

OPPDELING AV BOENHET

Matrikkel: **Gnr 322: Bnr 109**
Kommune: **4631 ALVER KOMMUNE**
Adresse: **Mjåtveitstø 19, 5918 FREKHAUG**

Dato befaring: 10.03.2023
Utskriftsdato: 14.03.2023

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Navar Takst og Eiendom AS
Bustølvegen 40, 5918 FREKHAUG
Telefon: 913 34 856

Sertifisert takstingeniør:

Olav-Tore Fosse
Telefon: 913 34 856
E-post: postmaster@navar.no
Rolle: Uavhengig takstmann



Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivarettatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

På oppdrag for Frekhaug Bolig AS, fortok undertegnede takstmann befaring på eiendommen den 10.03.2023 med representant fra firma ved Knut Henanger
Oppdraget var å vurdere bestemmelse i forbindelse med oppdeling av boenhet

Takstmannen er ikke gjort kjent, enn det som er nevnt i dokumentet.
Rekvirent har gitt generelle opplysninger om eiendommen og fremlagt korrespondanse mellom Alver kommune og søker/ tiltakshaver

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen

Rapportdata

Kunde:	HKH BYGG OG EIENDOM AS
Takstingeniør:	Olav-Tore Fosse
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 10.03.2023. - Knut Henanger. Tlf. 930 81 905 - Olav-Tore Fosse. Tlf. 913 34 856

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 4631 Alver Gnr: 322 Bnr: 109
Eiet/festet:	Eiet
Hjemmelshaver:	HKH BYGG OG EIENDOM AS
Adresse:	Mjåtveitstø 19, 5918 Frekhaug

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Offentlige påbud/krav	10.03.2023		Fremvist		
Tegninger	10.03.2023		Fremvist		
Eier/rekvirent	10.03.2023	Info om eiendommen og bygget	Innhentet		
Rekvirent	10.03.2023		Fremvist		

Innledning

Bruvik-hus oppført i 1976 i to etasjer. Hoveddel i 1. etasje og underetasje med utleiedel, trapp mellom etasjene. Hoveddel med tilgang til underetasje, felles gang med, utleiedel, bod, vaskerom og utgang til det fri.

Tiltakshaver ønsker å oppgradere boligen, som vil gi en planløsning og god bokomfort og samtidig søke om oppdeling av boenhet for underetasjen til egen boenhet..

Trapp mellom hoveddel og underetasje fjernet og det er etablert ett soverom som vist på tegninger datert 08,12,2022. Bærende konstruksjoner er ikke berørt. Etasjeskille mellom 1. etg. og underetasje er isolert bjelkelags konstruksjonen, lyd og brannskille. EI30

Underetasje som tidligere godkjent som utleiedel i samsvar med daværende og nå værende regelverk.
Oppdeling av boenhet, er det søknadspliktig i henhold til PBL. §20-1 g) SAK Kap. 2 §2-2

Oppdeling av boenhet

Utleiedel i underetasje til selvstendig boenhet.

Som nevnt over er boligen oppført i 1976, samtidig ble utleieleilighet i underetasjen etablert i henhold godkjente tegninger datert 01.09.1976. Det er ikke utført endringer i bærende konstruksjoner eller rom.

Nåværende eier/tiltakshaver, har oppgradert underetasjen, med noen endringer, som ikke har medfører endringer av bærende konstruksjon eller rom som krever uavhengig kontroll i underetasjen.

Følgene er endret:

1. Klesbod og redskapsbod, er blitt soverom
2. Matbod er blitt, teknisk rom/bod
3. Trapp fjernet og bygget ventilasjonsrom
4. Under etasjen er adskilt fra 1. et. med lyd- og brannhimling EI 30 konstruksjon

BAD er ingen endringer, våtrom ble etablert i 1976 og ingen endringer i VVS innredning. Badet oppgradert i 2000, med membran og fliser. Badet er rehabilitert våtromsplater på vegg, montert i henhold til monteringsbeskrivelse.. Ny avtrekk via ventilasjonsanlegg

§ 14-2. Obligatoriske krav om uavhengig kontroll.

Det gjelder ikke krav om kontroll for våtrom som er unntatt søknadsplikt. Unntak fra søknadsplikt på våtrom gjelder bl.a. følgende:

"Bygging av nytt våtrom i eksisterende bygg innenfor en bruksenhet eller branncelle"

ROM

§ 12-7. Krav til utforming av rom og annet oppholdsareal

(1) Rom og annet oppholdsareal skal ha utforming, romhøyde og størrelse tilpasset sin funksjon.

Veiledning til første ledd

Hensikten med bestemmelsen er å sikre at rom får tilfredsstillende størrelse og høyde, og sikre at det er tilstrekkelig plass til utstyr og innredning som er tilpasset den forventede bruken av rommet.

Størrelsen og høyden på et rom har stor betydning for hvordan innemiljøet oppleves. Kravet til romhøyde er avhengig av hvilken funksjon rommet har.

Romhøyde i i underetasjen er i varige oppholdsrom er 2,35 meter og andre rom 2,2 meter. Målt mellom undergulv og himling. Romhøyde er ikke innen for kravene på 2,4 meter, etter at det ble montert EI30 konstruksjon i tak

GULV I UNDERETASJEN

Historisk

Underetasjen er oppført i henhold til tegninger, dokumentert av Bygningskontrollør i Meland 01.09.1976.

Det er ikke utført endringer i konstruksjonen. Gulvet er oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet i 1976. Takhøyde var 2,4 meter til ferdig betonggulv med beleg.

Himling mellom leiligheten er utført i EI 30, i dag med brann-og lydsille (konstruksjon ca 5 cm) mellom etasjene, som gjør at romhøyden blir 2,35 meter.

Å senke kjeller gulvet slik at romhøyde i varige oppholds rom blir 2,4 meter, vil bli svært kostbart.

Eksisterende gulv har denne oppbygging før rehabilitering: Grovstøp på pukk ca 5.6 cm betong, plastfolie 0,2 mm, 5 cm polystyren, 5 cm betonggulv, venvylbelegg

Dagens gulv har samme oppbygging som over og har i tillegg: 12 mm (6+6mm) underlagsmatte med egenskaper for trinnlyd og som leder varme oppover , varmemfolie som ligger under laminatgulv.

Dagens energikrav er strengere enn da boligen ble oppført og skal gulv oppgraderes til dagens krav, det vil kreve betydelig kostnader ved å senke gulvet.

Dersom nåværende betonggulv senkes for å holde dagens krav for isolering og takhøyde.

Må utføres med håndverkstøy/meisel: dagens gulv meisles opp og grave dypere, sikre avløpsrør og sokkel for bærevegger. og utgravde masser betong, isopor, armering i betong, leveres til godkjent mottak. Nytt gulv etableres: avretting med pukk, radonsperre, grovstøp, isolasjon, finstøp, klar for gulvbelegg

Estimerte kostnader ut gjør mellom kr. 200 000- 250 000.- eks mva

Kapittel 14 Energi

§ 14-1. Generelle krav

(1) Bygninger skal prosjekteres og utføres slik at det tilrettelegges for forsvarlig energibruk.

Veiledning til første ledd

Reglene i forskriftens kapittel 14 skal bidra til at bygninger som oppføres eller oppgraderes, har lavt energibehov og miljøvennlig energiforsyning.

For tiltak i eksisterende bygg gjelder i utgangspunktet de relevante energikravene i dette kapitlet. Tiltak i eksisterende bygg

omfatter blant annet tilbygg, påbygg, underbygg og bruksendring. Kommunen kan etter søknad gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 31-4.

PBL§ 31-4. Kommunens adgang til å gi helt eller delvis unntak fra krav

Ved tiltak etter § 20-1 på eksisterende byggverk kan kommunen gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på følgende:

a. byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand

Vurdering

Bolig med utleie leilighet fra 1976 i opprinnelsesland fra oppføringsåret. Boligen har ikke vært tilbygget eller endret. Eiere ønsker å oppgradere bolig opp mot dagens forskrifter, men en bolig som er 47 år, bygget har elde og slitasje og måtte forventes oppgradering. Det er utført betydelig oppgradering og vurdert som godt håndverk. Med oppgradering som er utført, vil det alltid være kostnadsspørsmål for hva som kan forsvares økonomisk.

Ved oppdeling av boenheter er søknadspilktig, og alle hovedfunksjonen for bolig er vist på søknadstegninger og er innen for de krav som stilles.

Bygget er oppgradert etter dagens forskrifter, og har følgene avvik:

§ 12-7. Krav til utforming av rom og annet oppholdsareal

Hensikten med bestemmelsen er å sikre at rom får tilfredsstillende størrelse og høyde, og sikre at det er tilstrekkelig plass til utstyr og innredning som er tilpasset den forventede bruken av rommet.

Størrelsen og høyden på et rom har stor betydning for hvordan innemiljøet oppleves. Kravet til romhøyde er avhengig av hvilken funksjon rommet har.

Rommets funksjon og innemiljø er ivarettatt, selv om takhøyden er reduseres med 5 cm. PBL§321-4 Kommunens adgang til å gi helt eller delvis unntak fra krav.

§ 14-2. Obligatoriske krav om uavhengig kontroll.

"Ombygging og rehabilitering av våtrom er søknadspilktig der dette arbeidet medfører at brannskiller og bruksenheter brytes"

Bad er unntatt fra søknadspilkt, ingen endringer i konstruksjon

Kapittel 14 Energi

§ 13-2. Ventilasjon i boligbygning.

Det er montert nytt ventilasjonsanlegg for boenheten, som ivaretar god luftkvalitet i boenheten, etter dagens krav.

Avslutning:

Bygget fra 1976 har hatt en omfattende oppgradering i begge etasjer, både utvendig og innvendig. Boligen har tatt vare på eksisterende konstruksjoner og planløsning, med noen endringer i forbindelse med å omgjøre bygget til to selvstendige bruksenheter.

Bygge har blitt renoveret og bygget om ved å fjerne trapp til underetasje og dermed har en fått en bedre utnyttelse av hvert plan. Brann- og lydskiller mellom boenheter. Godt håndverksarbeid er utført i henhold til god lokal byggeskikk og forskrifter.

Det vil alltid være ett kostnadsspørsmål, hvor omfattende eier skal utbedre og oppgradere boenheter i henhold til dagens forskrifter.

Bygget er holder ikke alle dagenskrav i henhold til TEK17 og har avvik som beskrevet i denne rapporten.

§ 31-4. Kommunens adgang til å gi helt eller delvis unntak fra krav

Ved tiltak etter § 20-1 på eksisterende byggverk kan kommunen gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på følgende:

- byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand
- forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak
- fordeler som oppnås med tiltaket.

Ut fra innsendt dokumentasjon tidligere, og denne rapport, vil tiltak vurderes av forsvarlighet primært knytt mot "sikkerhet, helse og miljø". Det kan videre vurderes om avvik bidrar til å redusere negative konsekvenser ved å gi fritak jf. pbl §31-4 første ledd bokstav b). Det er i lys av dette det må vurderes at teknisk standard til byggverk, slik det er beskrevet og fordeler som kan oppnås ved oppgradering/rehabilitering ved oppdeling av boenhet som egen branncelle..

Matrikkel: Gnr 322: Bnr 109
Kommune: 4631 ALVER KOMMUNE
Adresse: Mjåtveitstø 19, 5918 FREKHAUG

Navar Takst og Eiendom AS
Bustølvegen 40, 5918 FREKHAUG
Telefon: 913 34 856



FREKHAUG, 14.03.2023

Olav-Tore Fosse
Telefon: 913 34 856