulemper for ledninger og kabler tilhørende kommunen eller andre offentlige og private eiere.

Bygnings- og riveavfall må deponeres på lovlig måte.

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.

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

Vi anbefaler at du benytter skjemaet søknad om ferdigattest [blankettnummer 5167](#).

Skal du endre tiltaket i forhold til godkjent tillatelse, må du søke om endring av tillatelsen før endringen blir gjennomført. Mindre endringer som ikke er i strid med tillatelsen må dokumenteres ved innsendelse av «som bygget» tegninger. Disse tegningene arkiveres i kommunens arkiv uten saksbehandling.

Slutt på byggesøknad via e-post fra 1. januar 2026

Fra 1. januar 2026 må alle byggesøknader sendes i et digitalt system. Som hovedregel blir det ikke lenger mulig å sende byggesøknader på e-post. Det finnes enkelte unntak [les mer her](#)

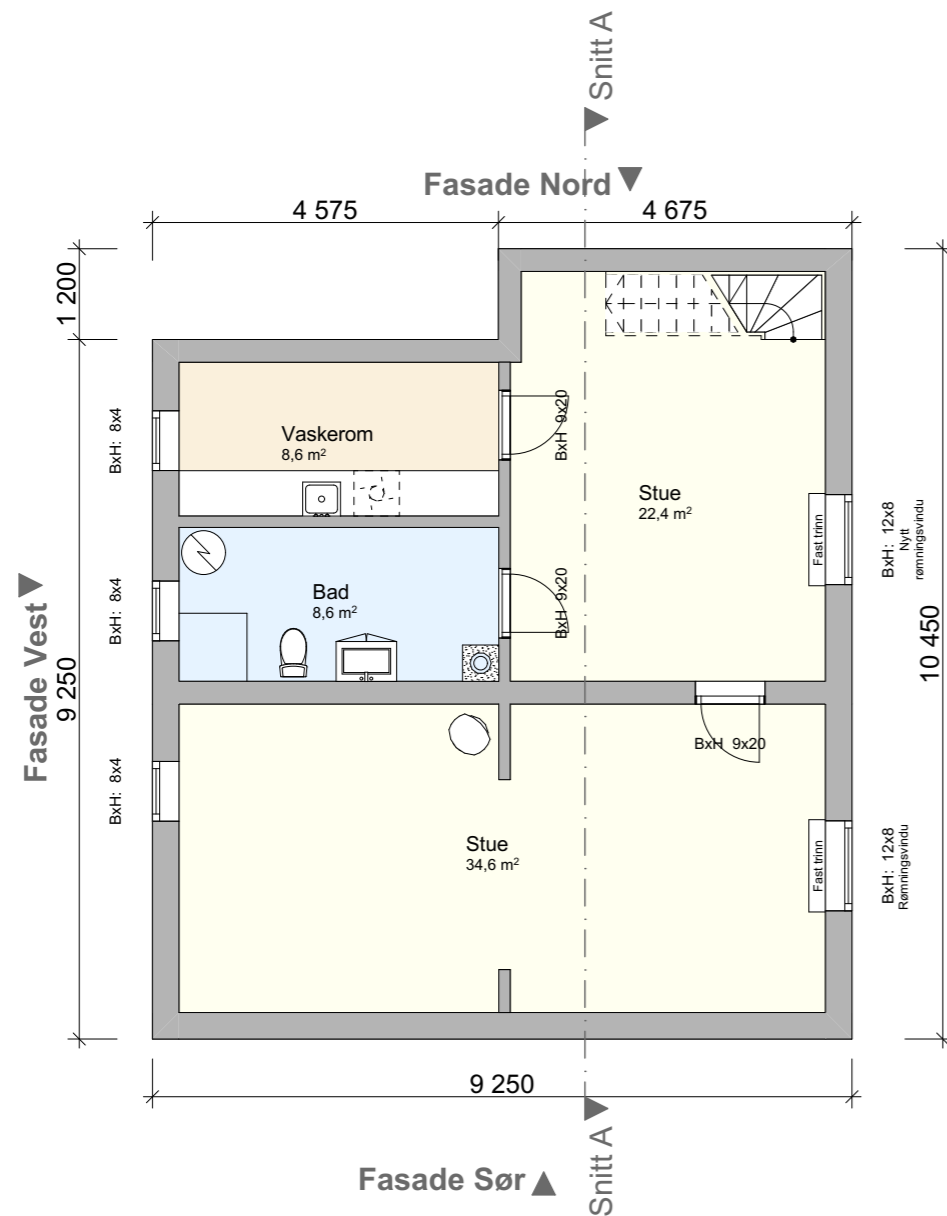
Vennligst oppgi saksnummer BYGG-26/00233 ved alle henvendelser.

Med hilsen

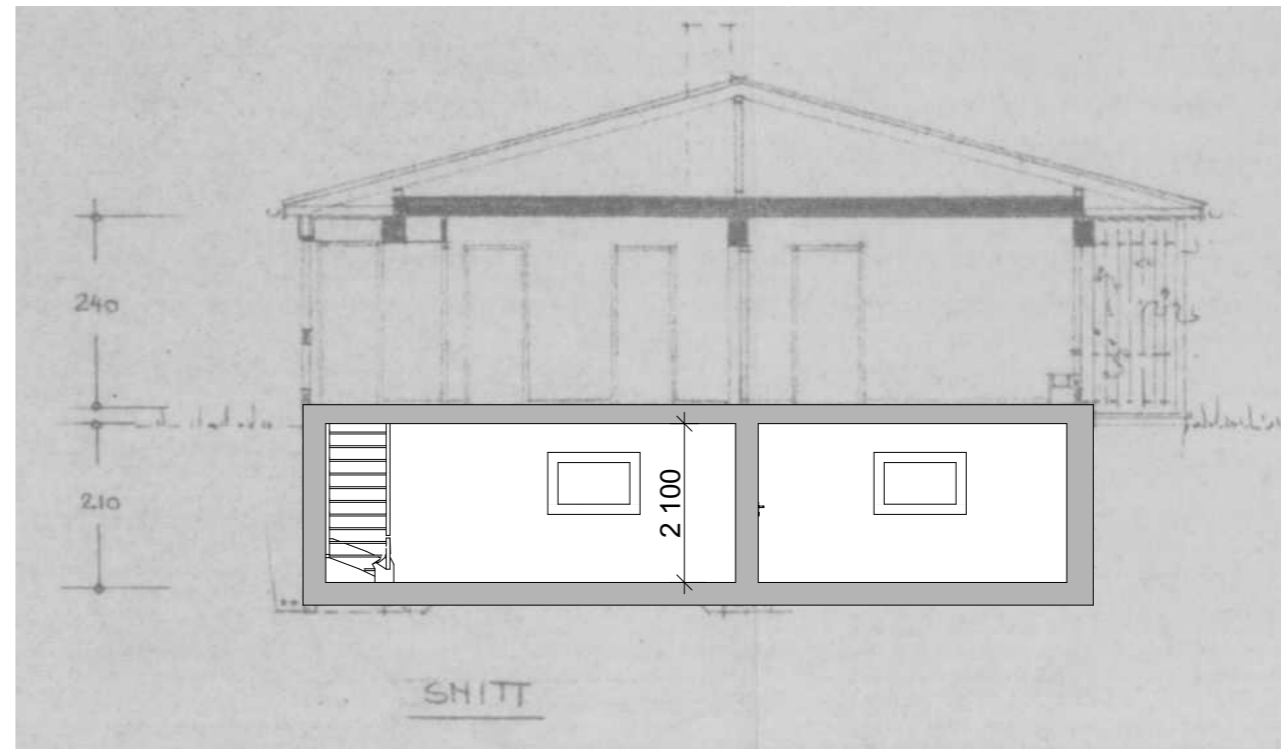
Lillian Synnøve Olsson
Seniorrådgiver
Team byggesak
Telefon: 40432085
Epost: lilian-synnøve.olsson@sarpsborg.com

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
MARBERG BYGG- OG TEGNESERVICE



Fasade Øst ▲



1:100 Snitt A

Dato endret:
###

<p>Prosjekt: Statsminister Kolstads vei 53</p>		<p>Gnr./Bnr. 2087/96</p>
<p>Tiltakshaver: Evelyn Pettersen Statsminister Kolstads vei 53 1711 Sarpsborg</p>		
<p>Prosjekterende: Marberg Bygg- og Tegneservice Svartedalskroken 25 Tlf: 48 18 44 65 1739 Borgenhaugen clas@marberg.no</p>		
<p>© Alle rettigheter tilhører Marberg Bygg- og Tegneservice. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke</p>		<p>Dato opprettet: 19.02.2026</p>
<p>Tegning: Plan kjeller og snitt</p>		<p>Målestokk: 1:100</p>
		<p>Tegningsnr.: A20-01</p>

Marberg Bygg- og Tegneservice
Svartedalskroken 25, 1739 Borgenhaugen
Tlf. 48 18 44 65
clas@byggogtegneseervice.no
byggogtegneseervice.no



3. MARS 2026

Sarpsborg Kommune
Postboks 237
1702 Sarpsborg

Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel – Statsminister Kolstads vei 53, 1711 Sarpsborg

På vegne av tiltakshaver Evelyn Pettersen søkes det herved om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for arealer i boligens kjelleretasje.

Opprinnelige boder, utgravd kjeller og grovt vaskerom bruksendres fra tilleggsdel til hoveddel. Se tegninger for nærmere beskrivelse. 2 eldre kjellervinduer vil bli erstattet med rømningsvinduer i nye oppholdsrom. Netto takhøyde er på 210cm. Totalt BRA i kjeller er på 78m²

Vi ber om fritak fra nabovarsling, da arbeidene som skal utføres ikke anses å berøre naboene i nevneverdig grad.

Kommunikasjon:

Marberg Bygg- og Tegneservice er engasjert som tiltakshavers representant. Vi ber derfor om at all kommunikasjon i saken rettes til oss, og at kopi av vedtak også sendes hit.

Saksbehandlingsgebyrer sendes direkte til tiltakshaver.

Vi ser frem til et positivt svar og håper på en snarlig saksbehandling.

Med vennlig hilsen

Marberg Bygg og Tegneservice

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Clas Marberg".

Clas Marberg