PRIVATMEGLEREN
LARVIK

GRANHOLTET 11

Vedlegg

Nabolagsprofil

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Dokumentsamling til salgsoppgave skadehefte

Informasjon fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Granholtet 11

Nabolaget Drengskogen/Kongsbakkåsen - vurdert av 17 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Østre Halsen skole (1-7 kl.) 364 elever, 21 klasser	19 min 1.8 km	
Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl.... 226 elever, 22 klasser	4 min 2 km	
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	8 min 3.5 km	
Sandefjord videregående skole 1880 elever	23 min 18.5 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Rekkevik Rudjuveien Linje 210	5 min 0.3 km	
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	11 min 4.6 km	
Sandefjord lufthavn Torp	25 min	

BARNEHAGER

Gonveien barnehage (0-5 år) 82 barn	6 min 0.4 km	
Bergeskogen barnehage (0-5 år) 73 barn	11 min 1 km	
Bisjord Fus barnehage (0-5 år) 81 barn	7 min 3.7 km	

DAGLIGVARE

Meny Gloppe	5 min
Rema 1000 Skreppestad	6 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

AMFI Larvik	12 min
Vitusapotek Øya	6 min
Larvik Vinmonopol	12 min

SPORT

Drengsroa Balløkke	9 min
Gon Balløkke	11 min
Family Sports Club Torstrand	8 min
Spenst Larvik Sentrum	12 min

Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

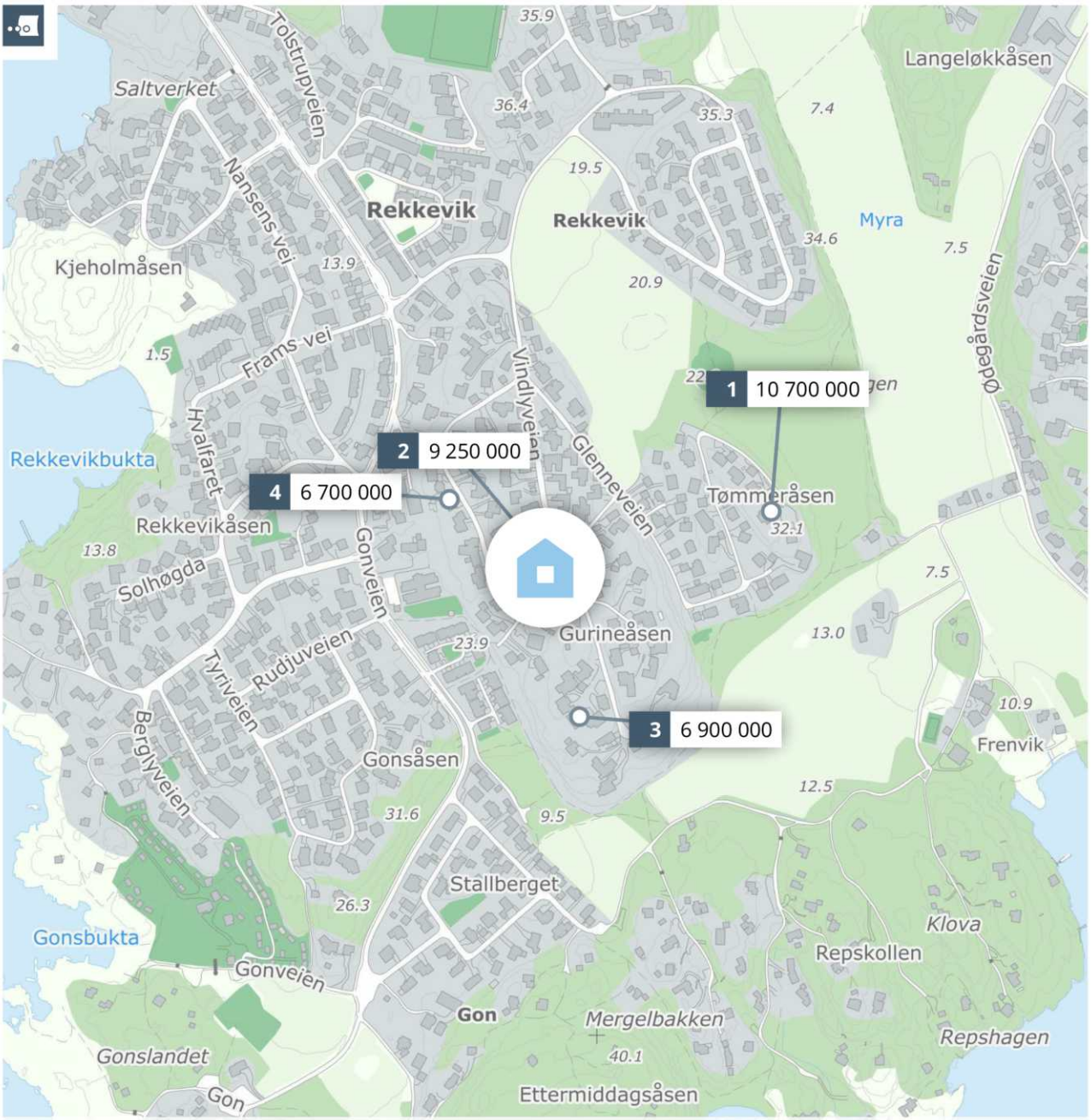
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Samkjøring



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026



Meglers verdivurdering

GRANHOLTET 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Larvik Eiendomsmegling AS den 15.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Tom Erik Henriksen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Granholtet 11, 3260 LARVIK

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2010

GNR 1002 BNR 634 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3909 LARVIK GRUNNKRETS DRENGSSKOGEN

Verdivurdert til

4 500 000

-	4 500 000	26 946
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	167 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					604 m²	
Byggeår					2010	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tømmeråsen 24			09.03.2026	10 900 000	**10 700 000**	0	10 700 000	**43 320**
	247 m²	2000	1 211 m² 6 sov						
2	Vindlyveien 26			19.01.2024	9 500 000	**9 250 000**	0	9 250 000	**40 393**
	229 m²	1973	1 150 m² 4 sov						
3	Vindlyveien 38			23.12.2025	6 980 000	**6 900 000**	0	6 900 000	**44 805**
	154 m²	1967	1 548 m² 4 sov						
4	Fjellboveien 10 B			23.04.2026	6 970 000	**6 700 000**	0	6 700 000	**33 668**
	199 m²	1987	540 m² 4 sov						

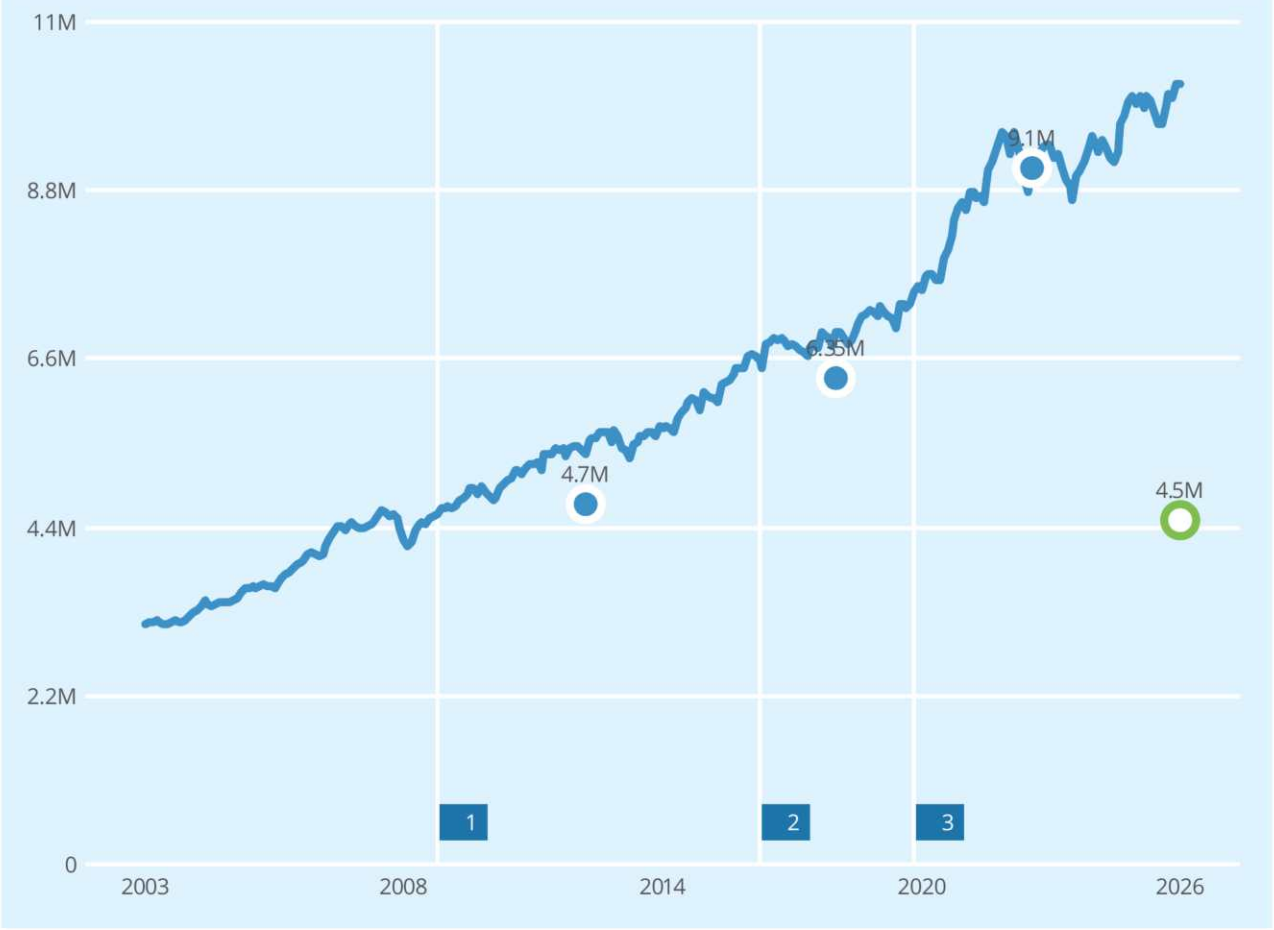
Boligen er bygget i 2010 over to etasjer og hems i moderne stil. Eiendommen selges av tre forsikringsselskap som et ledd i et hevingsoppgjør og har store setningsskader, konstruksjonsskader og mangler. Vedlagt denne salgsoppgaven er det utarbeidet en dokumentsamling og tilstandsrapport som inkluderer ulike skaderapporter og informasjon. Interessenter må gjennomgå disse nøye og sammen med bygningskyndig før bud inngis.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.11.2022	24.01.2023	06.06.2023	9 500 000	9 100 000	0	9 100 000	4
10.08.2018	20.08.2018	22.11.2018	6 300 000	6 350 000	0	6 350 000	
03.12.2012	22.12.2012	18.03.2013	4 790 000	4 700 000	0	4 700 000	
16.06.2009		16.06.2009	-	400 000	-	400 000	5
04.06.2009		04.06.2009	-	250 000	-	250 000	5

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Omfattende feil og mangler ved eiendommen.

5 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 3260 LARVIK nå

8
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

108
dager

Eneboliger solgt i 3260 LARVIK siste 6 mnd

16
eneboliger solgt

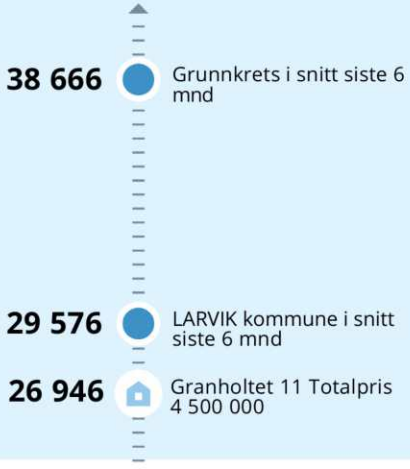


Solgt i snitt i løpet av

88
dager

for 3.6% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Larvik	Oppdragsnr.	

Adresse	Grønholtet 11, 3260 Larvik		
Postnr.	3260	Sted	LARVIK

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja
Salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig: V/ Claimslink AS V/ advokat Cornelia Vejvad Tidsgård

Når kjøpte du boligen? _____ Hvor lenge har du bodd i boligen? ____År____Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? _____ Polise/avtalenr. _____

Selger 1 Fornavn	HDI, SCOR, NEOLINE	Etternavn	
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

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

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

2.1 **Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:**

Beskrivelse

2.2 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

2.3 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

2.4 **Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

2.5 **Er forholdet byggemeldt?** ☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4. **Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.1 **Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 **Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

11. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

22. **Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

Eiendommen selges av 3forsikringmeldøper. De overtok etter tidligere heving av kjøp. Det er laget et skadehefte med dokumentasjon, alle interesserte må undersøke eiendommen og lese skadehefte grundig. Helst sammen med fagkyndig. Kjøper overtar ansvar for endelig behov for utbedring.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.
Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

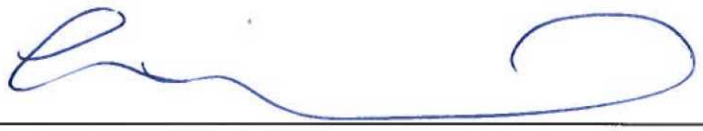
☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☒ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 18.05.2026		Sted Hjelleer

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:



Tilstandsrapport

Enebolig med hybel
Granholtet 11, 3260 LARVIK
LARVIK kommune
gnr. 1002, bnr. 634

Sum areal alle bygg: BRA: 254 m² BRA-i: 167 m²



Befaringsdato: 17.04.2026 **Rapportdato:** 08.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22470-1206 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** ZT4875

Autorisert foretak: Lågen Bolig AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ove Martin Svae

ENERGIMERKE

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

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.

Lågen Bolig AS

Lågen Bolig AS tilbyr taksering og rådgivningstjenester med fokus på kvalitet, faglig presisjon og trygg gjennomføring. Selskapet er sertifisert for utarbeidelse av tilstandsrapporter, verdivurderinger samt bistand innen byggesak.

Med bakgrunn som byggmester og erfaring fra praktisk byggevirksomhet har vi et solid grunnlag for å vurdere boligers tekniske tilstand i tråd med gjeldende regelverk og god byggeskikk. Våre rapporter utarbeides med mål om å gi et korrekt, forståelig og beslutningsrelevant grunnlag for både selger og kjøper.

Vi legger vekt på tydelig kommunikasjon, grundige vurderinger og høy faglig standard i alle oppdrag.



Rapportansvarlig

Ove Martin Svae

Uavhengig Takstingeniør

oms@laagenbolig.no

908 75 381

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 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 eksemplarfremstilling 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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med hybel oppført i 2010, senere tilbygget og tilbygg fra 2022. Boligen fremstår med moderne materialvalg og normal overflatemessig standard i flere rom og bygningsdeler. Det er samtidig registrert omfattende bygningsmessige avvik knyttet til setninger, skjevheter og deformasjoner i konstruksjonene.

Tidligere rapporter og undersøkelser fra rådgivende firmaer og takstmenn beskriver blant annet underdimensjonerte søyler, deformasjoner i bærekonstruksjoner samt registrerte setningsskader flere steder i bygget. Ved befaringen ble det registrert betydelige skjevheter og avvik i gulv, vegger og konstruksjoner, herunder loddavvik, sprekkdannelser og nivåforskjeller. Enkelte målinger viser større avvik enn tidligere registreringer.

Det er videre registrert avvik ved enkelte vinduer og dører, skjevheter ved terrasse- og rekkverkskonstruksjoner samt usikkerhet knyttet til enkelte konstruksjonsdetaljer og utførelser. Flere forhold må sees i sammenheng med dokumenterte bevegelser og setningsproblematikk på eiendommen.

Terrengforholdene rundt boligen vurderes som krevende, med fjellskjæringer tett på bygget og tidligere anbefalte tiltak knyttet til fjellsikring og overvannshåndtering.

Boligen oppvarmes hovedsakelig med elektrisk oppvarming via varmekabler og panelovner. Det er installert varmepumpe. Utedel på nordvegg og innedel i stue hovedetasjen. Det er i tillegg installert gassovn i stue.

Kjøper oppfordres til å gjennomgå samtlige tidligere rapporter, undersøkelser og faglige vurderinger som foreligger for eiendommen. Det anbefales videre teknisk oppfølging og vurdering utført av rådgivende ingeniør bygg/geotekniker for videre kartlegging av konstruksjonsforholdene og utviklingen av registrerte avvik.

Romfordeling

1. etasje
Gang (ikke målt)
Bad: 5,6 m²
Soverom 1: 10 m²
Soverom 2: 10 m²
Entré (ikke målt)
Trimrom / soverom: 11,5 m²
Garasje: 23 m²
Bod under trapp: ca. 4 m² (ALH)

2. etasje
Stue/kjøkken inkl. trapp: 64 m²
Soverom: 12,8 m²
Bad: 11,5 m²
Bod: 2 m²
Hagestue: 12 m²

Hems
Arbeidsrom: 12,2 m² (ALH 6 m²)

Hybel
Soverom: 11,8 m²
Stue/kjøkken: 23,2 m²
Gang (ikke målt)
Bad/vaskerom: 7,7 m²

Enebolig med hybel - Byggeår: 2010

UTVENDIG Gå til side

Boligen er oppført med bindingsverkskonstruksjoner og betongtakstein fra byggeår, senere tilbygget og delvis ombygget i 2022. Flere bygningsdeler fremstår med normal overflatemessig standard og vedlikehold i henhold til alder, men det er samtidig registrert omfattende konstruksjonsmessige avvik knyttet til setninger, deformasjoner og bevegelser i bygget.

Taket er tekket med betongtakstein over undertak av duk. Taksteinen fremstår med normal slitasje, men det er registrert deformasjoner, åpninger og mangelfull utførelse ved beslag og overganger. Flere beslag fremstår ufagmessig utført.

Yttervegger er oppført i bindingsverk med liggende trekledning. Tidligere åpninger i konstruksjonen og flere tekniske rapporter beskriver omfattende avvik ved bæresystemet, herunder underdimensjonerte søyler, mangelfull understøttelse mot fundamenter, deformasjoner og tegn til pågående bevegelser. Det er registrert skjevheter, loddavvik og sprekkdannelser både innvendig og utvendig.

Takkonstruksjonen består av sperrekonstruksjon med skjult limtredrager i møne. Tidligere rapporter beskriver konstruksjonen som sårbar på grunn av store spenn og høye punktlaster. Ved inspeksjon ble det registrert mangelfull innfestning mellom sperrer og mønedrager, samt gliper og deformasjoner som vurderes å være relatert til setninger og bevegelser i bygget.

Vinduer og dører fremstår generelt med normal overflateslitasje, men det er registrert flere avvik, herunder glassfeil i flere vinduer, problemer med lukkebeslag samt skjevheter og sprekkdannelser rundt enkelte vindus- og dørfelt. Dette vurderes å ha sammenheng med dokumenterte bevegelser i konstruksjonen.

Terrassekonstruksjoner, markterrasse og hagestue fremstår generelt med normal bruksslitasje. Hagestuen er oppført i 2022 og inneholder massasjebad/spabad. Området under installasjonen var ikke tilgjengelig for inspeksjon, og det kunne derfor ikke bekreftes om det er etablert sluk, membran eller tilfredsstillende fuktsikring under konstruksjonen. Dokumentasjon på oppbygging og utførelse anbefales innhentet.

Samlet vurderes boligen å være betydelig påvirket av setninger og deformasjoner over tid. Flere registrerte avvik må sees i sammenheng med dokumenterte bevegelser i grunn og bærekonstruksjoner. Det anbefales videre teknisk oppfølging og vurderinger utført av rådgivende ingeniør bygg/geotekniker for videre kartlegging og oppfølging av konstruksjonsforholdene.

INNVENDIG Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige gulv i hovedboligen er hovedsakelig belagt med parkett, mens vegger og himlinger er utført med malte plater. Overflatene er visuelt inspisert og fremstår generelt med normal bruksslitasje i henhold til alder og bruk. Det er samtidig registrert skjevheter, sprekkdannelser og deformasjoner flere steder i bygget, som vurderes å ha sammenheng med dokumenterte setninger og bevegelser i konstruksjonen.
Innvendig i hybelen er gulv utført med parkett, mens vegger og himlinger har malte plateflater. Det er stedvis registrert synlige skader og skjevheter i overflater. Flere forhold vurderes å være relatert til registrerte setninger og deformasjoner i bygningskonstruksjonen.
Etasjeskiller mellom 1. og 2. etasje er utført som trebjelkelag. Det er foretatt kontrollmålinger av planhet og nivåforskjeller i 2. etasje, hvor det er registrert betydelige avvik. Målinger viser totalavvik på opptil ca. 60 mm gjennom etasjen, noe som er større enn tidligere registrerte målinger. Etasjeskilleren vurderes som tydelig påvirket av setninger og deformasjoner i bygget.
Etasjeskiller mellom hovedetasje og hems er utført som trebjelkelag. Det er registrert nivåforskjeller med avvik på ca. 25 mm gjennom rommet.
Gulv på grunn i hybel er utført som betongdekke. Kontrollmålinger viser betydelige nivåforskjeller og fall mot østlig del av bygget. Det er registrert avvik på opptil ca. 67 mm i måleretning vest–øst, samt betydelige avvik innenfor 2 meters målelengde. Målingene viser at den nordøstlige delen av bygget er særlig påvirket av setninger.
Det er installert gassovn i stue, tilkoblet utvendig gassanlegg.
Boligen har ikke pipe eller skorstein. Det er ikke foretatt kontroll av funksjon eller godkjenning av gassanlegget.
Boligen har malte tretrapper mellom etasjene med rekkverk i stående stålspiler og innfelte vegglys i trappeløp. Trappene fremstår med normal bruksslitasje.
Innvendige dører i hovedbolig og hybel er utført som malte rammedører med slett fylling. Dørene fremstår generelt i normalt god stand ut fra alder og bruk. Dør til garasje er opplyst å være brann- og gasstett utførelse.

VÅTROM

Gå til side

Bad 1. etasje – 5,6 m²
Badet er oppført i henhold til tekniske forskrifter gjeldende i perioden 1997–2010. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygging av våtrommet.
Vegger er flislagt og taket har malt overflate. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Målt fall mot sluk er ca. 25 mm, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel er målt til ca. 25 mm.
Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet er innredet med servant i innredning, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjon skjer via elektrisk styrt avtrekksvifte montert i yttervegg, med tilluft via spalte ved dørterskel. Løsningen vurderes å gi tilfredsstillende luftgjennomstrømning ved normal bruk.
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende soverom bak vask uten at det ble registrert unormale forhold. Fuktkvotemåling i konstruksjonen ble målt til 6 vekt%, som indikerer tørre konstruksjoner på måletidspunktet.
Det er tidligere rapportert mindre avvik knyttet til fallforhold og manglende dokumentasjon på membranutførelse.
Tilstandsgrad: TG 2 – Avvik som kan kreve tiltak.
TG gis hovedsakelig på grunn av manglende dokumentasjon på membran/tettesjikt samt tidligere registrerte avvik knyttet til fallforhold.

Bad 2. etasje – 11,5 m²
Badet er oppført i henhold til tekniske forskrifter gjeldende i perioden 1997–2010. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygging av våtrommet.
Vegger er flislagt og taket har malt overflate. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Målt fall mot sluk er ca. 20 mm, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel er målt til ca. 20 mm, hvilket er lavere enn anbefalte krav i dagens forskrifter.
Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er sluk både ved badekar og i dusjsonen. Rommet er innredet med dobbel servant i innredning, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger.
Ventilasjon skjer via elektrisk styrt avtrekksvifte montert i yttervegg, med tilluft via spalte ved dørterskel.
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende bod bak dusj uten at det ble registrert unormale forhold. Fuktkvotemåling i konstruksjonen ble målt til 6 vekt%, som indikerer tørre konstruksjoner på måletidspunktet.
Tidligere rapporter har kommentert usikkerhet rundt utførelse av membran/tettesjikt ved sluk under badekar, samt at utførelsen fremstår noe ufagmessig og uten dokumentasjon.
Det er videre registrert setningsrelaterte bevegelser og deformasjoner i bygget generelt, noe som over tid kan påvirke stive overflater og våtromskonstruksjoner.
Tilstandsgrad: TG 2 – Avvik som kan kreve tiltak.
TG gis på grunn av manglende dokumentasjon på membran/tettesjikt, avvik i fallforhold og tidligere registrerte kommentarer knyttet til utførelse ved sluk.

Bad/vaskerom hybel – 7,7 m²
Bad/vaskerom er oppført i henhold til tekniske forskrifter gjeldende i perioden 1997–2010. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygging av våtrommet.
Vegger er flislagt og taket har malt overflate. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Målt fall mot sluk er ca. 25 mm, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel er målt til ca. 25 mm.
Rommet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Innredningen består av servant i innredning, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjon skjer via elektrisk styrt avtrekksvifte.
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende soverom uten at det ble registrert unormale forhold. Fuktkvotemåling i konstruksjonen ble målt til 7 vekt%, som indikerer tørre konstruksjoner på måletidspunktet.
Tidligere rapporter omtaler mindre avvik knyttet til fallforhold og manglende dokumentasjon på membranutførelse.
Tilstandsgrad: TG 2 – Avvik som kan kreve tiltak.
TG gis hovedsakelig på grunn av manglende dokumentasjon på membran/tettesjikt og tidligere registrerte kommentarer knyttet til fallforhold.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken – hovedbolig

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp,

Beskrivelse av eiendommen

vinskap, kaffemaskin, mikrobølgeovn, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Ventilasjon fra kjøkkenet skjer via kjøkkenventilator med kullfilter.
Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder og bruk.
Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller vesentlige avvik ved befaringen.

Kjøkken – hybel

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er opplegg for og montert oppvaskmaskin.

Ventilasjon skjer via kjøkkenventilator med avtrekk til det fri. Det ble registrert synlig oppsamling av fett og smuss i ventilator og filter, noe som indikerer behov for rengjøring og vedlikehold.

Kjøkkenet fremstår ellers med normal bruksslitasje i henhold til alder og bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger i hovedbolig og hybel er utført som plast rør-i-rør-system. Rørskap er visuelt inspisert ved befaringen. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller unormale forhold på tilgjengelige deler av anlegget.

Avløpsrør er utført i plast. Rørene er i hovedsak skjult i konstruksjon og var ikke tilgjengelige for full visuell kontroll.

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon i henhold til TEK97. Lufttilførsel skjer via ventiler i yttervegger og spalter under innerdører, med avtrekk fra våtrom og kjøkken. Hybeldelen har tilsvarende naturlig ventilasjon. Systemet vurderes som enkelt og driftssikkert, men tilfredsstillende funksjon forutsetter at ventiler holdes åpne og rengjøres jevnlig.

Det er installert boblekar/spabad i hagestue i 2. etasje. Karet ble ikke funksjonstestet ved befaringen.

Boligen har luft-til-luft varmepumpe med utedel montert på nordvegg og innedel plassert i stue i hovedetasjen.

Varmtvannsbereder for hovedboligen er på ca. 300 liter og plassert i bod under trapp. Det er montert lekkasjesikring/vannstoppsystem ved installasjonen. Avrenning fra bereder er ført gjennom brann- og lydskille mot hybeldel. Hybeldelen har egen varmtvannsbereder på ca. 120 liter plassert i kjøkkenbenk.

Det elektriske anlegget i hovedboligen består hovedsakelig av skjult anlegg fra byggeår. Det er montert hovedsikringsskap samt fordelerskap plassert i gang og soverom. Anlegget har automatsikringer med hovedsikring på 50A, og kursene er merket.

Det er opplyst om elektriske varmekabler på bad i begge etasjer samt i hall og gang i 1. etasje. Det er videre montert downlights på bad i 1. og 2. etasje, kjøkken, soverom i 2. etasje, entré i 1. etasje og i garasje.

Hybeldelen har eget sikringsskap plassert i gang. Anlegget er opplyst å være fra byggeår og er utstyrt med automatsikringer og hovedsikring på 63A. Kursene er merket og det er ikke registrert skrusikringer.

Det er opplyst om varmekabler på bad/vaskerom i hybelen, samt downlights på bad/vaskerom, stue og gang.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer, kursfortegnelser eller annen dokumentasjon på det elektriske anlegget utover opplysninger gitt ved befaringen. Det anbefales at dokumentasjon innhentes der dette foreligger.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er oppført med støpt plate på mark og ringmur/L-elementer fundamentert på tilførte/stedlige masser. Det foreligger flere tekniske rapporter og vurderinger som omhandler byggegrunn, fundamentering og setningsskader ved eiendommen.

Ved tidligere oppgravinger langs grunnmuren er det registrert at deler av ringmuren er satt direkte på løse jord- og fyllmasser med begrenset bæreevne. Det er dokumentert områder hvor fundamentene delvis fremstår undergravd eller uten tilfredsstillende understøttelse. I sørøstre hjørne er det registrert hulrom under konstruksjonen, slik at fundamentet delvis fungerer som en utkraget konstruksjon.

Det er videre registrert betydelige setninger i den østlige og nordøstlige delen av bygningen. Gjennom flere år er det utført kontrollmålinger som viser økende deformasjoner og skjevheter. Tidligere rapporter beskrev avvik på over 30 mm gjennom rom og 10–20 mm innenfor 2 meter. Senere målinger fra 2024 dokumenterte avvik på ca. 56–60 mm i østlig del av bygget. Ved kontrollmålinger utført 17.04.2026 i hybeldel/1. etasje nordøst ble det registrert avvik på ca. 35 mm gjennom rom, opptil 29–30 mm innenfor 2 meter, samt totalt avvik fra vest mot øst på ca. 67 mm.

Setningene har medført deformasjoner i fasader, skjevheter i gulv og takkonstruksjoner, åpninger i skjøter mellom ringmurselementer samt sprekkdannelser i innvendige overflater og konstruksjoner. Flere rapporter beskriver også loddavvik og vridningstendenser i bygningskroppen.

Rapportene peker videre på mangelfull oppbygning av masser rundt grunnmuren, med innslag av jord og finstoff i drenerende masser samt manglende markisolasjon enkelte steder. Dreneringssystemet er nedgravd og ikke tilgjengelig for full kontroll ved befaring. Taknedløp er enkelte steder ført direkte ned i terreng uten dokumentert tilkobling til tette overvannsledninger eller tilfredsstillende bortledning av vann. Dette vurderes å kunne bidra til oppbløting av byggegrunnen og økt belastning på fundamentene.

Det foreligger forslag til stabiliseringstiltak fra FloorLift Norge AS hvor byggegrunnen beskrives som svak fyllmasse bestående av jord/grus/stein. Det foreslås jekking, stabilisering og injisering av ekspanderende masse under fundamenter og gulv for å redusere videre setninger.

Garasjen er oppført med støpt plate på mark og pussede/støpte yttervegger. Ved befaring fra øst/sørøst fremkommer det at sørveggen er trukket inn på betongplaten/fundamentet, slik at vegglivet ikke flukter med ytterkant av platen. Overgangen er tettet med beslag. Det ble registrert vannansamlinger langs veggen ved nedbør, og oppbygging/fuktsikring under vegg og gulvkonstruksjon

Beskrivelse av eiendommen

lot seg ikke verifisere visuelt.

Eiendommen ligger i skrånende terreng med betydelige høydeforskjeller, fjellskjæringer og opparbeidede utearealer. Bygningen ligger delvis tett mot stigende terreng og fjellpartier på nord- og vestsiden, mens terrenget faller mot øst og sør. Flere rapporter omtaler behov for vurdering av fjellsikring og stabilitet i nærliggende fjellskråninger. Det fremgår også av kommunale planopplysninger at deler av eiendommen ligger innenfor hensynssone H310_1 for ras- og skredfare.

Utvendige vann- og avløpsledninger er utført i plast fra byggeår 2010. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Samlet vurderes grunnforhold, fundamentering, drenering og terrengforhold å være beheftet med omfattende og alvorlige avvik. Registrerte setningsskader og deformasjoner vurderes som pågående problematikk med betydelig usikkerhet knyttet til videre utvikling og fremtidige utbedringskostnader. Videre tekniske vurderinger og geotekniske undersøkelser anbefales utført av fagkyndige før eventuelle utbedringstiltak prosjekteres.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Ved gjennomgang av bygningsdelene er det avdekket enkelte forhold som har betydning for helse, miljø og sikkerhet.
For en nærmere beskrivelse av disse forholdene, inkludert vurdering av konsekvens og anbefalte tiltak, vises det til eget kapittel Helse, miljø og sikkerhet (HMS) senere i rapporten.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig med hybel

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er fremlagt kommunale opplysninger, tegninger og byggesaksdokumentasjon for eiendommen. Boligen ble oppført som enebolig med utleiedel og det foreligger ferdigattest datert 02.09.2010.
Det fremgår av ferdigattesten at denne ble gitt med vilkår om innsending av kontrollerklæring fra ansvarlig rørlegger før ferdigattesten var gjeldende.

Ved gjennomgang av tilgjengelige tegninger og befaring er det registrert avvik mellom godkjente tegninger og dagens utførelse. Entre fremstår bygget større enn det som fremkommer på godkjente tegninger. Tidligere areal ved inngang til garasje samt tilbygg/veranda synes å være innlemmet i entrearealet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at disse endringene er omsøkt og godkjent av kommunen.

Videre foreligger det tilsynssak og korrespondanse med Larvik kommune vedrørende grunnlaget for ferdigattest og byggets konstruksjonssikkerhet. I kommunens endelige tilbakemelding datert 24.03.2025 fremgår det at kommunen har mottatt flere rapporter om konstruksjonssikkerhet og setningsproblematikk ved bygget.

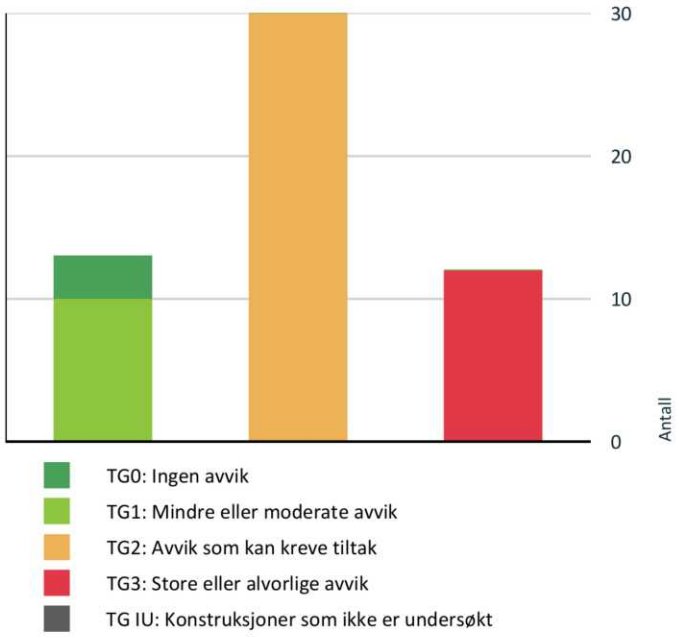
Kommunen opprettholder sin vurdering om at ferdigattesten ikke trekkes tilbake, samt at saken ikke følges videre opp som tilsynssak etter plan- og bygningsloven.

Gjennomgang av tidligere rapporter og befaring viser samtidig omfattende registreringer av setningsskader, skjevheter, loddavvik og konstruksjonsmessige forhold ved bygningen. Det er også reist spørsmål ved utførelse av terrengsikring, fundamentering og enkelte bærende konstruksjoner opp mot prosjekteringsgrunnlag og byggesaksdokumentasjon.

Kjøper anbefales å gjennomgå samtlige byggesaksdokumenter, rapporter, geotekniske vurderinger og konstruksjonsrapporter nøye. Det anbefales videre at kjøper innhenter egen teknisk og juridisk bistand for vurdering av lovlighet, konstruksjonssikkerhet, videre utvikling av setninger samt eventuelle tiltak og konsekvenser.

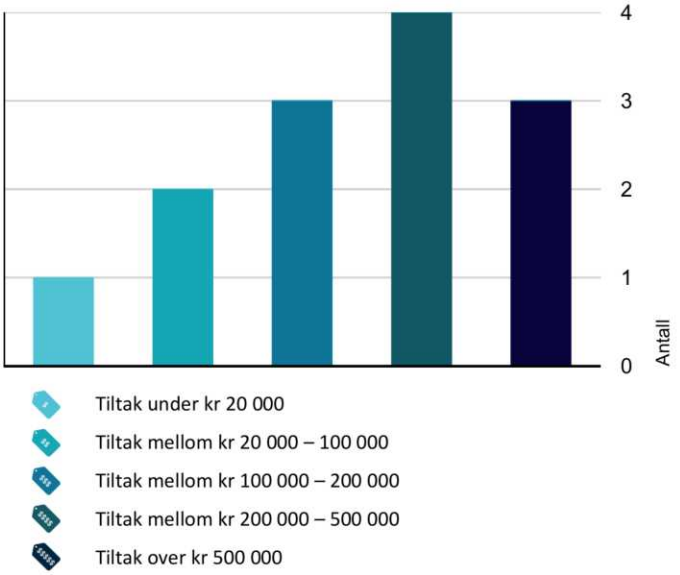
Sammendrag av boligens tilstand

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

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet på grunnlag av visuell befaring, foretatte målinger samt gjennomgang av tilgjengelig dokumentasjon fremlagt av oppdragsgiver og tidligere rapporter utarbeidet av rådgivende ingeniører, takstmenn og øvrige fagkyndige.

Rapporten må sees i sammenheng med tidligere tekniske vurderinger, reklamasjonsrapporter, geotekniske vurderinger, setningsmålinger og øvrig dokumentasjon som foreligger for eiendommen. Flere av vurderingene i rapporten bygger på opplysninger og observasjoner beskrevet i tidligere rapporter, hvor deler av konstruksjoner har vært åpnet og undersøkt.

Det er ikke foretatt destruktive inngrep utover beskrevne hulltakinger og tilgjengelige inspeksjonsmuligheter ved befaringen. Skjulte konstruksjoner, fundamenter, dreneringssystemer, membraner, tekniske installasjoner og konstruksjonsdetaljer som ikke var tilgjengelige for kontroll, er vurdert ut fra synlige symptomer, tilgjengelig dokumentasjon og tidligere rapporter.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at eiendommen tidligere har vært gjenstand for reklamasjons- og tvistesak etter eierskifte, hvor det er utarbeidet flere rapporter som beskriver omfattende setningsskader, konstruksjonsmessige avvik og forhold knyttet til byggegrunn og fundamentering. Rapporten er ikke å anse som en prosjektering, geoteknisk vurdering eller full konstruksjonsteknisk analyse.

Kontrollmålinger av planhet, nivåforskjeller og skjevheter er utført som orienterende målinger for å dokumentere observerte avvik på befaringstidspunktet. Målingene er ikke å anse som presisjonsnivellement utført av landmåler eller geoteknisk fagmiljø.

Det anbefales at kjøper gjennomgår samtlige tilgjengelige rapporter og innhenter egen rådgivning fra geotekniker, rådgivende ingeniør bygg samt eventuelt juridisk bistand før beslutning om kjøp eller eventuelle utbedringstiltak.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med hybel

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - hybel** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Gulv på grunn hybel** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon - hybel** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Dører - hybel** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Terrasse ved hybel** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Utvendig > Hagestue 2 etasje** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskillet hems** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører - hybel** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger hybel.** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - hybel** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter ved garasje** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad 5,6 m2 > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad 5,6 m2 > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad 5,6 m2 > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 2 > Stue/kjøkken (inkl. trapp) 64 m2 > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad 11,5 m2 > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad 11,5 m2 > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad 11,5 m2 > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad 11,5 m2 > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 1 hybel > Stue/kjøkken 23,2 m2 > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 1 hybel > Stue/kjøkken 23,2 m2 > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 hybel > Bad/vaskerom 7,7 m2 > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 hybel > Bad/vaskerom 7,7 m2 > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 hybel > Bad/vaskerom 7,7 m2 > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 hybel > Bad/vaskerom 7,7 m2 > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Boligens energimerking



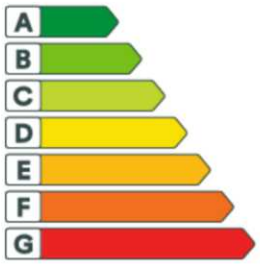
Beskrivelse

Boligen skal selges

Energimerke



Energikarakteren
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED HYBEL



Byggeår
2010

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men det er oppdaget til dels store avvik.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot via stige. Undertak er utført med duk. Generelt fremstår taksteinen med normal slitasje i henhold til alder.

Vurdering av avvik:

• Utvendige beslag har utettheter.

Det er registrert avvik ved overgang mellom skråtak og tilstøtende flatt tak. Overgangen fremstår ikke med en fagmessig og varig vanntett løsning. Videre er beslag og avslutning av takduk ned mot renner mangelfullt utført. Det er observert bruk av tape/klemløsninger i overganger, noe som ikke anses som en varig eller forskriftsmessig løsning.
Det ble også observert åpninger i taktekningen hvor undertak og lekter er eksponert, samt oppsamling av rusk og organisk materiale i renner/overganger.

Konsekvens/tiltak

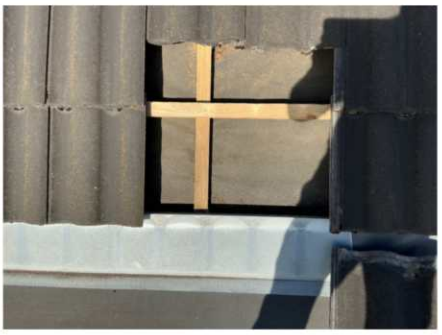
• Beslag må skiftes ut.

Konsekvens av avvik:
Mangelfulle overganger og avslutninger øker risikoen for vanninntrengning i konstruksjonen. Bruk av ikke-varige løsninger som tape kan føre til svikt over tid, med påfølgende fuktskader i undertak og tilstøtende bygningsdeler. Oppsamling av rusk kan hindre tilfredsstillende avrenning og bidra til økt fuktbelastning og isdannelse vinterstid.

Tiltak:
Det anbefales utbedring av overgang mellom skråtak og flatt tak med korrekt oppbygning og bruk av godkjente beslag og membranløsninger. Beslag og avslutninger mot renner bør utføres på nytt for å sikre tilfredsstillende vannavledning. Midlertidige løsninger som tape bør fjernes og erstattes med varige, fagmessige detaljer. Rens av renner og jevnlig vedlikehold anbefales. Det bør påregnes tiltak utført av kvalifisert fagperson.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport







TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er registrert bulker og deformasjoner i beslag. Videre er det observert utette overganger og mangelfulle avslutninger. Enkelte beslag fremstår som ufagmessig utført, med synlige åpninger og hull i detaljer og sammenføyninger.

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er registrert bulker og deformasjoner i beslag. Videre er det observert utette overganger og mangelfulle avslutninger. Enkelte beslag fremstår som ufagmessig utført, med synlige åpninger og hull i detaljer og sammenføyninger.

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Konsekvens av avvik:
Skader og utettheter i beslag kan medføre vanninntrengning bak konstruksjonen, med økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på tilstøtende bygningsdeler. Deformasjoner kan også påvirke vannavledning negativt. Årsaken til deformasjoner kan være bevegelser i konstruksjonen, herunder setninger, noe som kan gi ytterligere belastning på beslag og sammenføyninger over tid.

Tiltak:
Det anbefales kontroll av alle beslag og overganger, med utbedring eller utskifting til fagmessig utførte løsninger. Utette skjøter og åpninger må tettes på varig måte. Skadde beslag bør rettes eller skiftes. Arbeidene bør utføres av kvalifisert fagperson.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport







TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med utvendig liggende bordkledning. Kledningen fremstår med normal værslitasje og vedlikeholdsbehov i henhold til alder og eksponering.

Det er tidligere foretatt åpninger av konstruksjonen for kontroll av bæreevne og oppbygging rundt søylepunkter og fundamentoverganger. Tidligere rapporter beskriver omfattende konstruksjonsmessige avvik, herunder underdimensjonerte søyler, mangelfull understøttelse mot fundament og tegn til pågående deformasjoner og bevegelser i bæresystemet.

Ved åpning av konstruksjonen ble det blant annet registrert:
- Mangelfull vindtetting og isolering rundt vinduer
- Gliper og deformasjoner i bunnsvill og søylepunkter
- Søyler med begrenset eller manglende understøttelse mot fundament
- Tegn til pågående bevegelser og setningspåvirkning i konstruksjonen

Det er videre registrert skjevheter, loddavvik og sprekkdannelser både innvendig og utvendig, som vurderes å ha sammenheng med setninger og deformasjoner i bygget. Tidligere rapporter og egne observasjoner viser at konstruksjonen fremstår påvirket av bevegelser over tid.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Tidligere rapporter beskriver alvorlige konstruksjonsmessige avvik i bæresystemet.
Det er registrert mangelfull understøttelse av enkelte søylepunkter.
Veggkonstruksjonene fremstår påvirket av setninger og bevegelser.

Konsekvens/tiltak
• De påviste skader må utbedres.

Videre konstruksjonsteknisk vurdering bør utføres av rådgivende ingeniør bygg for å kartlegge omfanget av avvikene og nødvendige utbedringstiltak.

Manglende eller utilstrekkelig understøttelse, samt pågående bevegelser og setninger, kan medføre økte deformasjoner og redusert bæreevne, noe som gir risiko for ytterligere skader på vegger, vinduer, dører og tilstøtende konstruksjoner.

Skjulte konstruksjonsfeil og følgeskader kan ikke utelukkes.

Kostnader for utbedring vurderes som høye og må sees i sammenheng med samlet utbedring av konstruksjon, fundamentering og setningsrelaterte forhold på eiendommen. Videre overvåkning av bevegelser og deformasjoner anbefales.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport







TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med skjult limtredrager i møne. Det er registrert omfattende skjevheter og deformasjoner i konstruksjonen. Tidligere rapporter beskriver at takkonstruksjonen fremstår som særlig sårbar som følge av store spenn, begrenset sideveis avstivning og store punktlaster i bæresystemet.

Ved inspeksjon med endoskopkamera ble det registrert mangelfull innfestning mellom sperrer og mønedrager. Sperrene var festet med kun håndspiker, og det ble observert gliper mellom sperrer og limtredrager som vurderes forenlig med bevegelser og setninger i konstruksjonen.

Det er videre registrert loddavvik i vegger, skjevheter i fasader og deformasjoner ved søylepunkter som indikerer bevegelser i bygget over tid. Rapportene beskriver at setninger i fundamentene påvirker takkonstruksjonen og medfører økte belastninger og endrede kraftforhold i bæresystemet.

Tidligere ingeniørrapporter vurderer konstruksjonen som sårbar, særlig i søndre del av bygget hvor store tak- og vindusflater bæres av få søylepunkter.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Mangelfull innfesting mellom sperrer og mønedrager er dokumentert i tidligere rapporter.
Konstruksjonen viser tegn til påvirkning fra setninger og bevegelser i fundamentering og bæresystem.
Tidligere rapporter vurderer deler av bæresystemet som kritisk svekket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Videre bevegelser kan medføre økte deformasjoner, svikt i forbindelser og ytterligere belastning på bærekonstruksjonene.

Risiko for skader på bygningsdeler, vinduer, dører og takkonstruksjon må påregnes. Tidligere rapporter beskriver risiko for alvorlig konstruksjonssvikt dersom utviklingen fortsetter.

Det anbefales full konstruksjonsteknisk vurdering av takkonstruksjon, bæresystem og fundamentering utført av uavhengig rådgivende ingeniør bygg. Videre overvåkning av bevegelser og setningsutvikling anbefales.

Eventuelle utbedringer må prosjekteres samlet for fundamentering, søylepunkter, vegger og takkonstruksjon.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport






TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Vinduene er visuelt inspisert og fremstår med normal overflateslitasje i henhold til alder og bruk.

Det er samtidig registrert flere avvik ved vinduskonstruksjonene. I stue i 1. etasje er det registrert glassfeil i totalt 8 vinduer. Videre er det registrert feil ved lukkebeslag på ett vindu i 3. etasje.

Tidligere rapporter beskriver også mangelfull utførelse rundt enkelte vindusinnsettinger, herunder skadet vindtetting, mangelfull isolering og gliper mellom vindu og tilstøtende konstruksjon.

Det er registrert skjevheter og bevegelser i konstruksjonen rundt flere vindusfelt, noe som vurderes å ha sammenheng med dokumenterte setninger og deformasjoner i bygget. Dette har blant annet medført sprekkdannelser ved listefrie avslutninger og skjevheter rundt vindusfelt i stue og øvrige oppholdsrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Glassfeil er registrert i flere vinduer.
Defekt lukkebeslag er påvist på vindu i 3. etasje.
Tidligere rapporter beskriver mangelfull vindtetting og utførelse rundt enkelte vindusinnsettinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Glass med punktering eller skader bør skiftes ut for å sikre tilfredsstillende funksjon og isolasjon.

Defekte lukkebeslag må utbedres for å opprettholde sikker og korrekt bruk av vinduene.

Det anbefales kontroll og utbedring av innfesting, vindtetting og isolering rundt vindusfelt som er påvirket av setninger og bevegelser, for å redusere risiko for luftlekkasjer, vanninntrenging og ytterligere deformasjoner i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport





TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre. Foldedør i aluminium til hagestue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør utføres utbedringer rundt innsettingsdetaljene for dørene for å sikre korrekt tetting og funksjon.
Dersom dette ikke utbedres, kan det oppstå trekk, varmetap eller fuktinntrengning som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner.









TG 2 Dører - hybel

Beskrivelse

Hybelen har malt hovedytterdør i tre samt malt balkong-/terrassedør med glassfelt. Dørene er visuelt inspisert og fremstår med normal elde og bruksslitasje i henhold til alder.

Terrassedøren gikk tregt og lot seg vanskelig låse ved befaring. Låsemekanismen fungerte ikke tilfredsstillende som følge av for stor avstand ved låskassen/sluttstykket. Dette kan indikere justeringsbehov eller bevegelser/skjevheter i konstruksjonen.

Overflaten på hovedytterdøren fremstår stedvis slitt og matt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er avvik:

Terrassedør lot seg vanskelig låse som følge av feil avstand ved låskasse/sluttstykke.
Slitasje på overflater på hovedytterdør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Justering av terrassedør og låskasse/sluttstykke bør utføres for å sikre tilfredsstillende funksjon og tetthet, og for å unngå ytterligere slitasje på beslag og låsemekanisme.

Vedlikehold og overflatebehandling av hovedytterdør bør gjennomføres for å beskytte treverket mot fukt og forlenget levetid. Manglende tiltak kan føre til redusert funksjon og økt risiko for skader på døren.





12 mm loddavvik på døra.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har terrasse/balkong i 2. etasje med adkomst fra stue. Terrassen er tekket med underliggende membran, med overliggende terrassebord i komposittmateriale. Rekkverket er utført i trekonstruksjon med liggende spiler. Selve tekkingen/membranen var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert noe ujevnheter og mindre glipper mellom enkelte terrassebord.

På grunn av manglende tilgang til tekkingen har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden på membran og sluk/avrenning.

Registrerte skjevheter kan skyldes bevegelser i konstruksjonen, men dette kan ikke fastslås uten nærmere undersøkelser.

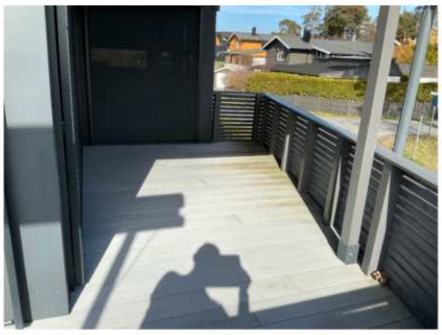
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens av avvik:
Manglende inspeksjonsmulighet innebærer usikkerhet knyttet til tekkingen og dens funksjon. Utilstrekkelig fall eller avrenning kan medføre vannansamling og økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon. Eventuelle bevegelser kan forsterke denne risikoen over tid.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av avrenning og sluk for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann. Ved mistanke om svikt bør det foretas nærmere undersøkelser av tekkingen ved åpning eller demontering. Videre anbefales kontroll av underliggende konstruksjon og oppfølging av eventuelle bevegelser.

Tilstandsrapport





Terasse bolig er ca 62,5 m2



TG 2 Terrasse ved hybel

Beskrivelse

Det er etablert en markterrasse på ca. 11 m² utenfor stue i hybelen. Terrassen er utført med terrassebord og rekkverk i trekonstruksjon med liggende spiler.

Vurdering av avvik:

• Konstruksjonene har skjevheter.

Rekkverket har tydelige skjevheter og fremstår som delvis løst i front. Det er også observert begroing og fuktpåvirkning på terrassebord, som indikerer fuktbelastning og begrenset uttørking.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Konsekvens av avvik:
Skjevheter og manglende innfesting i rekkverket medfører redusert stabilitet og kan utgjøre en sikkerhetsrisiko ved bruk. Fuktpåvirkning og begroing på terrassebord kan over tid føre til økt slitasje, redusert levetid og risiko for råte i trekonstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales utbedring av rekkverket med oppretting og forsterkning av innfesting for å sikre tilfredsstillende stabilitet. Terrassebord bør rengjøres og vedlikeholdes, og det bør vurderes tiltak for bedre drenering og uttørking. Arbeidene bør utføres fagmessig.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er montert markise på terrasse i 2. etasje. Markisen fremstår som en større konstruksjon, montert med stolper/frittstående løsning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på innfesting og dimensjonering av markisen.

Funksjonstest ble ikke foretatt under befaringen, da dette ikke lot seg gjennomføre uten eier til stede.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør innhentes dokumentasjon på innfesting og dimensjonering av markisen, samt gjennomføres kontroll av kvalifisert fagperson.

Manglende dokumentasjon og kontroll medfører usikkerhet rundt sikker bruk og konstruksjonens evne til å motstå vindlaster, noe som kan føre til skade på bygning eller person dersom innfestingen er utilstrekkelig.

TG 2 Hagestue 2 etasje

Beskrivelse

Det er etablert en utestue/hagestue med tilkomst fra terrasse i 2. etasje. Rommet er innredet med flislagt gulv samt malte vegg- og takflater. Utestuen har store glassfelt og foldedører mot terrasse, som gir godt lysinnslipp og forbindelse til uteområdet.

Det er installert massasjebad/spabad i rommet. Utestuen er oppført i 2022 og er omtalt i tidligere salgs- og tilstandsrapporter.

Ved befaringen ble det ikke registrert synlige skader eller vesentlige avvik i denne delen av konstruksjonen, utover normal bruksslitasje. Området under boblebad/spabad var ikke tilgjengelig for inspeksjon ved befaringen. Det kunne derfor ikke verifiseres om det er etablert sluk, membran eller annen fuktsikring under installasjonen. Dokumentasjon på oppbygging og utførelse bør innhentes for nærmere vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger manglende dokumentasjon på oppbygging, sluk og eventuell fuktsikring under spabadet. Dette medfører usikkerhet rundt utførelsen og om det er tilstrekkelig beskyttelse mot fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på oppbygging, slukløsning og eventuell membran/fuktsikring under spabadet.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om det er tilstrekkelig beskyttelse mot fuktskader i konstruksjonen, og skjulte forhold eller fuktskader kan ikke utelukkes.

Jevnlig kontroll for lekkasjer og fuktpåvirkning anbefales for å redusere risiko for skader.



Foldedører til hagestue



Boblekar i hagestue

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulv er hovedsakelig belagt med parkett. Vegger og himlinger er utført med malte plater. Det er gjennomført visuell kontroll av overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater.

Det er registrert betydelige avvik som følge av setninger i bygget. Det er målt loddavvik i konstruksjonen. Videre er det observert sprekker i vegger og ved listefrie avslutninger rundt vinduer, særlig på høye veggflater i stue. Sprekkdannelser er registrert opp mot ca. 30 mm.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tilstandsrapport

Konsekvens av avvik:
Registrerte loddavvik og sprekkdannelser indikerer bevegelser i konstruksjonen og kan ha sammenheng med setningsproblematikk. Forholdet kan påvirke både konstruksjonens stabilitet og funksjon, samt medføre videre skadeutvikling på bygningsdeler og overflater.

Tiltak:
Det anbefales nærmere kontroll av hele konstruksjonen, herunder måling av loddavvik på vegger og vurdering av setningsomfang. Årsak må avklares av kvalifisert fagkyndig, og nødvendige tiltak må prosjekteres. Overflateutbedringer alene vil ikke være tilstrekkelig dersom det foreligger underliggende konstruksjonsproblemer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000











TG 3 Overflater - hybel

Beskrivelse

Innvendig i hybelen er det gulv av parkett. Vegger og himlinger er utført med malte plater. Overflatene er visuelt inspisert.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Dette omfatter blant annet sprekkdannelser i vegger og overganger, samt åpninger og glipper ved gulv og rundt vinduspartier. Det er også registrert tegn til fuktpåvirkning/misfarging på enkelte overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens av avvik:
Skadene indikerer bevegelser i konstruksjonen og må sees i sammenheng med registrert setningsproblematikk i bygget. Forholdet kan medføre videre skadeutvikling på overflater og tilstøtende bygningsdeler dersom årsak ikke utbedres.

Tiltak:
Det anbefales nærmere vurdering av årsak til skadene som en del av helhetlig vurdering av byggets konstruksjon. Overflateutbedringer alene vil ikke være tilstrekkelig før underliggende årsak er avklart og eventuelt utbedret.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Yttervegg mot øst er 20 mm ut av lodd





TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag mellom 1. og 2. etasje. Det er foretatt kontrollmålinger av planhet og nivåforskjeller i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt et totalt avvik i etasjeskillet i 2. etasje på ca. 60 mm. Dette er et betydelig avvik og er større enn det som er registrert ved tidligere målinger i samme etasje. Forholdet må sees i sammenheng med tidligere registrerte setninger og skjevheter i bygget.

Det foreligger flere tidligere rapporter og vurderinger knyttet til byggets konstruksjoner og setningsforhold. Gjennomgang av disse rapportene vil være viktig for kjøper for å få full forståelse av skadeomfang, utvikling og tidligere vurderte tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens av avvik:
Store nivåforskjeller i etasjeskiller kan indikere bevegelser eller deformasjoner i bærende konstruksjoner. Dette kan påvirke gulv, vegger, dører, vinduer og tekniske installasjoner, samt medføre risiko for videre skadeutvikling dersom årsak ikke avklares og utbedres.

Tiltak:
Det anbefales grundig gjennomgang av tidligere rapporter og målinger. Videre bør det utføres ny byggteknisk/konstruksjonsteknisk vurdering av etasjeskiller og bærende konstruksjoner for å avklare årsak, utvikling og nødvendige tiltak. Eventuelle tiltak bør prosjekteres av kvalifisert fagkyndig.

Kostnadsestimat: Over 500 000

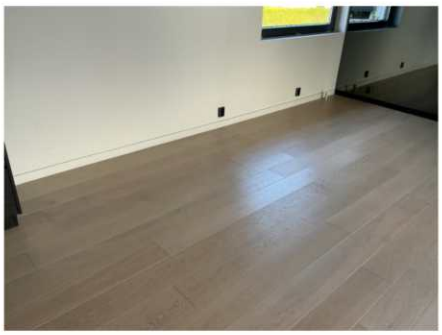
Tilstandsrapport

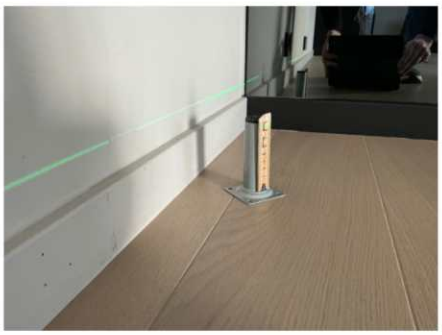


30 mm innenfor 2 m i stuen



60 mm gjennom stuen





TG 2 Etasjeskillet hems

Beskrivelse

Etasjeskiller mellom hovedetasje og hems er utført som trebjelkelag. Det er foretatt kontrollmålinger av planhet/nivåforskjeller.

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.

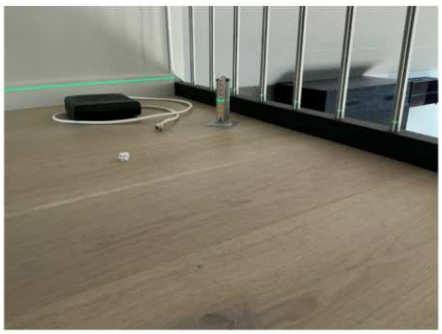
Det er målt nivåavvik i etasjeskillet på ca. 25 mm gjennom rommet. Målingene viser tydelig skjevhet i gulvet, dokumentert ved bruk av laser og referansemåling.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konsekvens av avvik:
Avviket indikerer deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, noe som kan påvirke bruksegenskaper, møblering og belastning på tilstøtende bygningsdeler. Avviket bør sees i sammenheng med øvrig registrert setningsproblematikk i bygget.

Tiltak:
Videre kontroll og vurdering av årsak til avviket anbefales som en del av en helhetlig vurdering av byggets konstruksjon. Eventuelle utbedringstiltak bør vurderes av fagkyndig.



25 mm avvik gjennom rommet.



Tilstandsrapport

TG 3 Gulv på grunn hybel

Beskrivelse

Gulv på grunn i hybel er utført som betongdekke. Det er foretatt kontrollmålinger av planhet og nivåforskjeller.

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 over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert betydelige avvik i gulvets planhet og nivå:

Avvik gjennom rom (soverom): ca. 35 mm
Avvik innenfor 2 m: opptil ca. 29–30 mm
Total avvik fra vest mot øst: ca. 67 mm

Målingene viser store nivåforskjeller og tydelige skjevheter i gulvkonstruksjonen.

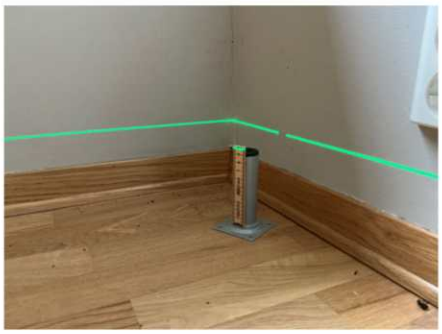
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens av avvik:
De registrerte avvikene indikerer betydelige deformasjoner eller setninger i konstruksjonen. Dette kan påvirke bruksegenskaper, møblering og funksjon, samt gi økt belastning på vegger, dører og øvrige bygningsdeler. Forholdet må sees i sammenheng med kjent setningsproblematikk i bygget og kan medføre risiko for videre skadeutvikling.

Tiltak:
Det anbefales nærmere byggteknisk og eventuelt geoteknisk vurdering for å avklare årsak og omfang av setninger. Eventuelle utbedringstiltak må prosjekteres av kvalifisert fagkyndig. Overflateutbedringer alene vil ikke være tilstrekkelig før årsak er avklart.

Kostnadsestimat: Over 500 000



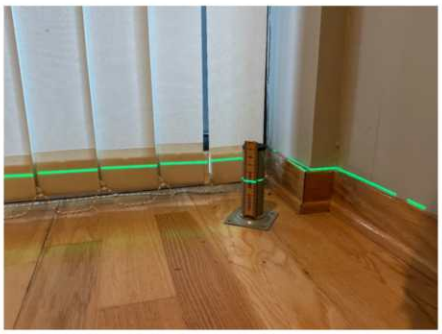
Avvik målt fra vest mot øst 67 mm



Avvik målt innenfor 2 m 30 mm



Soverom avvik målt gjennom rommet 35 mm



Soverom avvik målt innenfor 2 m 29 mm

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er installert gassovn i stuen. Ovnen er tilkoblet en utvendig gassinstallasjon. Det er ikke montert pipe i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det foreligger ikke dokumentasjon på installasjon, kontroll eller godkjenning av gassanlegget.

Det er ikke foretatt funksjonstest av ovnen under befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på installasjon, kontroll og godkjenning av gassanlegget.

Manglende dokumentasjon og kontroll medfører usikkerhet knyttet til sikker bruk av anlegget, og feil ved gassinstallasjoner kan medføre risiko for lekkasje, brann eller eksplosjon.

Det anbefales at hele gassanlegget, inkludert tilkoblinger og sikkerhetsfunksjoner, kontrolleres av kvalifisert fagperson.

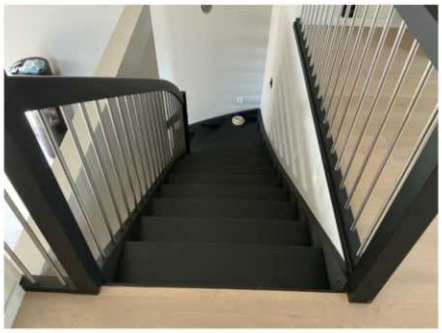




TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

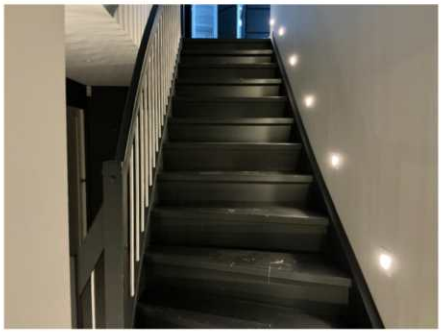
Boligen har malte tretrapper mellom etasjene. Det er innfelte lamper i veggen i trappen fra 1. til 2. etasje. Rekkverk i stående stålspiler. Trappen fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder og bruk.



Trapp fra hems til første etasje



Rekkverk på hems



Fra første til annen etasje



Fra første til annen etasje

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte rammedører med slett fylling. Døren til garasjen er en godkjent brann- og gasstett dør. Dørene fremstår i normalt god stand ut fra alder og bruk.





TG 2 Innvendige dører - hybel

Beskrivelse

Innvendig har hybel malte rammedører med slett fylling. Dørene fremstår i normalt god stand ut fra alder og bruk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Døren til badet tar i bunnen mot terskelen og er vanskelig å åpne og lukke. Det anbefales justering av døren.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

Døren til badet bør justeres for å sikre normal funksjon.

Konsekvensen av manglende tiltak er redusert brukervennlighet, økt slitasje og risiko for skader på dør eller omkringliggende bygningsdeler.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD 5,6 M2

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE 1 > BAD 5,6 M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE 1 > BAD 5,6 M2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene mot sluk, for å redusere risikoen for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen. Mangelfullt fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for lekkasjer og skader på omkringliggende bygningsdeler.





ETASJE 1 > BAD 5,6 M2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket er plassert under dusjkabinett, noe som gjør det vanskelig å besiktige og gir begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Tilgang til sluk bør forbedres for å muliggjøre regelmessig inspeksjon og rengjøring.
Begrenset tilgang øker risikoen for at sluket tettes, noe som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.



Dusjkabinett plassert over sluk.

ETASJE 1 > BAD 5,6 M2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsrapport







ETASJE 1 > BAD 5,6 M2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er ventilert med elektrisk styrt avtrekksvifte montert i yttervegg. Tilluft skjer via spalte ved dørterskel. Løsningen gir forutsatt luftgjennomstrømning ved bruk.





ETASJE 1 > BAD 5,6 M2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom bak vask . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6% som indikerer att konstruksjon er tørr.

Årstall: 2026

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD 11,5 M2

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.





ETASJE 2 > BAD 11,5 M2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i fliser.

Det ble observert en liten sprekk i himlingen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Sprekken i himlingen bør utbedres for å hindre videre oppsprekking og for å unngå risiko for fuktskader eller forverring av skaden over tid.

Tilstandsrapport



Sprekk i flis over dør

ETASJE 2 > BAD 11,5 M2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20mm.

Vurdering av avvik:

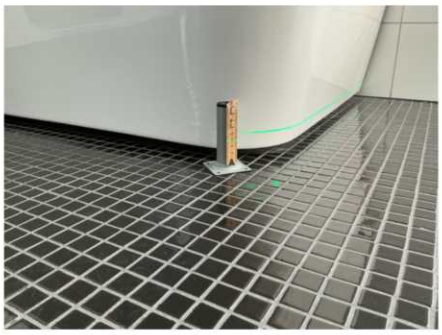
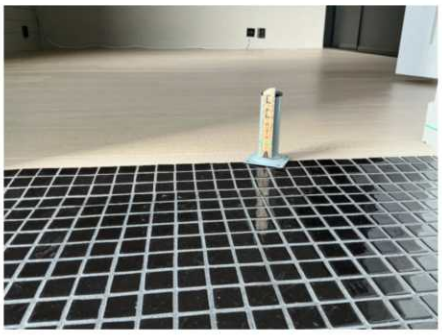
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

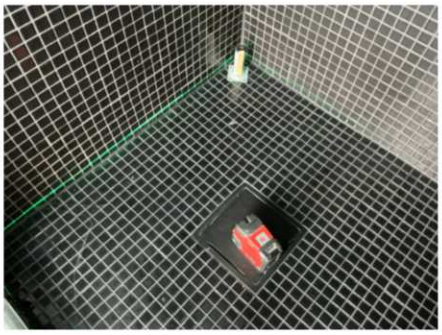
Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved dørterskel for å oppfylle forskriftskravene.
Konsekvensen av manglende høydeforskjell er økt risiko for vannlekkasje til tilstøtende rom ved eventuell oversvømmelse eller lekkasje.

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD 11,5 M2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rommet har sluk ved badekar og i dusj. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.




ETASJE 2 > BAD 11,5 M2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, for å redusere risikoen for skjulte vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport









ETASJE 2 > BAD 11,5 M2

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er ventilert med elektrisk styrt avtrekksvifte montert i yttervegg. Tilluft skjer via spalte ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Spalten under døren er mindre enn anbefalt for rommets størrelse, noe som kan medføre redusert luftutskifting og svekket ventilasjonseffekt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:
Utilstrekkelig tilluft kan medføre dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og uønsket lukt i rommet. Dette kan over tid påvirke både inneklima og bygningens konstruksjoner negativt.

Tiltak:
Det anbefales å øke spalten ved dørterskel eller etablere annen form for tilstrekkelig lufttilførsel i samsvar med krav til luftmengder for våtrom iht. gjeldende forskrifter (TEK17).





ETASJE 2 > BAD 11,5 M2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod bak dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6% som indikerer att konstruksjon er tørr.

Årstall: 2026





ETASJE 1 HYBEL > BAD/VASKEROM 7,7 M2

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



ETASJE 1 HYBEL > BAD/VASKEROM 7,7 M2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fuger.

Det er registrert avvik i fuger på badet. Enkelte fuger fremstår med sprekker, glipper og mangelfull utførelse. Det er også observert åpninger ved overganger og hull etter tidligere innfestinger i flislagte vegger.

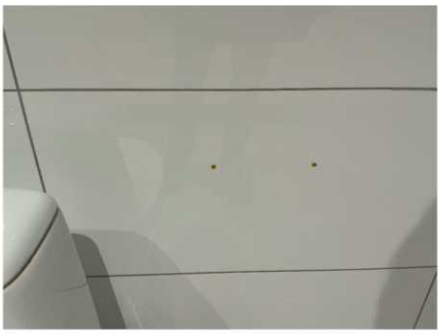
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens av avvik:
Skadede eller mangelfulle fuger kan medføre økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Åpninger og mangelfulle avslutninger kan redusere våtrommets tetthet og bidra til videre skadeutvikling over tid.

Tiltak:
Det anbefales kontroll og utbedring av fuger og gjennomføringer for å sikre tilfredsstillende tetthet. Hull og åpninger i flislagte overflater bør tettes fagmessig. Videre anbefales jevnlig kontroll av våtrommets tilstand.

Tilstandsrapport






ETASJE 1 HYBEL > BAD/VASKEROM 7,7 M2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 28mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

For å redusere risikoen for vann- og fuktskader anbefales det å montere et lekkasjesikringssystem under vaskemaskin. Dette vil bidra til å oppdage lekkasjer på et tidlig stadium og kan vesentlig begrense skadeomfanget.

Tilstandsrapport





28mm fall





ETASJE 1 HYBEL > BAD/VASKEROM 7,7 M2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

På grunn av et tilsmusset sluk var det vanskelig å vurdere hvordan membranen er utført.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av membran og sluk, samt foretas grundigere rengjøring og inspeksjon av sluket for å kunne vurdere tilstanden.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og vanskelig tilgjengelighet er økt risiko for at membran og sluk er feilaktig eller mangelfullt utført, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.





ETASJE 1 HYBEL > BAD/VASKEROM 7,7 M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport







ETASJE 1 HYBEL > BAD/VASKEROM 7,7 M2

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.

ETASJE 1 HYBEL > BAD/VASKEROM 7,7 M2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom bak. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7%, som indikerer att konstruksjon er tørr.

Årstall: 2026



Tilstandsrapport

KJØKKEN

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN (INKL. TRAPP) 64 M2

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskap, kaffemaskin, mikrobølgeovn, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.









ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN (INKL. TRAPP) 64 M2

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

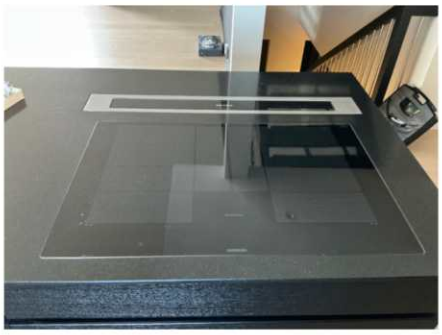
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for lukt- og fuktskader i boligen.

Tilstandsrapport



ETASJE 1 HYBEL > STUE/KJØKKEN 23,2 M2

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler sidevanger ved oppvaskmaskinen på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres sidevanger ved oppvaskmaskinen for å hindre fuktskader på innredningen. Manglende sidevanger kan føre til at fukt trenger inn i skap og benkeplate, noe som øker risikoen for skader og redusert levetid på kjøkkeninnredningen.







ETASJE 1 HYBEL > STUE/KJØKKEN 23,2 M2

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er synlig oppsamling av fett og smuss i vifte og filter.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er en ulyd i viften ved oppstart. Årsaken til dette er ikke kjent.

Ventilatoren fremstår ikke rengjort eller vedlikeholdt etter anbefalingene, noe som gir redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viften bør undersøkes og eventuelt repareres for å avdekke og utbedre årsaken til ulyden. Dersom feilen ikke utbedres, kan det føre til redusert funksjon, økt slitasje eller total havari av ventilatoren, noe som kan medføre dårligere luftkvalitet og økt brannrisiko.

Rengjøring av filter og vifte anbefales for å sikre god avtrekkseffekt og redusere risikoen for brann ved bruk.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er kraftig støy i boligen når hybelen benytter vann. Dette er beskrevet i tidligere befaringsrapport .

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres en faglig vurdering av vanninstallasjonen for å identifisere årsaken til støyen og utbedre forholdet.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være redusert bokomfort og mulig skade på rørinstallasjonen over tid.



TG 2 Vannledninger hybel.

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Tilstandsrapport

Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene for å hindre at eventuelle lekkasjer fører til vannskader i bygningskonstruksjonen. Manglende tettemuffer øker risikoen for skjulte fuktskader og følgeskader på omkringliggende materialer.



Vannskapet er montert på vegg på badet



Avrenning fra varmtvannstank i hovedleiligheten er ført ut på badet på hybelleilighet.



Avrenning fra vannskap

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er utført i plast. Rørene er i hovedsak skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelige for visuell kontroll.

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon i henhold til TEK97. Lufttilførsel skjer via ventiler i yttervegger og spalte under innerdører, med avtrekk via våtrom, kjøkken. Systemet er stillegående og driftssikkert, men luftutskiftingen er avhengig av temperatur- og trykkforskjeller. For tilfredsstillende funksjon forutsettes det at ventiler holdes åpne og rengjøres jevnlig.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utettheter i ventilasjonskanal.

Det ble observert ufagmessig montering av ventiler. Ventilene var tydelig ettermontert i vegg, og det manglet mansjett eller annen tetteløsning mellom diffusjonssperre og ventil. Utvendig tetting lot seg ikke observere. Det ble også registrert feil fall på vegggjennomføringen/ventilrøret.

Konsekvens/tiltak

• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Det bør etableres korrekt tetting rundt ventilene, inkludert mansjett mellom diffusjonssperre og ventil, samt utvendig tetting.

Manglende eller ufagmessig tetting kan føre til luftlekkasjer, fuktskader og redusert energieffektivitet. Enkelte ventiler har fall innover i boligen, noe som kan øke risikoen for inntrenging av fukt og skader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Ventil på vegg stue sør



Motfall i ventil ,åpent inn til isolasjon



Ventil vegg stue nord

TG 3 Ventilasjon - hybel

Beskrivelse

Hybelen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble observert ufagmessig montering av ventiler. Ventilene var tydelig ettermontert i vegg, og det manglet mansjett eller annen tetteløsning mellom diffusjonssperre og ventil. Utvendig tetting lot seg ikke observere. Det ble også registrert feil fall på vegggjennomføringen/ventilrøret.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres korrekt tetting rundt ventilene, inkludert mansjett mellom diffusjonssperre og ventil, samt utvendig tetting.

Manglende eller ufagmessig tetting kan føre til luftlekkasjer, fuktskader og redusert energieffektivitet. Enkelte ventiler har fall innover i boligen, noe som kan øke risikoen for inntrenging av fukt og skader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boblekar i hagestue. Karet ble ikke funksjonstestet.

Tilstandsrapport



TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe. Utedel på nordvegg og innedel i stue hovedetasjen.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det bør gjennomføres service på varmepumpeanlegget for å sikre effektiv drift og forhindre unødvendig slitasje eller driftsstans. Manglende service kan føre til redusert ytelse, økt energiforbruk og risiko for kostbare reparasjoner.







TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har varmtvannstank på ca. 300 liter plassert i bod under trapp. Det er montert lekkasjesikring/vannstoppsystem ved installasjonen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avrenning fra varmtvannstanken er ført gjennom brann- og lydskille mot hybelen. Dette kan medføre redusert brann- og lydisolasjon mellom boenhetene, og bør utbedres i henhold til gjeldende forskrifter.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gjennomføringen bør kontrolleres og eventuelt branntettes av kvalifisert fagperson for å sikre at brann- og lydklassifisering opprettholdes mellom boenhetene.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det medføre redusert brann- og lydisolasjon, noe som øker risikoen for spredning av brann og lyd mellom enhetene.











TG 2 Varmtvannstank - hybel

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Tanken er plassert i kjøkkenbenken.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å unngå risiko for varmgang og brann.

Det anbefales også å montere lekkasjesikring med vannalarm og automatisk stengeventil, samt å gjennomføre regelmessig kontroll av avløpsrør og sikkerhetsventil for å redusere risiko for vannskader.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg fra byggeår. Det er montert ett større sikringsskap samt ett fordelerskap. Skapene er plassert i henholdsvis gang og soverom.

Anlegget har automatsikringer med hovedsikring på 50A. Kursene er merket.

Det er opplyst om varmekabler på bad i begge etasjer, samt i hall og gang i 1 etg.

Det er montert downlights på bad i 1. og 2. etasje, kjøkken, soverom i 2. etasje, entré i 1. etasje og i garasje.

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.
   2010

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Ligger i boligmappa.

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?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

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

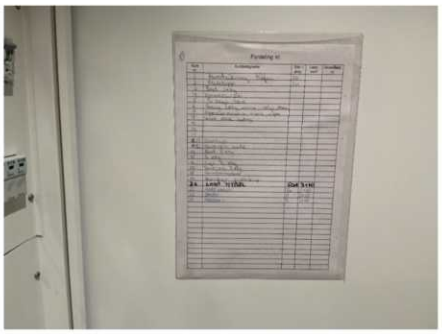
Inntak og sikringsskap

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?
Ja

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 anbefales en kontroll av det elektriske anlegget i trå med NEK 405-2-3.







Elektrisk anlegg - hybel

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 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.

Beskrivelse

Hybeldelen har eget sikringsskap plassert i gang. Anlegget er opplyst å være fra byggeår. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer og hovedsikring på 63A. Kursene er merket, og det er ikke registrert skrusikringer.

Det er opplyst om varmekabler på bad/vaskerom.

Det er montert downlights på bad/vaskerom, i stue og gang.

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

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2010

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

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

   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?
   Ukjent

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

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

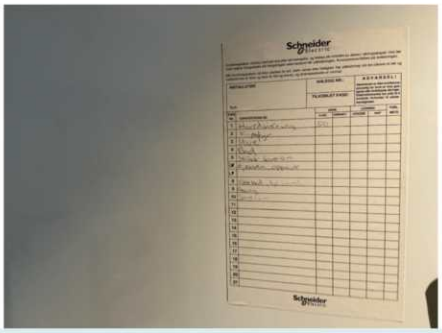
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

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?
    Ja

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 anbefales en kontroll av det elektriske anlegget i trå med NEK 405-2-3.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ved befaringer og oppgraving langs grunnmuren er det registrert at deler av ringmuren er satt direkte på løse jordmasser med begrenset bæreevne. Det er opplyst og dokumentert at grunnen flere steder består av bløte fyllmasser/jordmasser, hvor det enkelt kunne stikkes spett langt inn under fundamentene.

Det er registrert betydelige setninger i den østlige og nordøstlige delen av boligen, med målte høydeavvik opptil ca. 60 mm. Skadene har medført

deformasjoner i fasader, skjevheter i gulv, åpninger i skjøter mellom ringmurselementer samt sprekker i innvendige overflater.

Videre fremgår det av tekniske vurderinger at deler av fundamenteringen mangler tilfredsstillende understøttelse. I sørøstre hjørne er det registrert hulrom under konstruksjonen, som medfører at fundamentet delvis fungerer som en utkraget konstruksjon.

Rapportene peker også på mangelfull oppbygning av masser rundt grunnmuren, med innslag av jordmasser i drenerende masser samt manglende markisolasjon flere steder. Det er også registrert taknedløp ført direkte ned i terreng uten tilfredsstillende bortledning av vann, noe som kan bidra til oppbløting av byggegrunnen.

Det foreligger forslag til stabiliseringstiltak fra FloorLift Norge AS. Her beskrives byggegrunnen som svak fyllmasse bestående av jord/grus/stein, og det anbefales jekking, stabilisering og injisering av ekspanderende masse under fundamenter og gulv for å redusere videre setninger.



Grunnmur er åpning på langvegg mot nord.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen er oppført med støpt plate på mark og ringmur av L-elementer.

Det foreligger flere rapporter som beskriver utfordringer knyttet til byggegrunn, setninger og håndtering av overvann rundt konstruksjonen. Dreneringssystemet er nedgravd og ikke tilgjengelig for full kontroll ved befaring.

Ved tidligere oppgravinger langs grunnmuren er det registrert at massene rundt fundamentene flere steder ikke fremstår som tilfredsstillende drenerende. Det er beskrevet innslag av jord og finstoff i pukkmasser, samt manglende markisolasjon utenfor ringmuren. Det er også registrert områder hvor fundamentene synes å være delvis undergravd eller uten tilfredsstillende understøttelse.

Taknedløp er enkelte steder ført direkte ned i terreng uten dokumentert tilkobling til tette overvannsledninger eller tilstrekkelig drenerende masser. Dette kan medføre oppbløting av byggegrunnen, oppstuving av vann og økt belastning på fundamentene. Tidligere rapporter beskriver også frostsprengningssymptomer på nedløp.

Det foreligger betydelige registrerte setningsskader på bygningen, særlig mot øst/sørøst, med målte høydeavvik og deformasjoner i konstruksjonen. På bakgrunn av tilgjengelige rapporter kan det ikke utelukkes at utilstrekkelig drenering, overvannshåndtering og oppbløting av masser rundt fundamentene har medvirket til utviklingen av setningsskadene.

Det anbefales at kjøper nøye gjennomgår samtlige tidligere rapporter og vurderinger som foreligger for eiendommen. Videre anbefales det nærmere undersøkelser av dreneringsforhold, overvannshåndtering og grunnforhold utført av fagkyndige med geoteknisk kompetanse.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført med støpt plate på mark og ringmur/L-elementer fundamentert på tilførte/stedlige masser. Det foreligger flere tekniske rapporter og vurderinger som omhandler byggegrunn, fundamentering og setningsskader ved eiendommen. Ved tidligere oppgravinger langs grunnmuren er det registrert manglende markisolasjon enkelte steder, samt masser med innslag av jord og finstoff i drenerende lag. Det er også registrert åpninger og forskyvninger i skjøter mellom ringmurselementene. I sørøstre hjørne er det dokumentert hulrom under fundamentet hvor konstruksjonen delvis fremstår uten tilfredsstillende understøttelse.

Det er gjennom flere år utført kontrollmålinger av skjevheter og setninger i bygningen. Tidligere tilstandsrapport fra 2023 opplyste om avvik på over 30 mm gjennom rom og 10–20 mm innenfor 2 meter. Senere målinger utført i 2024 dokumenterte avvik på ca. 56–60 mm i den østlige delen av bygget.

Tilstandsrapport

Ved befaring utført 17.04.2026 ble det foretatt nye kontrollmålinger i hybeldel/1. etasje i nordøstlig del av bygget. Det ble registrert avvik på ca. 35 mm gjennom soverommet, opptil 30 mm innenfor 2 meter, samt totalt avvik fra vest mot øst på ca. 67 mm.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har setningsskader.

Det er registrert betydelige setninger og skjevheter i bygningen, særlig mot øst og nordøst.

Sammenstilling av tidligere rapporter og kontrollmålinger utført over tid indikerer at avvikene har økt siden de første registreringene i 2023.

Det er videre registrert deformasjoner i ringmur, setningsrelaterte sprekker i overflater, skjevheter i gulv og vegger, samt bevegelser i fasadebeslag.

Flere rapporter beskriver byggegrunnen som svak og bestående av løse fyllmasser/jordmasser med begrenset bæreevne.

Konsekvens/tiltak
- Påviste skader må utbedres.

Setningsskader og skjevheter i bygningen bør utredes nærmere gjennom geotekniske og bygningstekniske undersøkelser for å avklare grunnforhold, bæreevne og behov for stabiliserende tiltak.

Dersom årsakene til setningene ikke utbedres, er det risiko for videre skadeutvikling på konstruksjoner og overflater, samt redusert sikkerhet og brukbarhet av bygningen.

Videre overvåkning med kontrollmålinger anbefales for å dokumentere eventuell utvikling. Eventuelle utbedringstiltak må prosjekteres og følges opp av kvalifisert fagkyndig.

Kostnadsestimat: Over 500 000







TG 2 Grunnmur og fundamenter ved garasje

Beskrivelse

Garasjen er oppført med støpt plate på mark og pussede/støpte yttervegger.

Ved befaring fra øst/sørøst fremkommer det tydelig at sørveggen på garasjen er trukket inn på betongplaten/fundamentet, slik at vegglivet ikke flukter med ytterkant av platen. Overgangen mellom vegg og plate er utført med beslag/tetting.

Det ble observert vannansamlinger langs veggen på betongplaten ved nedbør.

Fuktsikring, membran og konstruksjonsoppbygning under vegg/gulv lot seg ikke verifisere visuelt ved befaring

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utførelsen vurderes som en konstruksjonsmessig sårbar løsning med tanke på vannbelastning mot overgangen mellom vegg og fundament.

Beslagsløsningen fremstår som en sekundær tetting, og det er usikkerhet knyttet til hvordan fuktsikringen er utført bak beslag og under veggkonstruksjonen.

Vannansamlinger langs veggfoten indikerer utilstrekkelig fall eller avrenning bort fra konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Ved mangelfull eller sviktende fuktsikring kan det oppstå fuktvandring inn i vegg- og gulvkonstruksjoner. Over tid kan dette medføre oppfukting, redusert levetid på materialer og risiko for skjulte fuktskader. Forholdet vurderes som ekstra viktig sett i sammenheng med dokumenterte setninger og bevegelser i bygningen, da bevegelser kan påvirke beslag, fuger og tettesjikt ytterligere.

Tiltak:
Det anbefales nærmere teknisk kontroll av oppbygning og utførelse i overgang mellom betongplate og veggkonstruksjon, herunder kontroll av membran/fuktsperre, beslag og eventuell kapillærbrytende løsning. Fallforhold og overvannshåndtering bør vurderes og eventuelt forbedres for å sikre effektiv bortledning av vann fra konstruksjonen.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen er oppført i skrånende terreng med en kombinasjon av fjell, stedlige masser og opparbeidede utearealer. Grunnkart og befaring viser betydelige høydeforskjeller rundt tomten, hvor bygningen ligger delvis inn mot stigende terreng og fjellpartier på nord- og vestsiden, mens terrenget faller mot øst og sør.

Det er etablert terrasser, gangarealer, støpte flater og plenområder rundt bygningen. På flere sider ligger terreng, vegetasjon og fjell relativt tett mot konstruksjonen. Langs enkelte fasader og ved garasjedelen er det registrert begrenset fall og vannansamlinger på harde overflater ved nedbør.

Tidligere rapporter beskriver utfordringer knyttet til byggegrunn, fyllmasser og setningsproblematikk, hovedsakelig i østlig og nordøstlig del av bygningen. Flere rapporter omtaler også behov for vurdering av fjellsikring og stabilitet i nærliggende fjellskjæringer. Det fremgår videre av planopplysninger fra Larvik kommune at deler av eiendommen ligger innenfor hensynssone H310_1 for ras- og skredfare.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrengforholdene vurderes som krevende.

Terreng og fjell tett mot bygningen kan redusere naturlig drenering og uttørking av konstruksjonene. Det er registrert områder med begrenset avrenning og oppsamling av overflatevann mot konstruksjoner.

Kombinasjonen av skrånende terreng, dokumenterte setninger, usikker byggegrunn og stedvis utilstrekkelig overvannshåndtering gjør forholdene særlig sårbare.

Det foreligger også usikkerhet knyttet til stabilitet og sikring av enkelte fjellpartier nær bygningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Terreng- og grunnforholdene bør følges opp med videre geoteknisk og bygningsteknisk vurdering for å avklare behov for tiltak.

Terrengfall og overvannshåndtering må kontrolleres og forbedres der vann blir stående mot konstruksjoner, for å redusere risiko for fuktskader, setninger og redusert bæreevne.

Vegetasjon og masser tett mot bygningen bør holdes under kontroll for å sikre tilstrekkelig lufting og redusere fuktbelastning.

Fjellsikring og stabilitet i nærliggende fjellskjæringer bør vurderes nærmere i tråd med tidligere rapporter og kommunale hensynssoner, for å redusere risiko for ras og skred.

Kostnader til nødvendige tiltak vil avhenge av videre undersøkelser og prosjektering. Manglende oppfølging kan medføre økt risiko for skader på bygning og utearealer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2010. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2010. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ved gjennomgang av bygningsdelene er det avdekket enkelte forhold som har betydning for helse, miljø og sikkerhet.
For en nærmere beskrivelse av disse forholdene, inkludert vurdering av konsekvens og anbefalte tiltak, vises det til eget kapittel Helse, miljø og sikkerhet (HMS) senere i rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Vurder sikring mot ras på eiendommen.

Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å redusere risikoen for fallulykker.

Det anbefales å innhente ytterligere informasjon om ras- og skredfare fra kommunen eller relevante myndigheter, samt vurdere nødvendige sikringstiltak for å redusere risiko for skade på personer og bygning.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak for å redusere radonnivået bør vurderes, da forhøyede radonverdier kan medføre helserisiko for beboere. Manglende radonsperre øker risikoen for at radon kan trenge inn i bygget.

Tilstandsrapport



Brannslukker i hybel



Røykvarsler i hybel







Radonkart moderat til lav aktsomhet.

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

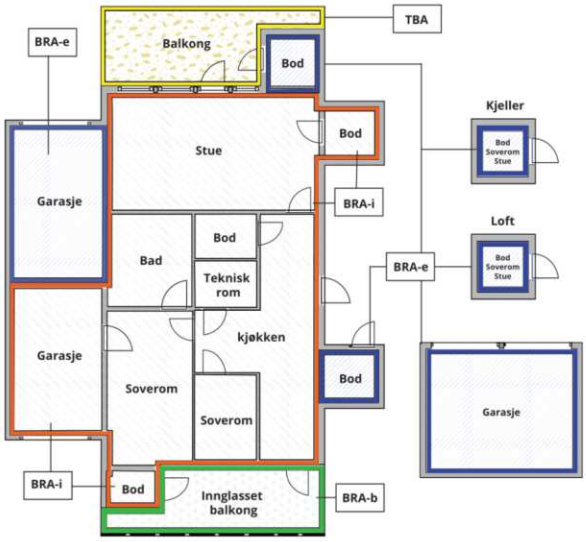
Hva er måleverdig areal?

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 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 boder
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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 med hybel

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje 1	63	24		87			87
Etasje 2	92	12		104	63		104
Hems	12			12		6	18
Etasje 1 hybel		51		51	11		51
SUM	**167**	**87**			**74**	**6**	**260**
SUM BRA	**254**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Gang (ikke målt), bad 5,6 m2, soverom 1: 10 m2, soverom 2: 10 m2, entré (ikke målt), trimrom/ soverom 11,5 m2, bod under trapp (ca 4 m2 alh)	Garasje 23 m2	
Etasje 2	Stue/kjøkken (inkl. trapp) 64 m2, soverom 12,8 m2, bad 11,5 m2, bod 2 m2	Hagestue 12 m2	
Hems	Arbeidsrom 12,2 m2 (alh 6 m2)		
Etasje 1 hybel		Soverom 11,8m2, stue/kjøkken 23,2 m2, gang (ikke målt), bad/vaskerom 7,7 m2	

Kommentar

Loft – måleregler for bruksareal (ALH):
Loft med skråtak og lav himlingshøyde regnes som bruksareal dersom høyden er minst 190 cm målt fra gulv til tak. For at arealet skal medtas i beregning av BRA, må denne høyden være tilgjengelig innen en minimumsbredde på 60 cm. Areal uten tilstrekkelig høyde og bredde inngår ikke i BRA, men kan oppgis som annet måleverdig areal (ALH) dersom det er fysisk tilgjengelig og har fast gulv.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar:

Det er fremlagt kommunale opplysninger, tegninger og byggesaksdokumentasjon for eiendommen. Boligen ble oppført som enebolig med utleiedel og det foreligger ferdigattest datert 02.09.2010.
Det fremgår av ferdigattesten at denne ble gitt med vilkår om innsending av kontrollerklæring fra ansvarlig rørlegger før ferdigattesten var gjeldende.

Ved gjennomgang av tilgjengelige tegninger og befaring er det registrert avvik mellom godkjente tegninger og dagens utførelse. Entre fremstår bygget større enn det som fremkommer på godkjente tegninger. Tidligere areal ved inngang til garasje samt tilbygg/veranda synes å være innlemmet i entrearealet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at disse endringene er omsøkt og godkjent av kommunen.

Videre foreligger det tilsynssak og korrespondanse med Larvik kommune vedrørende grunnlaget for ferdigattest og byggets konstruksjonssikkerhet. I kommunens endelige tilbakemelding datert 24.03.2025 fremgår det at kommunen har mottatt flere rapporter om konstruksjonssikkerhet og setningsproblematikk ved bygget.

Kommunen opprettholder sin vurdering om at ferdigattesten ikke trekkes tilbake, samt at saken ikke følges videre opp som tilsynssak etter plan- og bygningsloven.

Gjennomgang av tidligere rapporter og befaring viser samtidig omfattende registreringer av setningsskader, skjevheter, loddavvik og konstruksjonsmessige forhold ved bygningen. Det er også reist spørsmål ved utførelse av terrengsikring, fundamentering og enkelte bærende konstruksjoner opp mot prosjekteringsgrunnlag og byggesaksdokumentasjon.

Kjøper anbefales å gjennomgå samtlige byggesaksdokumenter, rapporter, geotekniske vurderinger og konstruksjonsrapporter nøye. Det anbefales videre at kjøper innhenter egen teknisk og juridisk bistand for vurdering av lovlighet, konstruksjonssikkerhet, videre utvikling av setninger samt eventuelle tiltak og konsekvenser.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.4.2026	Ove Martin Svae	Takstingeniør
	Tom Erik Henriksen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	1002	634		0	603.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Granholtet 11

Hjemmelshaver
Claims Link AS iht fullmakt

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde i Larvik kommune. Området består hovedsakelig av eneboligbebyggelse og har nærhet til sjø, friområder og turterreng. Det er kort avstand til daglige servicetilbud, skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Eiendommen ligger i skrånende terreng med utsikt og gode solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei .

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2025–2037 for Larvik kommune, vedtatt 10.12.2025. Eiendommen er i hovedsak avsatt til nåværende boligbebyggelse. Mindre del av eiendommen er regulert til vegformål.
Eiendommen omfattes videre av eldre reguleringsplan «Rekkevik – Gon», vedtatt 25.08.1965, hvor eiendommen er regulert til boligformål med tilhørende kjørevei.
Det fremgår av planopplysningene at deler av eiendommen ligger innenfor hensynssone H310_1 for ras- og skredfare. Dette må sees i sammenheng med tidligere rapporter som omtaler behov for vurdering av fjellsikring og stabilitet i terreng/fjellskråninger rundt bygningen.
Det er ifølge planrapporten ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen på tidspunktet for utskrift av rapporten.

Om tomten

Eiendommen består av selveiertomt beliggende i skrånende terreng med opparbeidede utearealer, terrasser, plenområder og fjellskjæringer. Tomten har betydelige høydeforskjeller og grenser stedvis mot fjell og bratte terrengpartier. Det er etablert adkomst og gårdsplass med faste dekker. Tidligere rapporter og undersøkelser beskriver utfordringer knyttet til byggegrunn, setninger og terrengforhold på eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Arealoversikt	06.05.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	30.10.2022		Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.05.2019		Gjennomgått		Nei
Teknisk etat	06.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 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.
• 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. 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 fem 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 godkjennelse 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 ren 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.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, 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/ZT4875

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Dokumentsamling til salgsoppgave

Granholtet 11, 3260 Larvik

Selger av eiendommen er tre forsikringsselskaper. Selskapet har overtatt eiendommen i forbindelse med en reklamasjonssak mellom tidligere kjøper og selger/selgers forsikringsselskaper.

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

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

Det anbefales gjennomgang av boligens byggemappe.

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

Eiendommen har førsterisiko bygningsforsikring inntil 60% av verdi.

Dokumentliste:

1. Tilstandsrapport, 31.10.2022, (innhentet ved forrige salg)
2. Skaderapport, KAPH Entreprenør AS, 17.08.2023
3. Befaringsrapport, Stavern Taksering, 15.11.2023
4. Teknisk vurdering, siv.ing. Øyvind Stokke, 07.05.2024
5. 2.gangs setningsmåling, Ingeniørservice
6. Besøksrapport, Norsk Skadedyrkontroll AS, 25.06.2024
7. Notat, Rune Sandnes H&K Sandnes AS, 31.07.2024
8. Bilder fra prosjekt, H&K Sandnes AS, 01.08.2024
9. Befaringsrapport, siv.ing. Øyvind Stokke, 11.07.2024
10. Reklamasjonsrapport, takstmann Anders Ugland, 24.09.2024
11. Pristilbud fra Floorlift, 2024
12. Notat, siv.ing. Øyvind Stokke, 25.11.2024
13. Setningsmåling November 2024
14. Innmåling av høyder
15. Notat, takstmann Anders Ugland, 20.01.2025
16. Tilbud på fjellsikring, 04.12.2024
17. Rapport Bits Arkitekt og Ingeniør AS, 26.02.2025
18. Oppfølging, Bygningsing. Erlend Bryn Bjørke, 11.03.2025

Bilder mottatt fra tidligere eier:











Utklipp av relevant informasjon fra tidligere salgsoppgave:

Områdeanalyse

NORKART

Eiendom	3805 1002/634		
Utskriftsdato	10.10.2022	Antall datasett	95

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

8 Berørte datasett

- FKB Tiltak
- Løsmasser N50/N250
- Mulighet for marin leire
- Radon
- FKB-AR5
- Marin grense
- Naturtyper i Norge - landskap
- Tettsteder

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av fagl.ært ☒ Ja, av fagl.ært og ufagl.ært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufagl.ært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn	Fagarbeider - Dugnad.
Redegjør for hva som er gjort og når	Lagt ny slukmansjett og membran på bad 2 etasje.

•

Kommentar	

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av fagl.ært ☒ Ja, av fagl.ært og ufagl.ært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufagl.ært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn	Fagarbeider - Dugnad.
Redegjør for hva som er gjort og når	Kompositt terrassegulv i 2021.

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av fagl.ært ☒ Ja, av fagl.ært og ufagl.ært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufagl.ært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn	Arild Andersen Elektro.
Redegjør for hva som er gjort og når	Nye spotter, Stikkontakter, strøm til tilbygg, Klargjort for Elbil lader i garasje, Kjøkken og tilkobling av ny varmtvannsbereder.

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

Norsk takst

Tilstandsrapport

Granholtet 11 , 3260 LARVIK

LARVIK kommune

Gnr. 1002, Bnr. 634

Areal (BRA): Enebolig 245 m²



Befaringsdato: 24.10.2022 **Rapportdato:** 31.10.2022 **Oppdragsnr:** 20641-1169 **Referansenummer:** QT1517

Autorisert foretak: TA Takst og Eiendom AS

Gyldig rapport
31.10.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

TA Takst og Eiendom AS

Thorbjørn Andersen

31.10.2022 | LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Oterøyveien 12
990 47 170

Rapportansvarlig
Thorbjørn Andersen

thorbjorn@tatakst.no
990 47 170

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).

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

TG 2
TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

TG 3

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.

TG IU

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

Tiltalende enebolig oppført i 2010 og senere tilbygget i 2022. Boligen er over to plan med tilkomst i 1. etg. Boligen har leilighet i deler av 1. etg.
Til boligen er det en innredet garasje i 1. etg. og en utestue på terrasse.

Boligen har i senere gjennomgått oppgraderinger som:

- Oppgrader el. 2022
- Nye spottskinne i tak stue 2022
- Nye spotter utvendig 2022
- Lagt opplegg for el. bil lader i garasje 2022
- Tilbygget bolig 2022
- Innredet og flislagt garasje 2022
- Nytt kompositt terrassegulv 2021
- Skiftet alle stikkontakter og brytere 2021
- Skiftet alle innvendige spotter 2020
- Skiftet kjøkkeninnredning 2020
- Baderomsinnredning 1. og 2. etg 2020
- Dusjkabinett 1. etg. 2021
- Ny varmepumpe 2021
- Malt alle innvendige overflater 2020
- Ny varmepumpe 2021
- Nye fliser 1. etg. 2020
- Skiftet parkett på hems 2020
- Skiftet parkett på alle soverom 2020

Det ble på befaringen ikke registrert vesentlige feil eller mangler ved boligen.

Boligen fremstår med et eksklusivt preg og med mange påkostede løsninger.

Enebolig - Byggeår: 2010

Gå til side

UTVENDIG

Boligen er oppført av tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med liggende trekledning.
Deler av fasaden er beslått med blikkplater.

Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner.

Taket er tekket med dobbeltrommet betongstein, antagelig med papp som undertekking.

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.

Boligen har vippevinduer og fastkarmsvinduer med to lags isolerglass, utvendig og innvendig malt.

Boligen har malt isolert ytterdør.

Boligen har malte balkongdører i tre.

Til boligen er det en 68 m2 terrasse med tilkomst fra stue.
Terrassen har kompositt terrassegulv og malt rekkverk med liggende spiler.

I fbm boligens terrasse er det en 12 m2 utestue. I stuen er det et masasjebad
Bygget har fliser på gulv og slette malte flater på vegger og i tak.

Til leiligheten i 1. etg. er det en 6 m2 terrasse.
Terrassen har beiset terrassegulv og malt rekkverk med liggende spiler.

.

Gå til side

INNVENDIG

Boligens innvendige overflater består av:
Gulv: En-stavs eikeparkett og fliser.
Vegg: Slette malte flater.
Tak: Slette malte flater.

Boligens etasjeskiller er antagelig bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med spon som bærende undergulv.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bygget er utført med radonsperre.
Boligen ligger i et område med moderat til lav forekomst av radon.

Boligen har malt og lakkert tretrapp.

Boligens innvendige dører er av type malte speildører.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

Gå til side

Bad
Bad/wc med tilkomst fra soverom.
I rommet er det dobbel vaskeservant i innredning, veggmontert wc, badekar og dusjnisje.

Rommet er ventilrt med mekanisk ventilasjon på vegg og luftespalte i dørterskel.

Rommets innvendige overflater består av:
Gulv: Mosaikkfliser.
Vegg: 60x30 fliser.
Tak: Slette malte flater.
Badet har fliser på vegg og slette malte flater i tak.
Badet har fliser på gulv.

Bad
Bad/wc med tilkomst fra gang.
I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc, lukket dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.

Rommets innvendige overflater består av:
Gulv: Fliser.
Vegg: Fliser.
Tak: Slette malte flater.

Bad
Bad/wc med tilkomst fra stue i leilighet.
I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc, lukket dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med lufteventil på vegg og luftespalte i dørterskel.

Rommets innvendige overflater består av:
Gulv: Fliser.
Vegg: Fliser.
Tak: Slette malte flater

KJØKKEN

Gå til side

KJøkken i hovedbolig.
KJøkken i åpen løsning med stue.
KJøkkeninnredningmed mørke patinerte fronter, kompositt oppvaskkum, mekanisk ventilator i benkeplate, kompositt benkeplate og integrerte hvitevarer.

Rommets innvendige overflater består av:
Gulv: En-stavs eikeparkett
Vegg: Slette malte flater.
Tak: Slette malte flater.

Kjøkken i leilighet.
Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator, frittstående kjøleskap og integrerte hvitevarer.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har vann og avløpsrør i plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon på bad og kjøkken. Øvrige rom er ventilert med lufteventiler.

Til boligen er det en 200L VV bereder plassert i bod under trapp.
I leiligheten er det en liten VV bereder plassert i benkeskap på kjøkken.

Boligen har skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer. Det er to sikringsskap i boligen.

Oppvarming:
Varmekabler hall 1. etg og alle bad.
Varmepumpe.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Boligen er antagelig fundamentert på fjell og tillfyldte løsmasser.
Nedgravde drensystemer er ikke synlig men er antagelig utført med perforerte drensrør i plast.

Boligen er fundamentert med støpt plate på mark.

Terrenget rundt boligen er flatt.

Boligens utvendige vann og avløpsledninger er i plast og er fra byggeår.

Beskrivelse av eiendommen

Gå til side

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	65	65	0
Garasje	23	0	23
Leilighet 1. etg.	51	51	0
2. etasje	90	88	2
Hems	16	16	0
Sum	**245**	**220**	**25**

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

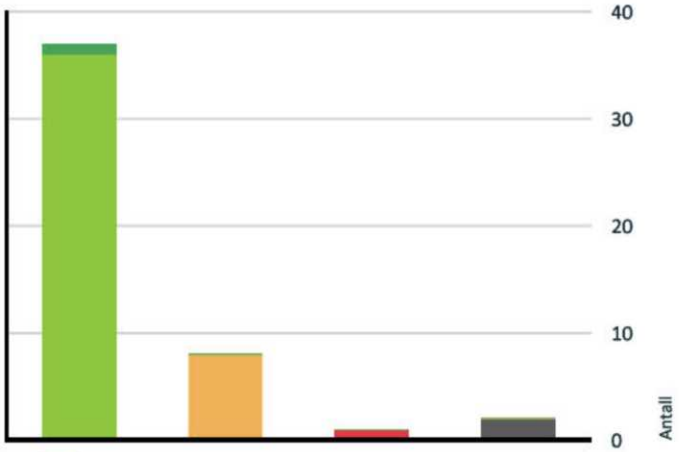
Gå til side

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

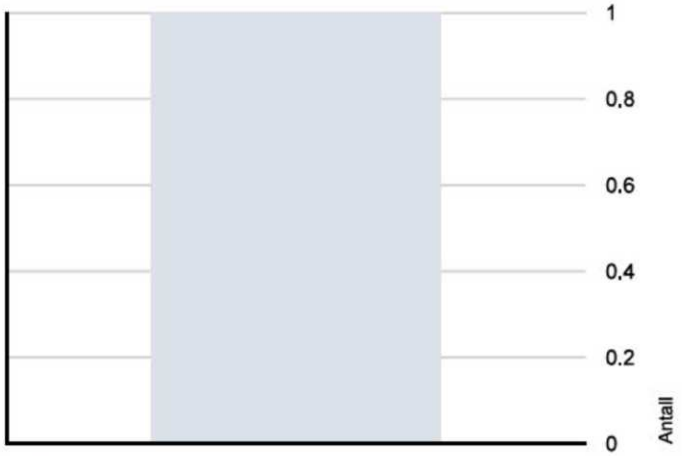
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 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 noe skjevheter i gulv i stue. Ukjent årsak. Skjevhetene er i bedtongdekke i 1. etg. og bjelkelag i 2. etg.
Det kan tenkes at skjevhetene er fra byggetiden, da det ikke observeres sprekker ol. på andre overflater.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad 1. etg. leilighet Gå til side

Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad 1. etg. bolig Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater leilighet. Gå til side

Det er avvik:

Det er noe fuktskjolder på parkett ved vindu i stue. Ukjent årsak.

Innvendig > Radon Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumantasjon på radonsperre.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad 2. etg. bolig. Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Hovedgulvet har noe mindre fall til sluk en det som byggeforskriftet Tek-10 sier.

Det er noe mindre oppkant ved dørterskel mot terrassedør en det kravet i byggeforskriften er.
Høydeforskjell til sluk et 10 mm. Krav er 25 mm

Våtrom > Overflater Gulv > Bad 1. etg. leilighet Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Hovedgulv har noe mindre fall til sluk en det som er krav i byggeforskriften Tek-10

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad 1. etg. leilighet Gå til side

Det er avvik:

Det er vanskelig å se om membran er klemt under klemring i sluk.
Arbeidene knyttet til membran er ikke dokumentert.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad 1. etg. bolig Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulvet har noe mindre fall til sluk en det som er krav i byggeforskriften Tek-10

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad 1. etg. bolig Gå til side

Det er avvik:

Det er vanskelig å se om membran er klemt under klemring i sluk.
Arbeidene med membran er ikke dokumentert.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2010

Kommentar
Boligen er tilbygget 2022

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking
TG 1

Taket er tekket med dobbeltrommet betongstein, antagelig med papp som undertekking.

Nedløp og beslag
TG 1

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.

Veggkonstruksjon
TG 1

Boligen er oppført av tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med liggende trekledning.
Deler av fasaden er beslått med blikkplater.

Takkonstruksjon/Loft
TG 1

Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner. Konstruksjonen er lukket.

Vinduer
TG 1

Boligen har vippevinduer og fastkarmsvinduer med to lags isolerglass, utvendig og innvendig malt.

Balkopngdør
TG 1

Boligen har malte balkongdører i tre.



Dører
TG 1

Boligen har malt isolert ytterdør.

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Til boligen er det en 68 m2 terrasse med tilkomst fra stue.
Terrassen har komposit terrassegulv og malt rekkverk med liggende spiler.

Kompositt terrssegulv er skiftet i 2021

Til leiligheten i 1. etg. er det en 6 m2 terrasse.
Terrassen har beiset terrassegulv og malt rekkverk med liggende spiler.



Terrasse bolig.



Terrasse leilighet

Andre utvendige forhold

TG 1

I fbm boligens terrasse er det en 12 m2 utestue. I stuen er det et masasjebad

Bygget har fliser på gulv og slette malte flater på vegger og i tak.



Alder: 2022 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TG 1

Boligens innvendige overflater består av:
Gulv: En-stavs eikeparkett og fliser.
Vegg: Slette malte flater.
Tak: Slette malte flater.

Det er i senere tid foretatt oppgraderinger som:
-Malt alle innvendige overflater 2020
-Skiftet parkett på alle soverom og hems i 2020



Riss/sprekke i tak gang



Fuktskjolder på gulv i leilighet.

Overflater leilighet.

TG 2

Leilighetens innvendige overflater består av:
Gulv: Eikeparkett og fliser.
Vegg: Slette malte flater.
Tak: Slette malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe fuktskjolder på parkett ved vindu i stue. Ukjent årsak.

Tiltak
• Tiltak:

Forholdet bør følges med.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Boligens etasjeskiller er antagelig bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med spon som bærende undergulv.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 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 noe skjevheter i gulv i stue. Ukjent årsak. Skjevhetene er i bedtongdekke i 1. etg. og bjelkelag i 2. etg.
Det kan tenkes at skjevhetene er fra byggetiden, da det ikke observeres sprelkker ol. på andre overflater.

Tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Forholdet bør folges med

Radon

TG 2

det er ikke fremlagt dokumantasjon på at bygget er utført med radonsperre.
Boligen ligger i et område med moderat til lav forekomst av radon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumantasjon på radonsperre.

Tiltak
• Tiltak:

Det bør foretas radonmålinger.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

TG 2

Boligen har malt og lakert tretrapp.



Boligens trapp

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører

TG 1

Boligens innvendige dører er av type malte speildører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD 2. ETG. BOLIG.

Generell

Bad/wc med tilkomst fra soverom.
I rommet er det dobbel vaskeservant i innredning, veggmontert wc, badekar og dusjnisje.

Rommet er ventilrt med mekanisk ventilasjon på vegg og luftespalte i dørterskel.

Rommets innvendige overflater består av:
Gulv: Mosaikkfliser.
Vegg: 60x30 fliser.
Tak: Slette malte flater.

Overflater vegger og himling

TG 1

Badet har fliser på vegg og slette malte flater i tak.

Overflater Gulv

TG 2

Badet har fliser på gulv.

25 mm høydeforskjell terskel ved skyvedør. 1 cm til terrassedør og nedkant av vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Hovedgulvet har noe mindre fall til sluk en det som byggeforskriftet Tek-10 sier.

Det er noe mindre oppkant ved dørterskel mot terrassedør en det kravet i byggeforskriften er. Høydeforskjell til sluk et 10 mm. Krav er 25 mm

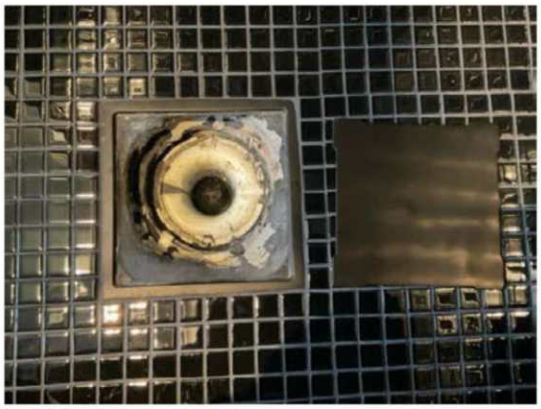
Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Badet har plastsluk i gulv. Badets tettesjikt er utført med smøremembran



Sluk i dusjnisje



Sluk under badekar

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning — TG 1

I rommet er det dobbel vaskeservant i innredning, veggmontert wc, badekar og dusjnisje.

Ventilasjon — TG 1

Badet har mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.

Fukt i tilliggende konstruksjoner — TG 1

Det er foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen.

LEILIGHET 1. ETG. > BAD 1. ETG. LEILIGHET

Generell

Bad/wc med tilkomst fra stue i leilighet.
I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc, lukket dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med lufteventil på vegg og luftespalte i dørterskel.

Rommets innvendige overflater består av:
Gulv: Fliser.
Vegg: Fliser.
Tak: Slette malte flater

Overflater vegger og himling — TG 1

Badet har fliser på vegg og slette malte flater i tak.

Overflater Gulv — TG 2

Badet har fliser på gulv.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Hovedgulv har noe mindre fall til sluk en det som er krav i byggeforskriften Tek-10

Tiltak
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt — TG 2

Badet har plastsluk i gulv. Badets tettesjikt er utført med smøremembran

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det er vanskelig å se om membran er klemt under klemring i sluk. Arbeidene knyttet til membran er ikke dokumentert.

Tiltak
- Tiltak:

Forholdet bør følges med.

Sanitærutstyr og innredning — TG 1

I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc, lukket dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon — TG 1

Lufteventil på vegg og luftespalte i dørterskel.

Fukt i tilliggende konstruksjoner — TG IU

Hulltaking er ikke foretatt. Dette forde fuktutsatt vegg bak dusjkabinett ligger mot hovedbolig. ved hulltaking vil brannvegg brytes.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD 1. ETG. BOLIG

Generell

Bad/wc med tilkomst fra gang.
I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc, lukket dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.

Rommets innvendige overflater består av:
Gulv: Fliser.
Vegg: Fliser.
Tak: Slette malte flater.



Overflater vegger og himling

TG 1

Badet har fliser på vegg og slette malte flater i tak.

Overflater Gulv

TG 2

Badet har fliser på gulv.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulvet har noe mindre fall til sluk en det som er krav i byggeforskriften Tek-10

Tiltak
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Badet har plastsluk i gulv. Badets tettesjikt er utført med smøremembran



Sluk under dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det er vanskelig å se om membran er klemt under klemring i sluk. Arbeidene med membran er ikke dokumentert.

Tiltak
- Tiltak:

Forholdet bør følges med.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc, lukket dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

TG 1

Badet har mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt. dette forde vegger i dusjsone ligger mot leilighet. Hultaking vil medføre at brannveggen brytes.

KJØKKEN

LEILIGHET 1. ETG. > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

KJøkkeninnredning med slete fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator, frittstående kjøleskap og integrerte hvitevarer.

Tilstandsrapport

Avtrekk
TG 1

Mekanisk ventilator over platetopp

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning
TG 1

KJøkken i åpen løsning med stue.
KJøkkeninnredningmed mørke patinerte fronter, kompositt oppvaskkum, mekanisk ventilator i benkeplate, kompositt benkeplate og integrerte hvitevarer.

Rommets innvendige overflater består av:
Gulv: En-stavs eikeparkett
Vegg: Slette malte flater.
Tak: Slette malte flater.

Kjøkkeninnredningen er skiftet i 2020

Avtrekk
TG 1

Kjøkkenet har ventilator i benkeplate.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger
TG 1

Boligen har vannrør i plast.

Avløpsrør
TG 1

Leiligheten har avløpsrør i plast

Ventilasjon
TG 1

Boligen har mekanisk ventilasjon på bad og kjøkken. Øvrige rom er ventilert med lufteventiler.

Varmtvannstank
TG 1

Til boligen er det en 200L VV bereder plassert i bod under trapp.
I leiligheten er det en liten VV bereder plassert i benkeskap på kjøkken



Elektrisk anlegg
TG 1

Boligen har skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer. Det er to sikringsskap i boligen.

Varmekabler hall 1. etg og alle bad.

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
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
   2020 Montert nye spotter utvendig og skiftet alle innvendige spotter.
   Skiftet alle innvendige stikkontakter og brytere.
   Montert varmepumpe.
   Nye spottskinner i tak i stue.
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? I såfall etterspør 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 at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei
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

Tilstandsrapport

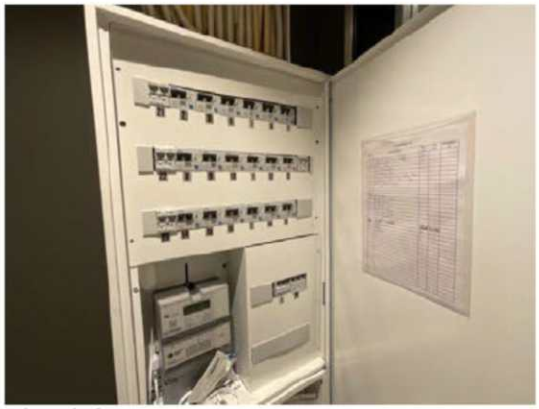
Nei

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

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?
    Ja

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?
    Nei



Sikringsskap i bolig.



Sikringsskap i leilighet.

Branntekniske forhold

TG 0

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
   Nei

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

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG 1

Boligen er antagelig fundamentert på fjell og tilfyldte løsmasser.

Drenering

TG 1

Nedgravde drensystemer er ikke synlig men er antagelig utført med perforerte drensrør i plast.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Boligen er fundamentert med støpt plate på mark.

Terrengforhold

TG 1

Terrenget rundt boligen er flatt.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Boligens utvendige vann og avløpsledninger er i plast og er fra byggeår.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. 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?

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
1. etasje	65	65	0	Stue/kjøkken , Soverom , Bad 1. etg. bolig	Bod
Garasje	23	0	23		Garasje
Leilighet 1. etg.	51	51	0	Stue/kjøkken , Soverom , Bad 1. etg. leilighet	
2. etasje	90	88	2	Entré , Soverom , Soverom 2, Bad 2. etg. bolig., Soverom 3	Bod
Hems	16	16	0	Stue	
Sum	245	220	25		

Kommentar

Boligen har en praktisk planløsning over to plan med tilkomst i 1. etg.
Til boligen er det en hems over.

2. etg.
Stue/kjøkken 64 m2
Soverom 13 m2
Bad/wc 11,8 m2
Bod 2 m2

1. etg
Hall 27 m2
Soverom 11,4 m2
Soverom 10 m2
Soverom 10 m2
Bad 5,8 m2
Bod under trapp. Ikke målbart areal.

Leilighet
Stue/kjøkken 24 m2
Gang 4,3 m2
Soverom 12,2 m2
Bad/wc 7,8 m2

I fbm terrasse er det en 12 m2 utestue med boblebad.

Fra 2. etg er det tilkomst til en 16 m2 hems.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverksjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen er tilbygget i 2022.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

TA Takst og Eiendom AS
Oterøyveien 12
3260 LARVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
24.10.2022	Thorbjørn Andersen	Takstmann
[redacted]		Kunde

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3805 LARVIK	1002	634		0	603.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Granholtet 11

[redacted]

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med småhusbebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte tilkomst fra Granholtet

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Boligen ligger på en eiet topm, pent opparbeidet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
6 350 000	2018

Skaderapport

Informasjon om skaden	
Skadenummer	HJ57661-001
Forsikringsselskap / Saksbehandler	IF Norway / [redacted]
Kunde / Forsikringstaker	[redacted] 3260 LARVIK
Skadestedets adresse	GRANHOLTET 11 3260 Larvik
Kontaktperson	[redacted]
Skadedato	01.06.2023
Besiktigelsesdato	17.08.2023



Rapporten er basert på		
☒Fysisk oppmøte	☐Video	☐Telefon

Deltakere

[redacted]

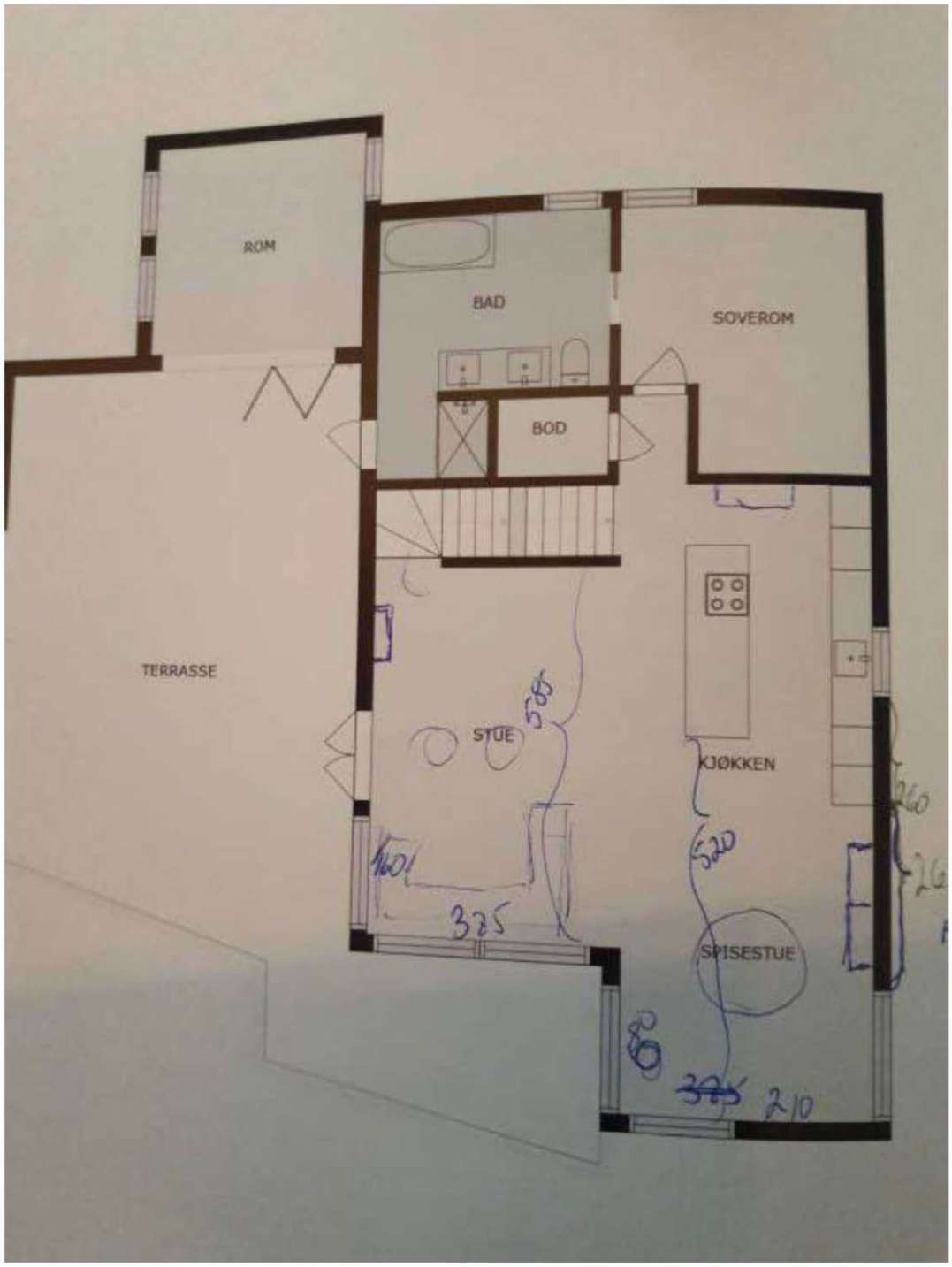
Lars skjønhaug	Kaph	41533003	Lars.skjonhaug@kaph-entreprenor.no

Beskrivelse av bygning og/eller skadet objekt			
Bygningstype	**m²**	**Byggeår**	**Gjennomførte oppgraderinger/oppussing**
Enebolig	220	2010	

Øvrig informasjon om objektet

Beskrivelse av skadet løsøre	
Objekt	**Verdi**

Planskisse


ROM
BAD
SOVEROM
BOD
TERRASSE
STUE
KJØKKEN
SPISESTUE
385
520
210

Skadeområdets dimensjoner (mm) etter rom

Rom	L (mm)	B (mm)	H (mm)	m²	Gulv	Vegg	Tak	Øvrig informasjon

Årsak til skade

Type skade

☐Vannlekkasje ☐Brann ☐Innbrudd ☐Ytre påvirkning
☐Glass ☐Natur ☒Øvrige:Skjevt gulv, skade på gulv, defekte vinduer, støy fra vannrør

Installasjon	Kilde	Årsak

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

I stue/kjøkken delen er det registrert over 5 cm høydeforskjell på gulv. Dette er kommentert med "noe skjevheter" i gulv ig tg2 i tilstandsrapport. Vil si 5 cm er mye mer enn "noe" og ikke i nærheten å være innafor norsk standard.

Oppe på hemsen i stua, er det to stk vinduer som hengsler er defekt/løsnet fra vindu, så vinduene åpner seg ikke ordentlig og er skjeve. Kunde føler vindu kan dette ut når som helst.

det er vanvittig mye støy fra vannrør når dusj ig toalett blir brukt. Jeg er ganske sikker på at dette skyldes for høyt trykk på vannledninger, og at rør i rør ledninger ikke er festet med klips til konstruksjonen.



Når oppstod skaden

Skadedato korrekt: ☒*Ja*☐*Nei*

Tidligere eller utviklet skade: ☒*Ja*☐*Nei*
Alt dette er noe forrige må ha visst om, og takstmann burde skrevet det annerledes i sin rapport, eller gjort bedre undersøkelser, for man trenger ikke å sette opp laser eller bruke vater for å se at det er skjevt her.

Mulig regress?

Ja
Forrige eier/takstmann?

Anbefalte tiltak for å hindre senere skader

Legg merke til at eventuelle anbefalinger som listes her ikke dekkes av forsikringsselskapet og må evalueres av forsikringstaker. Vi anbefaler også at dette gjøres sammen med en fagperson, som f.eks. en elektriker eller rørlegger.

Skadeomfang

Vinduer på gavelvegg oppe på hems må fikses, anbefaler at vindusprodusenten gjør dette, mtp dette er vinduer som kan åpnes på mange forskjellige måter.

Gulv/etasjeskiller I 2 etasje burde avrettes, og da er enkleste måten å gjøre dette på med avretningsmasse.

Rørlegger må gå over vannrør og sjekke trykket på vannet.

gulvet som er vannskadet i utleiedelen skyldes utett beslag på hjørnekasse og dårlig tetting rundt vindu.

Reparasjonsbehov

Riving

Demontering av gulv, lister og kjøkken i 2 etg

Riving av gulv og lister i utleiedel der gulv er fuktskadet.

Tømrerarbeid

Remontering av gulv, lister og kjøkken, samt legging av nytt gulv i utleiedelen og montering av gulvlister i utleiedel.

Murerarbeid

Avrette og Flyte gulv i stue og kjøkken i 2 etg med flytsparkel.

Blikkenslagerarbeid

Ordne utvendig beslager på hjørnekasse

Rørarbeid, innvendig

Gå over røranlegg

Spesielle betingelser: Dette er kun et estimat
Er ulike reparasjonsløsninger vurdert?: ☐ Ja ☐ Nei

Igangsatt arbeid

Rapport og besiktigelse utført av kaph

Beboelighet

Beboelighet: Ja

Tap av husleieinntekter / tap av egen bolig (markedsverdi) per mnd.: NOK

Annen info/alternativ løsning for beboelse: Ikke beboelse under støping osv i 2 etg

Beskrivelse av avtale med kunde

Oppgjørsform (reparasjon eller kontant):%

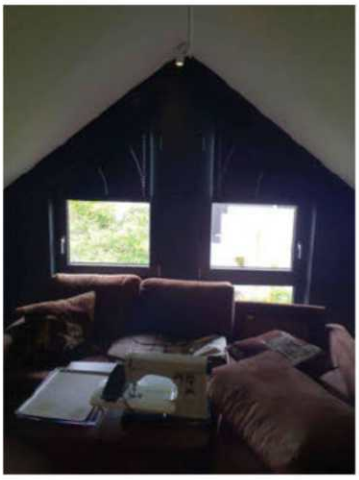
Annen info:

Oppsummering

Mange feil og mangler her. Slett jobb av takstmann, som ikke har poengtert feil og mangler mer enn han har gjort i sin rapport.

Bilder av stedet

	Defekt henglse på vindu
	Skeive vinduer på hems som følge av defekte hengsler

	Her ser man hvor skjeve vinduene er når de åpnes.
	Defekt hengsle her ser man også skjevheten i glippe på vindu.
	Oversikt vinduer på hems

	Plantegning 2 etg
	Plantegning 1 etg
	Utett beslag rundt vindu i utleiedel. Her er det heller ikke tett melLom vindu og vindsperre, og det er flere hull i vindsperre. Takstmann har skrevet uvisst lekkasjeårsak. Dette er åpenbart årsaken.

	Her ser man skadet gulv rett på innsiden av vindu på hjørne
	Ødelagt gulv i utleiedel
	Hull I beslag på terrasse. Dette er hjørnekasse beslag på vegg I 2 etg.

	Oversikt beslag med huller i.

	Eksempel skjevhet i gulv. Se på sokkel. Flere cm forskjell fra side til side og på midten. Man ser at den er splittet buet.

Besiktigelsen ble gjennomført av:

Lars Skjønhaug
41533003
lars.skjonhaug@kaph-entreprenor.no
Kaph Entreprenør AS

Norsk takst

Befaringsrapport nybygg

Reklamasjonsrapport

Granholtet 11 , 3260 LARVIK

LARVIK kommune

gnr. 1002, bnr. 634



Befaringsdato:

Rapportdato: 15.11.2023

Oppdragsnr.: 20084-1851

Takstgruppen Stavern Taksering AS – Takst og ingeniørtjenester

Medlem av Norsk takst

Gyldig rapport
15.11.2023

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

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.

Stavern Taksering as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rune Larsen
Uavhengig Takstingeniør
15.11.2023 | PORSGRUNN

Stavern Taksering AS
Moen 12
33 19 98 59

Rapportansvarlig
Rune Larsen
Uavhengig Takstingeniør
rune@staverntaksering.no
994 09 100

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
30.11.2023	08:00:00	10:00:00	Rune Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3805 LARVIK	1002	634		603.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Granholtet 11

[redacted]

Beskrivelser

innledning-Beskrivelse av oppdraget

[redacted]har via advokatfirmaet Økland & Co kontaktet oss for å vurdere avdekkede forhold på deres hus som de kjøpte juni i år. Etter befaringen er det åpenbart at det er bygningsdeler som ikke tilfredsstiller forskrift, god håndverk skikk eller det en kjøper kan forvente av et nyere hus. Det er i tillegg avdekket store skjevheter i huset.

Mandat

Mandat for oppdraget er følgende:
Advokatfirmaet Økland & Co[redacted]ønsker kontroll av spesifikke bygningsdeler/avvik utført.
Avvik i gulv i stue/kjøkken. Måling og vurdering av avvikets størrelse sett opp mot tekniske standarder mv.
Vinduer/hengsler i 3.etasje
Støy fra vannrør. Vurdering årsaker mv.
Utendørs beslag: gjennomgang av blikkenslagarbeidet på boligen som helhet
Merker på vinduer (dette er antatt å være syreskader/steinsprut, men må sjekkes nærmere)
På alt det overnevnte ønsker vi i tillegg vurdert 1) hva er nødvendig utbedrings metode, og 2) kostnadsestimat.

Bygninger på eiendommen

Innholdsrik og velholdt enebolig. Boligen går over to plan.

Mangler og ufagmessige arbeider som eier har avdekket

1. Skjeve gulv i 1 og 2 etasje, skjeve tak begge etasjer, skjevt etasjes kille i mellom hybel i 1 etasje og stue 2 etasje. Deler av bygget er opp mot 6 cm skjevt målt fra der trappen er plassert og til hjørne mot sørøst.
2. Vinduer/hengsler i 3.etasje, et vindu henger, vindu har løsnet fra feste til hengsler.
3. Støy fra vannrør, det er kraftig støy fra vannrør nå hybelen bruker vann.
4. Merker på vinduer i fasade mot sørøst. Alle vinduene på denne fasaden har skader på glassene.
5. Utendørs beslag har løsnet i skjøter og er stedvis u fagmessig utført.

6. Utvendig kledning på 2 fasader er skjeve, samme som setningene.
7. Yttertak og gesimser er 6cm skjeve.

Årsak og utbedrinsmetode.

1. Skjeve gulv i 1 og 2 etasje, skjeve tak begge etasjer, skjevt etasjes kille i mellom hybel i 1 etasje og stue 2 etasje. Deler av bygget er opp mot 6 cm skjevt fra gulv i stue ved trapp og til hjørne mot sørøst. Gulv 2 etg, gulv 1 etg, tak 1 etg og tak 2 etg er målt med strek laser og tommestokk og viser de samme avvikene i de samme områdene I følge NS 3420-1 Planhetstoleranser (bilde vedlagt) er skjevheten langt over tillat avvik på +-1,5cm. Høydeforskjeller er målt med strek laser Wurt CLG 18. Årsak: Settinger i grunnen etter at huset var ferdig bygget, symptomer på dette er at blikk har blitt dradd fra hverandre i skjøter på fasaden med større glipper og glipper i grunnmur elementer. Utbedring metode: Demontere kjøkkeninnredning, sette denne på lager. Montere kjøkkeninnredning tilbake når øvrige arbeider er ferdig. Rørlegger og elektriker kobler i fra og kobler til kjøkkeninnredningen. Demontere gips og lekter på yttertak mot sørøst, demontere gipstak og lekter i kjeller hybel, demontere parkett i hele kjeller hybel, demontere parkettgulv i stuen i 2 etasje. Avrette yttertak og taket i kjeller hybel med å montere lekter delvis opp i takverk/bjelkelag, montere tilbake gipsplater, sparkle og male tak og montere tilbake spotlight/kontakter. Avrette gulv i stuen 1 etasje og gulv i kjeller hybel med avrettings masse, deretter legge ny underlag, parkett og belistning. 4 vinduer i stue 1 etasje og 1 vindu og 1 balkong dør i 1 etasje heves ca 5 cm for å få plass til avretting. Bygget ble overtatt for 5 måneder siden, det er ikke sprekker i hjørner, gips skjøter eller andre symptomer som tilsier at bygget har beveget seg/seget ytterligere i denne periode og derfor antas det at bygget nå står stabilt.. Det anbefales uttalelse fra geotekniker som vurderer grunnen, entreprenørens internkontroll dokumenter og bilder fra byggeperioden.
2. Vinduer/hengsler i 3.etasje, et vindu henger, vindu har løsnet fra feste til hengsler. Årsak: Vindu har løsnet i feste mellom karm og vindu, hvorfor vindu har løsnet er usikkert. Utbedring metode: Montere vindu til ramme som er fetet til beslag/hengsle.
3. Støy fra vannrør, det er kraftig støy fra vannrør nå hybelen bruker vann. Årsak: Tilførselsrør for vann trolig 18-25mm til hybel er trolig lagt på feil sted i himlingen nær gipsplatene uten lydisolasjon rundt, uten å åpne konstruksjonen er det umulig å si med sikkerhet hva som er årsak eller hva som er gjort feil/om det er gjort feil. Utbedring metode: Lokalisere hvor røret ligger, demontere gips, lydisolere røret, montere tilbake gips, sparkle og male hele taket i gangen 2 strøk.
4. Merker på vinduer i fasade mot sørøst. Alle 7 vinduene på denne fasaden har skader på glassene. Årsak: Årsak er trolig vask av fasade med etsende såpe eller produksjon feil fra fabrikken. Utbedring metode: Bytte glass i 7 vinduer.
5. Utendørs beslag har løsnet i skjøter og er stedvis u fagmessig utført. Årsak: Settinger i grunnen har forårsaket skjevhet i fasaden, derfor har fasade plater/beslag gått i fra hverandre i skjøtene. Utbedring metode: Demontere fasade plater/beslag og montere nye beslag
6. Utvendig kledning på 2 fasader er skjeve, samme som setningene. Årsak: Settinger i grunnen har forårsaket skjevhet i fasaden, derfor er kledning skjev. Utbedring metode: Demontere kledning og montere ny, deretter male ny kledning.
7. Yttertak og gesimser er ca 6cm skjeve, målt fra taket ved vindu over kjøkkenbenken og i hjørne mot sørøst. Det ble målt fra overgang mellom vegg og tak, målt med strek laser og tommestokk og viser store høydeforskjeller ca 6cm. I følge NS 3420-1 Planhetstoleranser (bilde vedlagt) er skjevheten langt over tillat avvik på +-1,5cm. Høydeforskjeller er målt med strek laser Wurt CLG 18.. Årsak: Settinger i grunnen har forårsaket skjevhet i bygget, derfor er tak og gesimser skjeve. Utbedring metode: Demontere gips på innvendig vegg mot sørøst og på vegg mot nordøst i stuen 2 etasjen. Deretter opp/rette opp topp svillen som takbjelker er festet i, montere nye stendere på siden av gamle stendere, montere ny plast og gips, sparkle og male gips vegger.

Konklusjon

Etter befaring er det avdekket uheldige forhold som strider mot forskrift, god håndverk skikk og hva kjøper kan forvente av et nyere hus. Avdekkede forhold på huset som sprekker i grunnmur elementer og sprekk i skjøter på fasade beslag som trolig kommer av setninger, det er trolig ikke bygget slik og er sterke indikasjoner på at skjevheter har kommet etter at huset ble bygget, andre symptomer tilsier at bygget har vært stabilt siden overtagelsen, som at dagens eier ikke har avdekket sprekker i gips som ville kommet om huset hadde seget fra overtagelsen og frem til i dag. Det er avdekket alvorlige feil med huset som må utbedres, utbedring av feil og mangler er en stor jobb som krever at beboere flytter ut byggeperioden.
Skjevhetene er store, synlig e og merkbare ved bruk, i stuene går man i nedoverbakke. Om bygget nå er stabilt kan jeg ikke si noe om og anbefaler geoteknisk kontroll av grunnen samt gjennomgang av grave entreprenørens interne rutiner med sjekklister og bilder.

Beregninger

Beregninger

Beskrivelse	Beløp
Punkt 1. Deler av huset er skjevt, grunnen har seget. Demontere kjøkkeninnredning, sette denne på lager. Montere kjøkkeninnredning tilbake når øvrige arbeider er ferdig. Timer arbeid og kjøretid: 25t a kr 700,- Leie av lager: RS 5000.- Rørlegger og elektriker kobler i fra og kobler til kjøkkeninnredningen. Timer arbeid og kjøretid: 20t a kr 900,- Materiell/leie: RS 5000.- Demontere gips og lekter på yttertak mot sørøst, demontere gipstak og lekter i kjeller hybel, demontere parkett i hele kjeller hybel, demontere parkettgulv i stuen i 2 etasje. Levere avfall på godkjent mottak. Timer arbeid og kjøretid: 80t a kr 700,- Materiell/leie av utstyr/stillaser/avfallsgebyr: RS 10000.- Avrette yttertak og taket i kjeller hybel med å montere lekter delvis opp i takverk/bjelkelag, montere tilbake gipsplater. Timer arbeid og kjøretid: 150t a kr 700,- Materiell/leie av utstyr/stillaser/avfallsgebyr: RS 25000.- Malerfirma, sparkle og male tak, halve yttertak i 1 etg og taket i hele hybelen. Timer arbeid og kjøretid: 100t a kr 700,- Materiell/leie av utstyr/stillaser/avfallsgebyr: RS 15000.- Elektriker montere tilbake spotlight/kontakter. Timer arbeid og kjøretid: 15t a kr 900,- Materiell/leie av utstyr/stillaser/avfallsgebyr: RS 10000.- Avrette gulv i stuen 1 etasje og gulv i kjeller hybel med avrettings masse, deretter legge ny underlag, parkett og belistning. Timer arbeid og kjøretid: 100t a kr 700,- Materiell/leie av utstyr/stillaser/avfallsgebyr: RS 75000.- 4 vinduer i stue 1 etasje og 1 vindu og 1 balkong dør i 1 etasje heves ca 5 cm for å få plass til avretting. Timer arbeid og kjøretid: 30t a kr 700,- Materiell/leie av utstyr/stillaser/avfallsgebyr: RS 10000.- Vurdering og uttalelse fra geotekniker som vurderer grunnen, entreprenørens internkontroll dokumenter og bilder fra byggeperioden. Pris for vurdering av frunnen: RS kr 50000,- Kostnader til bolig for 2 familier i byggeperioden på 8uker. Kostnader til å leie bolig til 2 familier i 8 uker. RS kr 80000,-	656 000
Punkt 2. Vindu i 3 etg har løsnet fra feste. Montere vindu til ramme som er fetet til beslag/hengsle. Timer arbeid og kjøretid: 2t a kr 700,-	1 400
Punkt 3. Støy i vannrør til hybel. Lokalisere hvor røret ligger, demontere gips, lydisolere røret, montere tilbake gips. Timer arbeid og kjøretid: 5t a kr 700,- Materiell/leie av utstyr/stillaser/avfallsgebyr: RS 5000.- Sparkle og male hele taket i gangen 2 strøk. Timer arbeid og kjøretid: 15t a kr 700,- Materiell/leie av utstyr/stillaser/avfallsgebyr: RS 5000.-	24 000
Punkt 4. Merker/skader på vinduer i fasade mot sørøst, 7 vinduer. Glassmester bytter glassruter i 7 vinduer. Timer arbeid og kjøretid: 10t a kr 900,- Materiell/leie av utstyr/stillaser/avfallsgebyr: RS 65000.-	74 000
Punkt 5.Utendørs beslag har løsnet i skjøter og er stedvis u fagmessig utført Blikkenslager demonterer fasade plater/beslag og montere nye på fasade mot sørøst. Gamle beslag kan ikke brukes. Timer arbeid og kjøretid: 25t a kr 900,- Materiell/leie av utstyr/stillaser/avfallsgebyr: RS 35000.-	57 500

Punkt 6. Skjev kledning utvendig. Demontere kledning og montere ny, deretter male ny kledning. På vegger mot nordøst og sørøst Timer arbeid og kjøretid: 40t a kr 700,- Materiell/leie av utstyr/stillaser/avfallsgebyr: RS 15000.-	43 000
Punkt 6. Skjevt yttertak og gesimser. Demontere gips på innvendig vegg mot sørøst og på vegg mot nordøst i stuen 2 etasjen. Deretter jekke opp/rette opp topp svillen som takbjelker er festet i, montere nye stendere på siden av gamle stendere, montere ny plast og gips. Timer arbeid og kjøretid: 50t a kr 700,- Materiell/leie av utstyr/stillaser/avfallsgebyr: RS 15000.- Sparkle og male gips vegger. Utvendig demonteres og remonteres kledningen på 2 vegger (kostnad er medtatt i punkt 6) Timer arbeid og kjøretid: 25t a kr 700,- Materiell/leie av utstyr/stillaser/avfallsgebyr: RS 5000.-	72 500
MVA 25%	**232 100**
Total	**1 160 500**

Forutsetninger

Forutsetning

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

Egne forutsetninger

Selger plikter å lese nøye igjennom denne takstrapport og gi beskjed om det er opplysninger som avviker fra virkeligheten.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.
Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstall for dette, er gitt av eier/representant der hvor denne eller stedfortreder har vært til stede ved befaringen. Ellers er dette antagelser fra undertegnende takst.
Mandat for oppdraget er i korte trekk å vurdere feil som er meldt inn, årsak og kostnader for utbedring.

Andre bilder



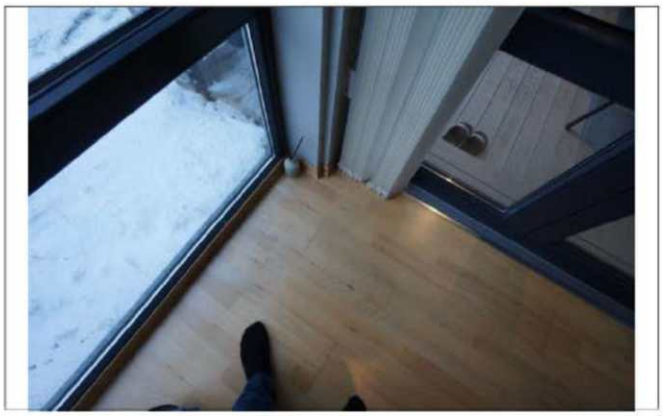
Skade på glass



Vinduer som har skade



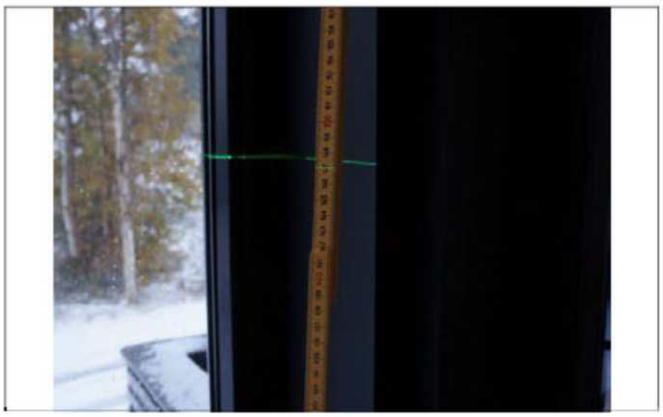
Åpning i fasade blikk



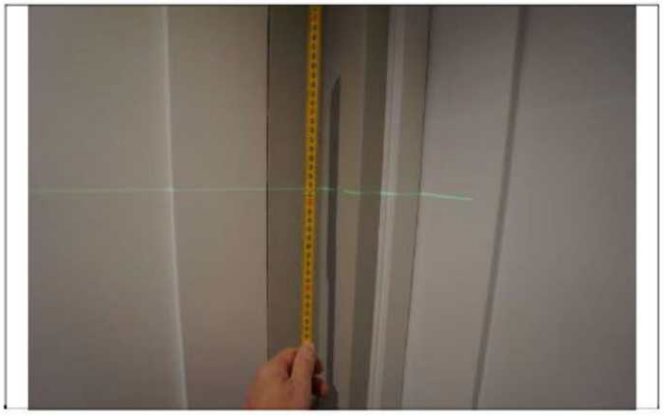
Vannskade på gulv i hybel grunnet åpninger i fasade blikk



Sprekk i grunnmur med større åpning i topp.



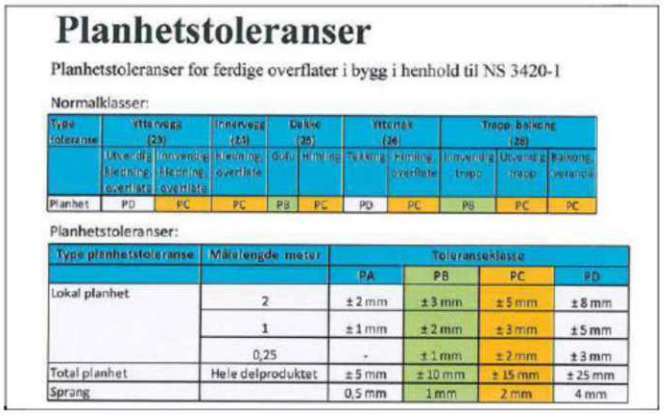
Måling av gulv i stuen 1 etasje mot yttervegg sørøst viser 1,47 til laser strek



Måling av gulv i stuen 1 etasje ved trapp viser 1,41 til laser strek



Bilde av stuen i 1 etg



Planhetstoleranser

Planhetstoleranser for ferdige overflater i bygg i henhold til NS 3420-1

Normalklasser:

Type toleranse	Yttervegg (23)		Innervegg (23)	Dekke (25)		Yttertak (24)		Trapp Balkong (28)		
	Utvendig Bekledning overflate	Innvendig Bekledning overflate	Bekledning overflate	Gulv	Himling	Tekking	Himling overflate	Innvendig trapp	Utvendig trapp	Balkong overflate
Planhet	PD	PC	PC	PB	PC	PD	PC	PB	PC	PC

Planhetstoleranser:

Type planhetstoleranse	Målelengde meter	Toleranseklasse			
		PA	PB	PC	PD
Lokal planhet	2	± 2 mm	± 3 mm	± 5 mm	± 8 mm
	1	± 1 mm	± 2 mm	± 3 mm	± 5 mm
	0,25	-	± 1 mm	± 2 mm	± 3 mm
Total planhet	Hele delproduktet	± 5 mm	± 10 mm	± 15 mm	± 25 mm
Sprang		0,5 mm	1 mm	2 mm	4 mm

Medlem av Norsk takst

ØYVIND STOKKE

siv ing Øyvind Stokke as

Kilengaten 1, N-3117 TØNSBERG
Tlf +47 33315350
Mob +47 91615060
E-post os@oyvindstokke.no

prosjekt	**GRANHOLTET 11, N-3260 LARVIK**
rapport	**TEKNISK VURDERING ETTER REKLAMASJON PÅ BOLIGKJØP**

rapportdata

Oppdragsgiver: [redacted]
Rekvirent:
Eiendom: Gnr 1002 bnr 634 (3909) Larvik kommune
Adresse: Granholtet 11, N-3260 LARVIK
Hjemmelshaver: [redacted]
Skadeobjekt: Enebolig m/utleiedel - frittliggende
Befaringsdato: 06.03.2024
Tilstede befaring: [redacted]
Øyvind Stokke - takstmann
Rapportdato: 07.05.2024

Utført av: takstmann Øyvind Stokke

Signatur:

rapportsammendrag

Tormod Møller og Nina H Knai kjøpte 24.01.2023 eneboligen Granholtet 11 i Larvik for kr. 9.100.000. Kjøper har reklamert etter boligsalget til selger på forhold de mener avviker fra kontraktsmessige forhold. Det er i nærværende rapport vurdert 5 hovedpunkter med følgende foreløpige tilhørende kostnadsestimat for lukking av avvik:

5.1 Skjevheter i gulv	kr. 2.375.000,- inkl. mva.
5.2 Skader i fasader utvendig	kr. 262.500,- inkl. mva.
5.3 Skader på vinduer	kr. 125.000,- inkl. mva.
5.4 Sanitæranlegg/røropplegg	kr. 47.675,- inkl. mva.
5.5 Andre forhold	kr. 7.500,- inkl. mva.
Sum lukking av avvik – kostnadsestimat	kr. 2.817.675,- inkl. mva.

Det vises til enkeltpunktene i rapporten hva avvikene innebærer og hva som er lagt til grunn for kostnadsestimatene. Disse forhold er iht. mandat fra oppdragsgiver vurdert mhp. årsak, byggefeil og økonomiske konsekvenser. Vurderingene er basert på fremlagte opplysninger i forbindelse med boligsalget og innhentede opplysninger.

1. MANDAT OG PREMISSER FOR OPPDRAGET

Rapportens mandat fremkommer i bestilling i epost datert 20.02.2024. Det skal vurderes teknisk tilstand, symptomer og utbedringskostnader av de reklamerte forhold. Dette omfatter
- Skjevheter i gulv
- Skader på fasader
- Skader på vinduer
- Andre avvik vedrørende markedsførte kvaliteter og standard på boligen.

Tilstanden skal vurderes opp mot opplysninger i salgsdokumentasjonen.

Den tekniske vurderingen er utført av foretaket siv ing Øyvind Stokke AS v/ Øyvind Stokke. Foretaket siv.ing. Øyvind Stokke AS (orgnr. 995 689 898) er medlem i Norsk Takst. Takstmann Øyvind Stokke er i Norsk takst sertifisert på områdene
- verditaksering av boligeiendommer,
- verditaksering av næringseiendommer og
- tilstandsvurdering av boligeiendommer.

Øyvind Stokke har godkjenning som Recognised European Valuer REV av Tegova. Certification Registration Number: REV-N/NTF/2016/7. Valid until 31/05/2026.
Takstmannen erklærer å ikke ha noen bindinger til partene i oppdraget.

2. DOKUMENTER

Det er fremlagt og innhentet følgende dokumenter i saken;

Nr	Dokument	Dato	Kommentar
1.	Bestilling av reklamasjonsrapport f[redacted] Epost.	20.02.2024	
2.	Tilstandsrapport for bolig, utarbeidet av TA Takst og Eiendom AS v/Thorbjørn Andersen	06.01.2023	
3.	Egenerklæring fra selger	01.11.2022	
4.	Salgsoppgave fra Privat Megleren Larvik v/[redacted] (jur.navn Larvik Eiendomsmegling AS orgnr. 992829893). Oppdragsnummer 52-22-0147.	Udatert.	
5.	Finn annonse fra forrige salg i 2018.	11.08.2018	
6.	Skaderapport utført av Kaph Entreprenør AS v/ Lars Skjønhaug. Rekvirert av kjøpers forsikringsselskap.	17.08.2023	
7.	Befaringsrapport utført av Stavern Taksering AS v/Rune Larsen. Rekvirert av kjøpers advokat.	15.11.2023	
8.	Rapport fra Glassmester Harald O Odberg.	12.01.2024	
9.	Uttalelse skjevheter/fasader fra Johnny W Larsen, Fredrikstad.	07.04.2023	
10.	Opprinnelige byggetegninger (3 stk) – svake kopier. - plan 1. og 2.etasje, - plan 1. og 2.etasje alt. planløsning, - fasade nord og vest	01.08.2009	
11.	Ingeniørservice AS. Setningsmåling.	11.04.2024	
12.	Ingeniørservice AS. Uttalelse setningsmåling epost.	25.04.2024	
13.	Opplysninger fra kjøper ved befaring og pr. epost.		

Takstmannen har innhentet følgende dokumenter i saken;

Nr	Dokument	Dato	Kommentar
14.	Statens kartverk – www.seeiendom.no matrikkelinformasjon.		
15.	Grunnbokutskrift		
16.	www.eiendomsverdi.no – Informasjon Granholtet 11, N-3260 Larvik		

3. BAKGRUNN

[redacted] kjøpte 24.01.2023 eneboligen Granholtet 11 i Larvik for kr. 9.100.000. .
Hjemmelsovergang er tinglyst 06.06.2023. Det er opplyst at kjøperne overtok eiendommen 01.06.2023 og flyttet inn iløpet av juni mnd 2023.

Kjøperne har reklamert etter boligsalget til selger på forhold de mener avviker fra kontraktsmessige forhold.
På bakgrunn av dette er det i nærværende rapport vurdert følgende forhold med foreløpige kostnadsestimat :
- Skjevheter i gulv, inkl. årsak og konsekvens av årsaken
- Skader på beslag i fasader og
- Skader på vinduer
- Andre avvik vedrørende markedsførte kvaliteter og standard på boligen, omfattende massasjebad, avrenning fra terrassen, ufagmessigheter ved røropplegget, maurangrep, opplysninger om leieinntekter, opplysninger om alder på bygningsdeler og tidspkt. for utførte arbeider og manglende brannslukkingsapparat.

4. BESKRIVELSE AV BYGNINGEN – REFERANSENIVÅ

REFERANSENIVÅ

Eneboligen er opplyst i salgsprospektet oppført i 2010. Referansenivået og forventningsnivået for bygningen legges derfor til grunn TEK-1997/VTEK-1997 og tilhørende byggeskikk og fagmessig utførelse i 2010.

For tilbygget i 2022 legges til grunn referansenivået og forventningsnivået for tilbygget TEK-2017/VTEK-2017 og tilhørende byggeskikk og fagmessig utførelse i 2022.

Undertegnede har ikke innhentet opplysninger fra byggesaken i Larvik kommune. Det kan derfor være avvik fra ovenstående.
For de bygningsdeler som er opplyst oppgradert, legges til grunn forventningsnivå opplyst oppgraderingstidspunkt.

BYGNINGEN

Eneboligen er oppført i 2010 i flatt terreng, med plate på mark, innredet 1.etasje og 2.etasje med stor takhøyde, inkl. åpen hems mot stue/kjøkken. Deler av 1.etasje er innredet med separat hybelleilighet med egen inngang utenfra. Det er ikke innvendig dørforbindelse mellom hovedleilighet og hybelleilighet i 1. etasje.
Bygningen er oppført med støpt, antatt isolert plate på mark og ringmur av forskalingselementer med armering og støp..
Bygningen er i 1. og 2.etasje oppført i trekonstruksjoner. Bygningen er oppført med saltak. 2.etasje har skråhimlinger.
Det er tilbygd garasje inntil eneboligen med terrasse på tak.
I salgsprospektet opplyses at sitat *«Granholtet 11 er en påkostet og eksklusiv enebolig over tre plan, tilbygget i 2022 og betydelig pusset opp i senere år».*









5. VURDERING AV DE REKLAMERTE FORHOLD

5.1 SKJEVHETER

I henhold til takstmandatet skal vurderes avvik ved opplysninger omkring skjevheter i bygningen, årsak til skjevheter, konsekvens og utbedringskostnader.

OPPLYSNINGER I SALGSDOKUMENTENE

Det er følgende relevant informasjon i salgsdokumentene omkring kjeller;

I salgsoppgaven /4./ (udatert) er gitt følgende relevante opplysninger (utdrag);

- *Boligtype: Enebolig, byggeår 2010. Modernisert 2020.*
- *Boligen er betydelig påkostet og fremstår som svært tiltalende.*
- *Standard: Påkostet enebolig over tre etasjer. Høy standard og eksklusivt uttrykk. Alle innvendige flater malt i 2020. To stilrene bad med gulvvarme. Vel innenfor døra ønskes man velkommen av en stor og meget innbydende hall, som gir en god smakebit på det eksklusive interiøret i huset.*
- *Bebyggelse/byggemåte:*

  TG3 - Store eller alvorlige avvik. Innvendig/Etasjeskille/gulv mot grunn.
  Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 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 noe skjevheter i gulv i stue. Ukjent årsak. Skjevhetene er i betongdekke i 1.etg og bjelkelag i 2.etg. Det kan tenkes at skjevhetene er fra byggetiden, da det ikke observeres sprekker o.l. på andre overflater.
  TG2 - Avvik som kan kreve tiltak. Innvendig/Overflater leilighet.
  Det er avvik: Det er noe fuktskjolder på parkett ved vindu i stue. Ukjent årsak.
- *Arealer og fordeling pr. etasje*
  Primærrom 220 kvm. Bruksareal 245 kvm. 1.etasje BRA 65 kvm. Leilighet i 1.etg: BRA 51 kvm. 2.etasje: BRA 90 kvm. Hems BRA 16 kvm. Garasje BRA 23 m2.
- *Utstyr. 300 l varmtvannstank. Elektriske screens fra Norsol. Måltilpasset plissegardiner på alle soverom med unntak av tilbygget. Følgende medfølger ikke: Boblebad. Taklamper i stue.*
- *Oppvarming. Eneboligen oppvarmes elektrisk med en varmepumpe fra 2021 i stuen, supplertr av gulvvarme i hallen og på alle badene. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad, ellers naturlig tilluft.*
- *I forbindelse med terrassen er det en herlig utestue på ca. 12 kvm, oppført 2022. Høydepunktet her er et stort boblebadmed massasje-funksjoner, perfekt for lange sosiale kvelder med noe godt godt i glasset.*
- *Ferdigattest eller midl. Brukstillatelse. Enebolig med sokkelleilighet, bygningsår 2010. Tilbygg godkjent 2020. Ferdigattest enebolig med utleiedel datert 19.08.09. Vilkår Før ferdigattesten er gjeldende må det innsendes kontrollerklæring for utførelse fra ansvarlig rørlegger. Alfred Tobiassen AS.*
- *Adgang til utleie. Boligen har egen utleiedel der de i dag får kr. 10.000,-/mnd.*
- *Boligselgerforsikring. Selger har tegnet boligselgerforsikring og interessenter oppfordres til å sette seg inn i selgers egenerklæring før det inngis bud på eiendommen.*

Tilstandsrapporten /2./ datert 06.01.2023 (befaringsdato 24.10.2022) er gitt følgende relevante opplysninger (utdrag):

- Beskrivelse (s.5): Byggeår 2010. Boligen er tilbygget 2022. Boligen har i senere gjennomgått oppgraderinger som (utdrag): Innredet og flislagt garasje(gulv) 2022, skiftet kjøkkeninnredning 2020, malt alle innvendige overflater 2020, nye fliser i 1.etasje 2020, skiftet parkett på hems 2020 og skiftet parkett på alle soverom 2020.

Det ble på befaringen ikke registrert vesentlige feil eller mangler ved boligen. Boligen fremstår med et eksklusivt preg og med mange påkostede løsninger.

- Sammendrag av boligens tilstand. TG3 Store eller alvorlige avvik.

Innvendig/Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 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 noe skjevheter i gulv i stue. Ukjent årsak. Skjevhetene er i betongdekke i 1.etg og bjelkelag i 2.etg. Det kan tenkes at skjevhetene er fra byggetiden, da det ikke observeres sprekker o.l. på andre overflater.

- Standard (s.10): Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner. Bygget er jevnlig og godt vedlikehold.

- Utvendig. Veggkonstruksjon (s.10): Boligen er oppført av tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med liggende trekledning. Deler av fasaden er beslått med blikkplater. TG 1.

- Våtrom 2.etasje, bad (s.13): Overflater vegger og himling. Badet har fliser på vegg og slette malte flater på i tak. TG 1.

- Byggegrunn (s.17): Boligen er antagelig fundamentert på fjell og tilfyldte masser. TG 1.

- Grunnmur og fundamenter (s.17): Boligen er fundamentert med støpt plate på mark. TG 1.

- Terrengforhold (s.17): Terrenget rundt boligen er flatt. TG 1.

Egenerklæringen /3./ signert 01.11.2022, gir følgende opplysninger (relevant utdrag):

- *Selger kjøpte boligen i 2018.*
- *5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere? Svar: Nei.*
- *7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Svar: Nei.*
- *10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Nei.*
- *22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Svar: Ja.*
- *23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger? Svar: Nei.*

BESKRIVELSE - REGISTRERING AV AVVIK

Skjevhetene i gulv er innvendig nivellert opp med enkel laser (Bosch Professional GCL 2-15G) og manuell registrering av høydeavvik.



Nivellement plan 1.etasje.



Nivellement plan 2.etasje.

Disse målingene ga følgende resultat:

I. Lengdeakse 1.etasje, hybelleilighet, senter bygning.
Pkt.1 er sydvegg (stue) og pkt. 5 er nordvegg (gang) i entre/skillevegg mot hovedleilighet. Bæresøyle for limtredrager er plassert ca. ved pkt. 5, dvs. i avstand ca. 8 m fra yttervegg mot syd.

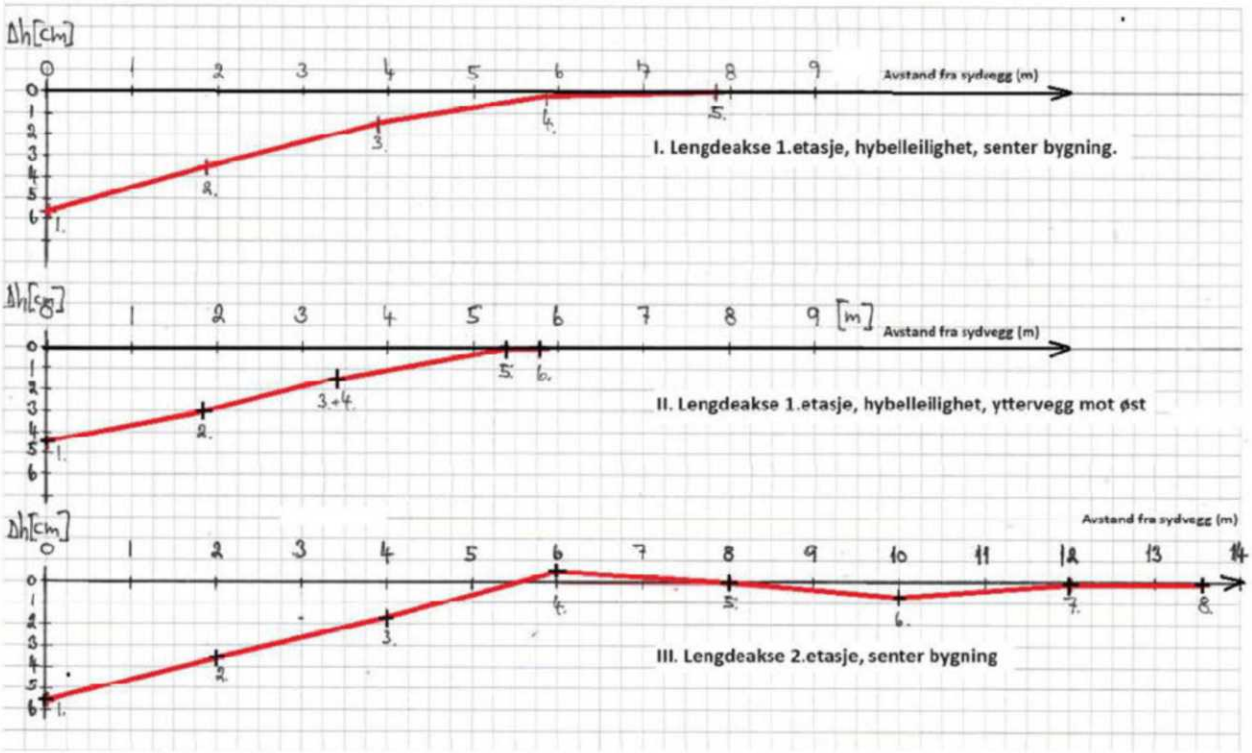
Punkt	1	2	3	4	5
Avstand fra pkt. 1	0,0m	1,85m	3,85m	5,85m	7,85m
Høydeavvik (cm)	-5,6	-3,5	-1,5	-0,25	0,0

II. Lengdeakse 1.etasje, hybelleilighet, yttervegg mot øst
Pkt.1 er sydvegg (stue). Pkt. 1-3 er langs yttervegg mot øst frem til kjøkkeninnredning. Pkt 4-6 er langs foten av kjøkkeninnredning, parallellt med yttervegg mot øst. Pkt. 6 er fot av kjøkkeninnredning mot nord.

Punkt	1	2	3	4	5	6
Avstand fra pkt.1	0,0m	1,85m	3,4m	3,4m	5,4m	5,8m
Høydeavvik (cm)	-4,5	-3,0	-1,5	-1,5	0,0	0,0

III. Lengdeakse 2.etasje, senter bygning
Pkt.1 er sydvegg (stue) og pkt. 8 er nordvegg (soverom).
Bæresøyle for limtredrager er plassert ved ca. pkt. 5, dvs. i avstand ca. 8 m fra yttervegg mot syd.

Punkt	1	2	3	4	5	6	7	8
Avstand fra pkt.1	0,0m	2,0m	4,0m	6,0m	8,0m	10,0m	12,0m	13,6m
Høydeavvik (cm)	-5,6	-3,6	-1,8	+0,5	0,0	-0,5	0,0	0,0



Nivellement på langs av bygningen.

IV. Tverrakse 1.etasje, Hybelleilighet langs sydvegg i stue

Pkt.1 er østvegg (stue) og pkt. 6 er vestvegg (stue). Fundamentet har setning fra øst mot vest langs denne aksen.

Punkt	1	2	3	4	5	6
Avstand fra pkt.1	0,0m	0,65m	1,15m	1,65m	2,65m	3,65m
Høydeavvik (cm) fra pkt.1	0,0	-0,1	-0,3	-0,3	-0,9	-1,3

V. Tverrakse 1.etasje, Hybelleilighet gjennom soverom

Pkt.1 er østvegg (ved kjøkkeninnredning), pkt. 2 er gulv ved foten av kjøkkeninnredning og pkt. 10 er vestvegg (soverom). Høyde i pkt. 2 er målt ved foten av kjøkkeninnredning og ikke inntil østvegg.

Bærevegg i senter av bygningen er plassert mellom pkt. 5 og 6. Målingene viser at gulvet i denne tverraksen har et «høybrekk» inn mot bærevegg i senter av bygningens lengderetning.

Punkt	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Avstand fra pkt.1	0,0m	0,6m	1,0m	2,0m	3,0m	4,0m	5,0m	6,0m	7,0m	7,5m
Høydeavvik (cm) fra pkt.1	-	0,0	+0,3	+1,1	+1,1	+0,5	0,0	-0,5	-0,8	-1,0

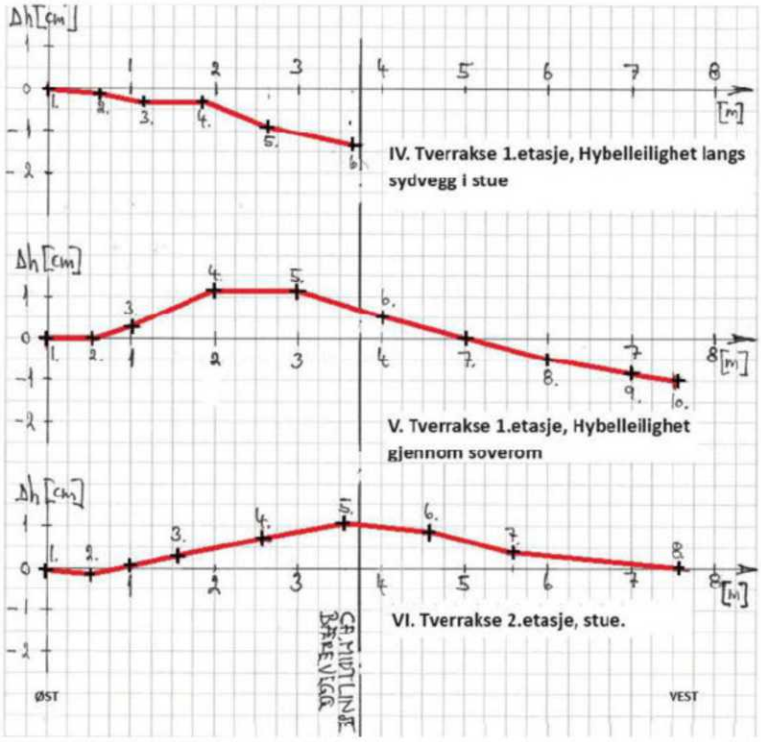
VI. Tverrakse 2.etasje, stue.

Pkt.1 er østvegg (kjøkkeninnredning) og pkt. 8 er vestvegg (stue). Pkt. 2 er gulv ved fot av kjøkkeninnredning ca. 0,5 m utfra østvegg.

Bærevegg i 1.etasje i senter lengderetning av bygning er plassert mellom pkt. 5 og 6, nær pkt. 5.

Målingene viser at gulvet i denne tverraksen har et «høybrekk» inn mot bærevegg i senter av bygningens lengderetning. Dvs. at østvegg og vestvegg har setning ca. 1 cm mer enn midtre bærevegg.

Punkt	1	2	3	4	5	6	7	8
Avstand fra pkt.1	0,0m	0,5m	1,6m	2,6m	3,6m	4,6m	5,6m	7,6m
Høydeavvik (cm) fra pkt.1	-	-0,1	+0,3	+0,7	+1,1	+0,9	+0,4	0,0



Nivellement på tvers av bygningen.

Nivellementene av de skjeve gulvene viser;
- markert knekkpunkt i skjevhetene i både 1. og 2.etasje i bygningens lengderetning (ca. nord – syd) ved ca. + 6 m innenfor vegg mot syd (ca. 6cm/6m). Knekkpunktet i lengderetningen er så markert at det vurderes å være brudd i fundamenter og betongplate i området rundt knekkpunktet, men det kan også være riss og brudd flere steder i den støpte betongplaten. En støpt betongplate/-konstruksjon har ikke fleksibilitet til å ta opp så store retningsforandringer uten at brudd oppstår.

- nivellementet på tvers av bygningen langs sydvegg i 1.etasje (IV) viser at det er markert fall fra øst mot vest langs denne veggen (ca. 1,5cm/3,8m), dvs. fra yttervegg mot senter av bygningen.

- de to øvrige nivellementene på tvers av bygningen (V. i 1.etasje og VI. I 2.etasje) er utført ca. ved det nevnte knekkpunktet i lengderetningen. Disse nivellementene viser at det er fall fra senter av bygningen og ut mot hver av ytterveggene. Resultatet av de tre tverrnivellementene tyder på at bygningskroppen kan ha en skjevsetning med en vridning av bygningskroppen.

Nivellementene er ikke å oppfatte som presisjonsmålinger, men vurderes å angi et riktig bilde av den faktiske situasjonen. Grafene fremkommer ved at jeg har trukket rette streker mellom målepunktene, uten å utjevne grafen. Det anbefales imidlertid å utføre presise nivellement med profesjonelt utstyr for å etterprøve gulvenes skjevheter med større nøyaktighet, hvor også de øvrige deler av bygningens grunnflate omfattes. Det anbefales også å kontrollere nedbøyning av limtredrager som er montert som mønedrager gjennom stue i 2.etasje, da det kan være problematisk å jekke opp denne pga. permanente deformasjoner.



Skjøt i ringmurselement midt på østfasade. Knekk i skjøt.

I tillegg til skjeve gulv og sprekker i skjøter i ringmurselementer, ble registrert loddavvik på yttervegger i 2.etasje hvor tverrnivellementet ble foretatt. Dette viste loddavvik på yttervegg mot både øst og vest på ca. 1 og 1,2 cm/2,4m. Dette vurderes å kunne ha sammenheng med skjevsetningene og den tilsynelatende vridningen av bygningskroppen. Setningene har medført spenninger i bygningskonstruksjonene som resulterer i sprekkdannelser i plateskjøter etc. Kjøper har opplyst at det har oppstått nye sprekker i platekledninger etter at de har flyttet inn. I salgsdokumentasjonen er opplyst om at hele huset er nymalt innvendig i 2020, og derav høyst sannsynlig sparklet/fuget over sprekker.



Sprekk i plateskjøt på hems pga. strekkspenning.

Det er oppstått symptomer på tilstandssvekkelser i bad i 2.etasje. Det er registrert riss i sementfuger i flisekledninger på vegg i bad i 2.etasje ved dør. Dette vurderes sannsynlig å kunne ha sammenheng med bevegelser og spenninger i konstruksjonene pga. setninger. Sprekker i flisefuger er ikke opplyst om i tilstandsrapporten fra januar 2023. I tilstandsrapporten er opplyst at vegger er flisekledde og gitt TG 1, dvs. uten symptomer på tilstandssvekkelser.



Sprekk i flisefuge over dør i bad 2.etasje.



Sprukket flis over dør i bad 2.etasje.



Stuevindu mot syd i 1.etasje. Vindusforing sprekker opp.



Samme stuevindu i 1.etasje. Det sprekker opp mellom vindu og vindusforing

I stue i hybelleilighet i 1.etasje mot syd har oppstått sprekker og glipper i overgang mellom vindu og innvendig foring. Dette forholdet er ikke beskrevet eller opplyst om i tilstandsrapporten. Kjøper opplyser at sprekkene har utvidet seg i perioden de har bebodd eiendommen. Det er i tilstandsrapporten opplyst om riss/sprekke i tak gang og fuktskjolder på gulv i leilighet som undertekster til to bilder s. 12. For øvrig er forholdet beskrevet med «Malt alle innvendige overflater i 2020. TG 1, samt i forbindelse med Etasjeskille/gulv mot grunn s.12 «Det kan tenkes at skjevhetene er fra byggetiden, da det ikke observeres sprekker o.l. på andre overflater».

Øvrige symptomer på setningskadene er skjev utvendig kledning og beslag i fasader som glir ut av skjøter /falser. Deler av fasadene er beslått med beslag. Det vises til egen uttalelse fra blikkenslager Johnny W Larsen, Fredrikstad i notat av 07.04.2023 /9./. Utvendige forhold er omtalt i pkt. 5.2 Skader på fasader.

Oppmålingsfirmaet Ingeniørservice har startet med setningsmålinger /11./ og /12./. Det er satt ut fastpunkter i grunnmur som er innmålt første gang 15.01.2024. Det er utført kontrollmålinger ca. 3 måneder senere 11.04.2024. Målt høydeavvik fremkommer av etterfølgende tabell (kopiert inn fra Ingeniørservice sin rapportering.

Setningsmåling: Granholtet 11, Larvik

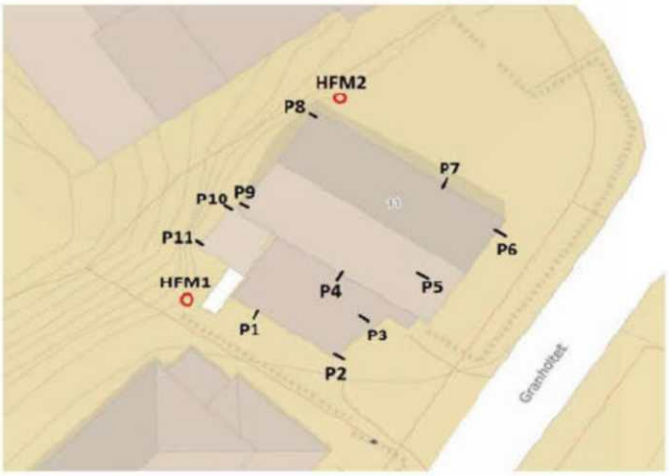
Prosjektnummer: 18358-001

Utgangspunkt: Bolt i fjell med relativ høyde, HFM 1 og HFM2 = 10.0000

Setningsplugger satt Panel/spikerslag

Målenøyaktighet +/- 1,5 mm

NR11	Målt 15.01.2024	Målt 11.04.2024	Avvik i mm siden sist	Avvik i mm totalt
P1	10,101	10,101	0,0	0,0
P2	9,998	9,997	-1,3	-1,3
P3	9,998	9,997	-1,0	-1,0
P4	10,385	10,384	-1,0	-1,0
P5	10,006	10,006	-0,5	-0,5
P6	9,969	9,969	-0,3	-0,3
P7	10,215	10,214	-0,7	-0,7
P8	10,009	10,009	-0,4	-0,4
P9	10,079	10,079	0,3	0,3
P10	10,076	10,075	-1,0	-1,0
P11	10,089	10,089	-0,5	-0,5



Setningsmåling fra Ingeniørservice.

Ingeniørservice uttaler følgende vedr. denne foreløpige målingen pr. 24.04.2024 i epost av 25.04.2024:

Fra: Marius Alexander Johnsen <maj@ingserv.no>
Dato: 25. april 2024 kl. 09:48:22 CEST
[redacted]
Emne: Sv: Granholtet 11, setningsmåling

Hei [redacted]

På grunn av avstandene fra kikkert til målepunktene, så er det stor sannsynlighet for at måleavvikene er på under +/-0,5mm, og ikke +/-1,5mm som er toleransen vår på setningsdrag med flere forflytninger.

Vennlig hilsen
Marius Alexander Hekneby Johnsen
Stikningsingeniør
Mobil: 94085537
Tlf. sentralbord: 33 37 81 50

ingeniørservice
OPPMÅLING • VA-PROSJEKTERING • DRONE

Med utgangspkt i denne foreløpige målingen og uttalelsen fra Ingeniørservice er det ikke sikkert at man kan fastslå at setningene har stoppet opp, men at bygningen fortsatt kan ha potensielt mindre setninger inntil setningene stanser opp.

VURDERING AV SYMPTOMER OG AVVIK
Årsak til skjeve gulv er utvilsomt skjevsetninger i fundamentene og plate på mark.



Østfasaden på Granholtet 11. Det er på nordsiden av bygningen (til høyre på bildet) skutt ut i fjellet, mens det mot syd (til venstre på bildet) sannsynlig er løsmasser i grunnen. Ulike grunnforhold kombinert med utilstrekkelig fundamenteringsarbeider vurderes å være sannsynlig årsak til skjevsetningene i Granholtet 11. Hvorvidt setningene fortsatt pågår synes p.t. ikke sikkert, men utfra vedlagte uttalelse fra Ingeniørservice, kan man ikke utelukke at det fortsatt er pågående setninger. Ytterligere målinger vil fastslå dette. Det anbefales å vurdere grunnforhold og fundamentering nærmere før utbedringstiltak iverksettes.

I egenerklæringen /3./ pkt. 7, er opplyst fra selger at han ikke kjenner til sprekker i mur, skjeve i gulv eller lignende. Det er vanskelig å forstå at selger ikke har kjennskap til dette inkl. sprekker som har vært i plateskjøter etc. Det er opplyst at alle overflater er overmalt i 2020, det er lagt nye parkettgulv og det er montert ny kjøkkeninnredning. Det er da vanskelig å tro at selger ikke har vært oppmerksom på sprekker og skjevheter i bygningen slik han har opplyst om.

FORVENTNINGSNIVÅ TIL TILSTANDSRAPPORT VED BOLIGSALG

Tilstandsrapporten er utført iht. «Forskrift til avhendingslova Tryggere Bolighandel» gjeldende fra 01.01.2022. Det vises spesielt til §2-16 og §2-22.

> ***§ 2-16.Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet***
>
> *Den bygningssakkyndige skal angi hva slags grunn boligen står på, dersom dette er kjent eller enkelt kan fastslås.*
>
> *Hvis fundamentene er synlige, skal den bygningssakkyndige se etter skader og skjevheter. Hvis fundamentene ikke er synlige, skal den bygningssakkyndige i stedet se etter riss, sprekker eller skader på grunnmuren.*
>
> *Den bygningssakkyndige skal se etter riss, sprekker og skader i grunnmuren. Hvis den bygningssakkyndige finner riss eller sprekker, skal det vurderes hva som kan være årsaken til dette og om det er behov for umiddelbare tiltak. Videre skal det undersøkes om avskallet puss har ført til at isolasjonen har blitt eksponert.*
>
> **§ 2-22.Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader**
>
> *Det skal fastsettes en tilstandsgrad for det enkelte rommet eller den enkelte bygningsdelen, jf. § 2-23. Tilstandsgraden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).*
>
> *Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3, skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.*

Iht. NS3600, som i forskriften omtales som gjeldende bransjestandard i §2-23, skal grunnmur og fundamenter vurderes som følger;

Sjekkpunkter for bolig – Utvendig	Stikkord for vurdering	Tilstandsgrad TG 0	Tilstandsgrad TG 1	Tilstandsgrad TG 2	Tilstandsgrad TG 3
20.3 Grunnmur	Sjekk riss/sprekker og vurder årsak. Vurdere avstivning av grunnmur. Skrå sprekker indikerer skjevsetning, horisontale indikerer stort jordtrykk/manglende avstivning, vertikale indikerer svinn. Ev. observasjoner fra innside av rom under terreng som kan gi indikasjon, sjekkes. Sjekk ev. avskalling av puss som har ført til blottlegging av isolasjon.	Nytt (0-5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Det er grunn til å overvåke tilstanden. Nærmere undersøkelse anbefales, og tiltak må påregnes.	Store riss og sprekker, skjevsetninger. Behov for umiddelbare tiltak.
20 Grunnmur, fundamenter					
20.1 Byggegrunn	Angi byggegrunn hvis kjent.				
20.2 Fundamenter	Elementet er normalt ikke tilgjengelig. Sjekk symptomer på grunnmur (se rad 20.3). Der det er søyler eller pilarer tilgjengelig, skal disse sjekkes for skader og skjevheter.	Nytt (0-5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Skader hvor det er grunn til å overvåke tilstanden. Nærmere undersøkelse anbefales, og tiltak må påregnes.	Store riss, sprekker eller skader. Behov for umiddelbare tiltak.

Det gis følgende vurderinger omkring skjevhetene i Granholtet 11 og hvorledes disse er beskrevet i salgsopplysningene;

- I tilstandsrapporten er grunnmur og fundamenter gitt TG 1 dvs. ingen symptomer. Dette er feil da takstingeniøren har påvist skjeve gulv. Iht. NS3600 skal dette gis TG3 med begrunnelse. Det skal minimum angis «Skader hvor det er grunn til å overvåke tilstanden. Nærmere undersøkelse anbefales, og tiltak må påregnes» jfr. NS3600.
- I tilstandsrapporten er det opplyst om skjeve gulv uten at takstingeniøren har koblet denne informasjonen til fundamenter eller andre skadesymptomer vedr. huset.
- Skjeve gulv i takstrapporten er ikke knyttet til navngitte rom. Ved TG 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette jfr. forskriftens §2-22.
- Ved TG3 skal det iht. forskriften Tryggere Bolighandel §2-22 gis kostnadsoverslag for utbedring. Det er ikke utført kostnadsestimat for utbedring av skaden og heller ikke begrunnet hvorfor.
- Fasadeplater er gitt TG 1 (ingen symptomer) til tross for skadene. Dette er også et symptom og konsekvens på skjevsetningene. Jeg vurderer at fasadene fremstod tilsvarende dagens tilstand ved årsskiftet 2022/23. Det er da feil å angi TG 1 på denne delen av fasade. Se pkt. 5.2.

Utfra forelagte dokumentasjon og observasjoner ved befaring vurderes derfor følgende;

- Avvik på grunnmur og fundamenter, samt fasader vurderes å ikke være beskrevet i tilstandsrapporten med en riktig fremstilling. Brudd i betongplate og fundamenter vurderes til TG 3.
- Utfra foreløpige vurderinger er det skjevsetninger og oppstått «vridning» i bygningskroppen slik at det oppstår spenninger i konstruksjonene. Spenninger pga. skjevsetningene kan utløse sprekker i konstruksjonene en god stund etter at setningene har skjedd.
- Det er vanskelig å forstå at det ikke har vært sprekkdannelser i huset da selger pusset opp og malte alle overflater, og samtidig ikke hadde kjennskap til skjevheter inkl. byttet kjøkkeninnredning.

TILTAK OG UTBEDRINGSKOSTNADER

Før utbedringstiltak iverksettes anbefales å vurdere nærmere grunnforholdene og hvorvidt setningene har stabilisert seg. Evt. tiltak i grunnen er foreløpig ikke vurdert eller omfattet i kostnadsestimatet.

Pga. de store setningene på ca. 6 cm mot syd, vurderes det å forringe kvaliteten med takhøyder å avrette gulvet i 1.etasje. Dette innebærer at takhøyden vil bli nærmere 8 cm lavere enn dagens høyde, da avrettingsmasse normalt bør ha en minimumstykkelse også i de tynneste partiene. 1.etasje har himlingshøyde ca. 2,40m i Granholtet 11. Det vil forringe rommenes kvalitet betydelig dersom man reduserer høyden så mye ved en utbedring. Det anbefales derfor å basere utbedring på en løsning med å heve fundamenter og betongplate, f.eks. med en metode som Floorlift AS benytter seg av ved å injisere ekspanderende skum suksessivt under fundament og plate. Det må påregnes å grave opp utvendig for å gi tilkomst for å injisere ekspansjonsmasse også utenfra.

Omfang av konkrete utbedringstiltak må vurderes når grunnforhold er vurdert, presisjonsnivellering er foretatt og riving for blottlegging av konstruksjoner er utført. Det vises til skaderapport utført av Stavern Taksering AS ved Rune Larsen mht. estimat av omfang av tiltak for bygningsmessige arbeider med unntak av heving av fundamenter og utbedring av bad i 2.etasje. Det vil være risiko for at skader oppstår ved heving av fundamenter samt at det avdekkes ytterligere skader som må utbedres når konstruksjoner blottlegges ved riving.

Kostnadsestimat:

Pkt	Tiltak	Mengde	Enhets-pris	Kostnad
1.	Rigg og drift. Presisjonsnivellement for å kartlegge skjevheter før tiltak iverksettes.	RS		Kr. 50.000
2.	Heving av fundament og betongplate tilbake til nærmest opprinnelig posisjon (Floorlift AS eller tilsvarende). Det må påregnes å graves rundt fundamenter for å få tilkomst for utvendig injisering for fundamenter. Omfang må fastlegges når presisjonsnivellement er utført og grunnforhold er vurdert. Foreløpig kostnadsestimat vurderes å ligge i området 0,5-0,8 mill. avhengig av resultat fra nivellering og grunnundersøkelser. Det legges derfor til grunn foreløpig kostnadsestimat oppad begrenset til kr. 0,8 mill. Arbeidene må sees i sammenheng med pkt. 3.	RS		Kr. 800.000
3.	Bygningsmessige tiltak jfr. pkt. 1 i rapport /7./ fra Stavern Taksering AS v/Rune Larsen. Mengder og omfang av tiltak må påregnes å justeres når arbeidene pågår.	RS		Kr. 600.000
4.	Utbedring av bad, flisekledninger med membran	RS		Kr. 200.000
5.	Reserve / usikkerhet 15%	RS		Kr. 250.000
	Sum eks. mva.			Kr. 1.900.000
	Mva 25 %			Kr. 475.000
	Sum inkl. mva			**Kr. 2.375.000**

Det anbefales å innhente tilbud på arbeidene før de igangsettes. Det forutsettes at de enkelte tiltak må detaljprosjekteres før utførelse.

5.2 SKADER PÅ FASADER

I forbindelse med setningsskader har det oppstått skjevheter på kledninger, beslåtte fasader og utvendige takkonstruksjon. Det er p.t. uvisst om disse skadene må utbedres etter oppretting av fundament og grunnmur, men det legges til grunn at dette må rettes opp. Dette omfatter trekledning på sørvegg og deler av østvegg.

Det er beslåtte partier på alle fasader. Skadene på beslagene skyldes dels ufagmessig montering og dels vridninger i fasadene pga. setningsskader. På sydvegg var det også konstatert fuktinntrengning rundt fastkarmvindu som har sin årsak i vanninntrengning i fasaden.





Beslagsløsninger med utette forbindelser og overganger.

OPPLYSNINGER I SALGSDOKUMENTENE

Tilstandsrapporten /2./ datert 06.01.2023 (befaringsdato 24.10.2022) er gitt følgende relevante opplysninger (utdrag):

- Utvendig. Veggkonstruksjon (s.10): Boligen er oppført av tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med liggende trekledning. Deler av fasaden er beslått med blikkplater. TG 1.

- Utvendig Takkonstruksjon /loft(s. 10): Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner. Konstruksjonen er lukket.TG 1.

Egenerklæringen /3./ signert 01.11.2022, gir følgende opplysninger (relevant utdrag):

- *Selger kjøpte boligen i 2018.*
- *5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere? Svar: Nei.*
- *10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Nei.*

BESKRIVELSE AV AVVIKET

Fasadeplater og kledning på yttervegg er gitt TG 1 (ingen symptomer). Dette er også et symptom og konsekvens på skjevsetningene.

VURDERINGER AV AVVIK

Jeg vurderer at fasadene fremstod tilsvarende dagens tilstand ved årsskiftet 2022/23. Det er da feil å angi TG 1 på denne delen av fasade. Opplysninger i salgsdokumentasjon vurderes å ikke gi riktig bilde av fasadens faktiske tilstand.

TILTAK OG UTBEDRINGSKOSTNADER
Foreløpig kostnadsestimat:

Pkt	Tiltak	Mengde	Enhets-pris	Kostnad
1.	Blikkenslagerarbeider - utendørs beslag. Blikkenslager demonterer platebeslag på fasaden mot øst, sør og vest. Det monteres nye beslag. Det innhentes pris. Omfang vil fastslå endelig når heving av fundament er foretatt. Foreløpig kostnadsestimat.			Kr. 80.000
2.	Utvendig trekledning. Det må vurderes, etter oppretting, om utvendig kledning på delfelter må rettes opp pga. skjevheter. Det avsettes et skjønnsmessig beløp som avregnes. Estimat.			Kr. 50.000
3.	Skjevheter i yttertak og gesimser Det må vurderes, etter oppretting av fundamenter og gulv, om yttertak og gesimser må rettes opp pga. skjevheter. Det avsettes et skjønnsmessig beløp som avregnes. Estimat.			Kr. 80.000
	Sum eks. mva.			Kr. 210.000
	Mva 25 %			Kr. 52.500
	Sum inkl. mva			Kr. 262.500

Det anbefales å innhente tilbud på arbeidene før de igangsettes. Detaljutførelse og tilpasninger må vurderes før arbeider igangsettes. Pga. flere usikkerhetsmomenter omkring dette angis kun et kostnadsestimat.

5.3 SKADER PÅ VINDUER

Det er reklamert på vinduenes overflate mht. riper og sår. Vinduene har en ru overflate selv etter vask.
Vindu i soverom i 2. etasje er reklamert på og opplyst er ikke innfestet med fare for nedfall. Dette vinduet ble ikke åpnet på befaring av fare for nedfall.

OPPLYSNINGER I SALGSDOKUMENTENE
Det er følgende relevant informasjon i salgsdokumentene omkring vinduer og dører;
I tilstandsrapporten /4./ datert 09.11.2021 er gitt følgende relevante opplysninger (utdrag);

- *Utvendig. Vinduer. (s.10) Boligen har vippevinduer og fastkarmvinduer med to lags isolerglass, utvendig og innvendig malt. TG 1.*

VURDERINGER AV AVVIK
Det er innhentet faglig vurdering omkring vinduene fra Glassmester Harald S Odberg v/Thor Odberg /8./. Odbergs vurdering er ; «Mest sannsynlig er at energibelegget kan være på utsiden av isolerglasset. Dette medfører at energibelegget reagerer med å bli prikkete, mest sannsynlig i direkte sollys. Min vurdering er at isolerglassene må byttes.»
Vinduene og dørene er ikke dokumentert utført med sikkerhetsglass jfr. NS3510 Sikkerhetsglass i bygg – krav til klasser i ulike bygg, m.m. Iht. forskriftskrav i TEK-2007 skal vinduer og dør med glass i boliger med plassering lavere enn 0,7 m generelt ha sikkerhetsruter. Glassmester opplyser at dette kan ivaretas på eksisterende vinduer med montering av folie.

TILTAK

Pkt	Tiltak	Mengde	Enhets-pris	Kostnad
1.	Utskifting av glass i alle vinduer som har utvendig energibelegg. Vindusruter som er montert lavere enn 0,7 m over gulvnivå skal utføres som sikkerhetsruter. Prisoverslag avventes fra glassmester. Kostnadsestimat.	RS		Kr. 100.000,-
	Sum eks. mva.			Kr. 100.000,-
	Mva 25 %			Kr. 25.000,-
	Sum inkl. mva			**Kr. 125.000,-**

Det anbefales å innhente tilbud på arbeidene før de igangsettes. Detaljutførelse og tilpasninger må vurderes før arbeider igangsettes.

5.4 SANITÆRANLEGG - RØROPPLEGG

Det er reklamert på støy fra vannrør i leilighet. vinduenes overflate mht. riper og sår. Vinduene har en ru overflate selv etter vask.
Det vises til oversendte epost fra rørleggerfirmaene ABC-Rør A/S 27.11.2023 og fra rørlegger Roar Sivertsen 15.01.2024. Dette omtaler tiltak med sanitæranlegg for å utbedre støy/trykkstøt i røropplegget.

OPPLYSNINGER I SALGSDOKUMENTENE

Det er følgende relevant informasjon i salgsdokumentene omkring forholdet;
I tilstandsrapporten /2./ datert 09.11.2021 er gitt følgende relevante opplysninger (utdrag);

- *Tekniske installasjoner. Vannledninger. (s.16) Boligen har vannrør i plast. TG 1.*
- *Tekniske installasjoner. Vannledninger. (s.16) Boligen har avløpsrør i plast. TG 1.*
- *Tekniske installasjoner. Varmtvannstank. (s.16) Til boligen er det en 200 l VV bereder plassert i bod under trapp. I leiligheten er det en liten VV bereder plassert i benkeskap på kjøkken. TG 1.*

Egenerklæringen /3./ signert 01.11.2022, gir følgende opplysninger (relevant utdrag):

- *Selger kjøpte boligen i 2018.*
- *1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskade? Svar: Nei.*
- *2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Fagarbeider – dugnad. Lagt ny slukmansjett og membran på bad i 2.etasje.*
- *3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende? Svar: Nei.*
- *4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp? Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Larvik Rørservice. Ny vvt 300 liter 2021.*

VURDERINGER AV AVVIK

Det er innhentet faglig vurdering omkring forholdet fra rørlegger. Forholdet er ikke vurdert av takstmannen. Det vises til eposter fra rørlegger. Det legges til grunn at arbeidene må utføres for å oppnå et fagmessig sanitæranlegg vurdert til TG 1.

TILTAK

Pkt	Tiltak	Mengde	Enhets-pris	Kostnad
1.	Utlegg rørarbeider montasje av ekspansjonskar og hovedstoppekran av ABC-Rør AS november 2023. Kostnad opplyst av kjøper.	RS		Kr. 14.000,-
2.	Tilbud utbedring av støyproblematikk fra rørlegger Roar Sivertsen pr. epost 15.01.2024.			Kr. 33.675,-
	Sum eks. mva.			-
	Mva 25 %			Inkl. mva.
	Sum inkl. mva			**Kr. 47.675,-**

5.5 ANDRE AVVIK VEDR. MARKEDSFØRTE KVALITETER OG STANDARD PÅ BOLIGEN

I henhold til takstmandatet skal vurderes markedsførte kvaliteter og standard på boligen, vurdering av garasjeport og trekk fra kjøkkenventilator ved vindvær.

OPPLYSNINGER I SALGSDOKUMENTENE

Det er følgende relevant informasjon i salgsdokumentene omkring standard:

I salgsoppgaven /4./ (udatert) er gitt følgende relevante opplysninger (utdrag) omkring standard;

- *Boligtype: Enebolig, byggeår 2010. Modernisert 2020.*
- *Boligen er betydelig påkostet og fremstår som svært tiltalende.*
- *Standard: Påkostet enebolig over tre etasjer. Høy standard og eksklusivt uttrykk. Alle innvendige flater malt i 2020. To stilrene bad med gulvvarme. Vel innenfor døra ønskes man velkommen av en stor og meget innbydende hall, som gir en god smakebit på det eksklusive interiøret i huset.*
- *Utstyr. 300 l varmtvannstank. Elektriske screens fra Norsol. Måltilpasset plissegardiner på alle soverom med unntak av tilbygget. Følgende medfølger ikke: Boblebad. Taklamper i stue.*
- *Oppvarming. Eneboligen oppvarmes elektrisk med en varmepumpe fra 2021 i stuen, supplert av gulvvarme i hallen og på alle badene. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad, ellers naturlig tilluft.*
- *I forbindelse med terrassen er det en herlig utestue på ca. 12 kvm, oppført 2022. Høydepunktet her er et stort boblebad med massasje-funksjoner, perfekt for lange sosiale kvelder med noe godt godt i glasset.*
- *Adgang til utleie. Boligen har egen utleiedel der de i dag får kr. 10.000,-/mnd.*

I tilstandsrapporten /2./ datert 09.11.2021 er gitt følgende relevante opplysninger (utdrag);

- *Beskrivelse (s.5): Innredet og flislagt garasje 2022*
- *Balkonger, terrasser og rom under balkonger (s.11): (Rom under balkong ikke beskrevet/vurdert). TG 1.*

VURDERINGER

Dette er en bolig som er oppført ca. 2009. Boligen antas å være oppført iht. TEK/VTEK-1997/2007-rev.
Boligens tekniske standard vurderes å være helt ordinær iht. datidens regelverk og normer. I dag vurderes de nevnte kvaliteter å ikke være av høy standard. Det er f.eks. ikke balansert ventilasjon m/varmegjenvinning, det er kun elektriske varmekabler i gulvene hvilket ikke gir mulighet for å benytte alternativ energikilde, overflater er i hovedsak malte plater i himlinger og vegger og parkett på gulver. Terrassen som ble markedsført med bilder og beskrivelse av et stort boblebad med massasjebad-funksjoner ble opplyst at boble-badet ikke medfulgte. Normalt vil badekar være å betrakte som fastmontert inventar og følger boligen.
Utfra en samlet vurdering vurderes boligen å ha ordinær standard etter dagens krav. Å markedsføre at boligen har meget høy standard og eksklusivt interiør etc. synes å være misvisende.

Det er opplyst lagt nytt flisegulv i garasje 2022. Pga. flisenes byggehøyde vil øvre ledd av garasjeporten ikke falle inn mot portrammen og slutte tett til. Det blåser derfor løv og snø inn ved vind, i tillegg til at dette er estetisk avvik.





Øvre ledd av garasjeport som ikke lukker tett inntil portramme.

Kjøper opplyser at det trekker fra ventilator på kjøkkenøy ved kraftig vindvær. Dersom det ikke er montert blafrespjeld vil dette medføre trekk fra ventilator ved vindvær. Forholdet er ikke vurdert nærmere av undertegnede, men hensyntar forholdet i kostnadsestimatet.

TILTAK - UTBEDRINGSKOSTNADER

Kostnadsestimat:

Pkt	Tiltak	Mengde	Enhets-pris	Kostnad
1.	Justering av garasjeport. Det forutsettes at det er tilstrekkelig byggehøyde for å justere beslag (ikke vurdert i detalj).	RS		Kr. 3.000,-
2.	Montering av spjeld i avkastkanal fra kjøkkenventilator på kjøkkenøy i 2.etasje.	RS		Kr. 3.000,-
	Sum eks. mva.			Kr. 6.000,-
	Mva 25 %			Kr. 1.500,-
	Sum inkl. mva			**Kr. 7.500,-**

6. SAMMENDRAG OG KONKLUSJON

Det er vurdert 5 hovedpunkter i rapporten med følgende foreløpige tilhørende kostnadsestimat for lukking av avvik:

5.1 Skjevheter i gulv	kr. 2.375.000,- inkl. mva.
5.2 Skader i fasader utvendig	kr. 262.500,- inkl. mva.
5.3 Skader på vinduer	kr. 125.000,- inkl. mva.
5.4 Sanitæranlegg/røropplegg	kr. 47.675,- inkl. mva.
5.5 Andre forhold	kr. 7.500,- inkl. mva.
Sum lukking av avvik – kostnadsestimat	kr. 2.817.675,- inkl. mva.

Det vises til enkeltpunktene foran i rapporten hva som er lagt til grunn for de enkelte kostnadsestimat.
Kostnadsestimatet må anses å være et foreløpig kostnadsestimat, da det er usikkert om huset fortsatt har setninger og ytterligere skader kan oppstå.

ingeniørservice
Pb 37, 3107 Sem, Tlf 333 78 150

Setningsmåling: Granholtet 11, Larvik

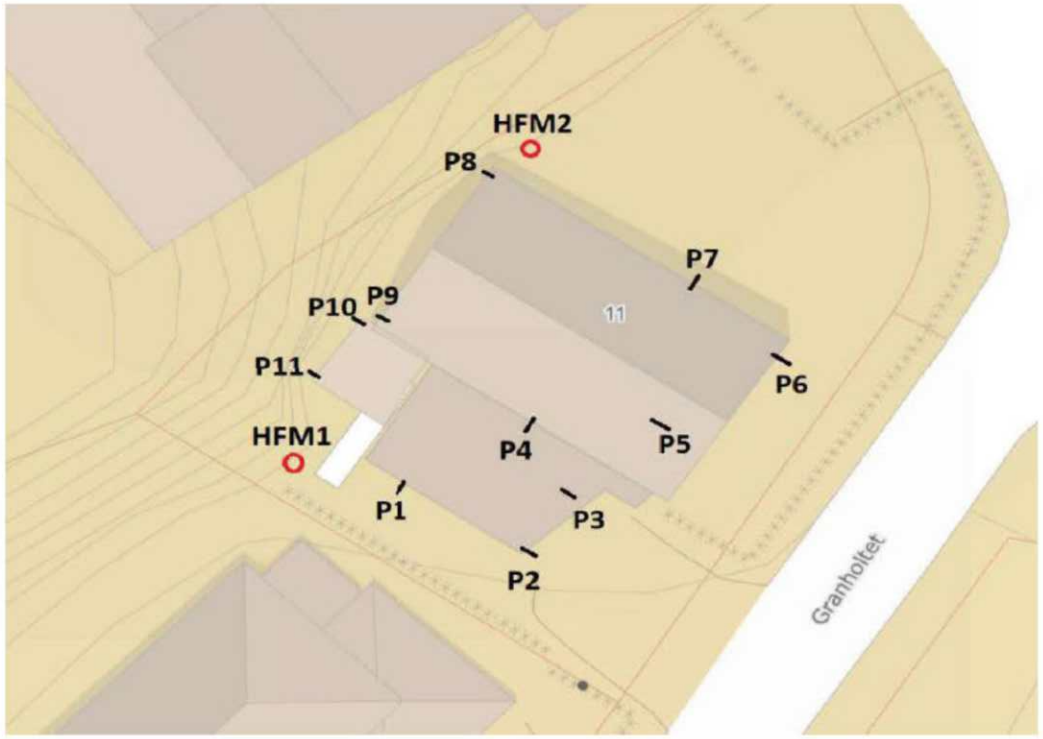
Prosjektnummer: 18358-001

Utgangspunkt: Bolt i fjell med relativ høyde, HFM 1 og HFM2 = 10.0000

Setningsplugger satt Panel/spikerslag

Målenøyaktighet +/- 1,5 mm

NR11	Målt	Målt	Avvik i mm	Avvik i mm
	15.01.2024	11.04.2024	siden sist	totalt
P1	10,101	10,101	0,0	0,0
P2	9,998	9,997	-1,3	-1,3
P3	9,998	9,997	-1,0	-1,0
P4	10,385	10,384	-1,0	-1,0
P5	10,006	10,006	-0,5	-0,5
P6	9,969	9,969	-0,3	-0,3
P7	10,215	10,214	-0,7	-0,7
P8	10,009	10,009	-0,4	-0,4
P9	10,079	10,079	0,3	0,3
P10	10,076	10,075	-1,0	-1,0
P11	10,089	10,089	-0,5	-0,5



Fra: admin@buri.as
Dato: 25. juni 2024 kl. 06:43:47 CEST
[redacted]
Emne: Buri besøksrapport

Dette er en automatisk utsendt rapport for besøk fra Buri Norsk Skadedyrkontroll AS.

Utført på Granholtet 11, 3260 larvik.
På oppdrag f [redacted]
Besøk er utført den 25.06.2024
Besøk ble utført av Knut Vidar Christiansen

(kvc@kvcnordic.no / tlf 90856790)
Oppdrag består av Maur.

Rapportdetaljer:
Det er gjort en visuell kontroll og utvendig behandling av områder med maur. Det er benyttet utvannet granulat for å bekjempe maurene.

Midler brukt:
600 gram Maurgranulat

Konklusjon:
stokkmaur sti fra veranda/hushjørnet mellom inngangsparti hoveddel og utleiedel. det ser ut som at mauren kommer fra huset i overgangen veranda og hushjørnet.

Tiltak fremover:
Gjennomføre service i henhold til avtalen.

Viktig informasjon:
Ved mistanke om forgiftning av husdyr, tilkall veterinær! Allminnelig motgift er K1-vitamin. Eventuelle benyttede innsektsmidler er i utgangspunktet ikke svært helseskadelige for mennesker. Men vi anbefaler likevel å kontakte lege/legevakt dersom man får svelgt det eller får det det i øynene eller pustesystemet.
Personopplysninger og besøksrapporter vil bli lagret i vårt datasystem, men vil ikke under noen omstendighet deles.
Rapport sendt: 25.06.2024 06.43.44

NOTAT

H.&K. SANDNES A/S
INGENIØR OG ENTREPRENØRFORR.

Hegdalveien 64 - 3261 Larvik
Tlf. : 33 12 52 77 Fax.: 33 12 52 30

http://www.hk-sandnes.no

Org.nr. : 980038661

Prosjekt: **Granholtet 11**
Sak: **Setninger på enebolig**

Oppdragsnr.: 9100
Dato: 31.07.2024

Utarbeidet av: Rune Sandnes
Telefon: 90043724 E-post: rune@hk-sandnes.no

Primært til: [redacted]

Kopi til: Siv ing Øyvind Stokke AS

VURDERING AV EVT TILTAK MOT SETNINGER PÅ ENEBOLIG

Notat

Viser til kontakt med Terje Lunde og rapport utarbeidet av Siv.ing. Øyvind Stokke AS.

Saken gjelder:
Det er observert til dels store setninger på enebolig i Granholtet 11. Enebolig er bygd i 2009. Utfra rapporten til Øyvind Stokke viser den store skjevheter i gulv, bæresystem og sprekker i grunnmur og reisverk. H&K Sandnes ble engasjert til å grave opp langs ringmur for å gjøre flere observasjoner ift fundamenteringen av bygget.

Observasjoner:
Ved graving langs ringmur har vi avdekket hvordan eneboligen er fundamenter. Utførelsen er godt beskrevet i rapporten fra ØS og vi stiller oss bak de observasjonene og vurderingene som er gjort der.
Det er to vesentlige årsaker til setningene og den første er at det er fundamentert på fjell i den ene enden mens det er løsmasser i den andre. Da det mest sannsynlig ikke er undersprengt nok der det er fjell eller gjort kompensert utgraving med lettere masser der det er løsmasser er nok det hovedårsaken til setningene.
Det andre er at fundamenteringen ikke er utført med kantforsterkning ved en betongbjelke slik leverandøren av ringmurselementene beskriver.
Ringmuren/betongplaten er slik vi ser det ikke gjort iht leverandørs spesifikasjoner (ref skisse side 12 i rapport fra ØS) som tilsier at det vanskeliggjør evt muligheter for å rette opp dette.
For øvrig er de andre forholdene ift masser osv beskrevet i rapporten.

Vurdering av tiltak:
Vi har vurdert litt hvilke tiltak som er mulig å utføre på boliger som har fått setninger.

Vi har vært med på prosjekter hvor vi har «jekket» opp bygget for så å sprøyte inn skum under platen for å stabilisere bygget og kompensere setningene. Det forutsetter at grunnen under ikke gir etter og at det er mulig å få løftet bygget under ringmurselementene.
Begge disse forutsetningene ser vi problemer med på denne eneboligen.

Maskin-entreprenørenes Forbund
SENTRALT GODKJENT

- Vi vet ikke hvordan grunnforholdene er men utfra observasjoner som dere ser på bilder i rapporten var det lett å stikke et spett rett ned i grunnen noe som tilsier at det kan være dårlig grunnforhold. Dvs at selv om man løfter bygget og skummer under vil det komme setninger senere.
- Ringmurselementene er utført slik at det er vanskelig å få hold for jekker til å løfte boligen. Det er nødvendig for å få rettet opp boligene til riktig nivå. I og med at ytterveggen bare delvis ligger på betongen vil det være vanskelig å få hold til å løfte.
- Det at boligen ligger på fast fjell i den ene enden gjør at det alltid vil være en fare for setninger så lenge den andre delen ligger på løsmasser.

Et annet tiltak som kan være en mulighet er å bore stålkjernepeler til fjell der hvor boligen er på løsmasser for så å presse stålbjelker under boligen fra den ene til den andre siden. Deretter løfte bygget med jekker og så fundamentere stålkjernepelene til eksisterende betongplate.
Denne metoden har vi ingen erfaring med så her må det evt innhentes andre eksperter på området for å se om det kan være mulig å gjøre. Det forutsetter at man kommer til på begge langsidene av boligen.

Fjellskjæring i bakkant:
Når det gjelder sikring av fjellskjæringen i bakkant så er det noen muligheter til å sikre den.

- Det som er løst spettes ned slik at man unngår at løse steiner detter ned.
- Det kan etableres et fjellsikringsnett for å sikre at det ikke kommer steiner som faller inn i boligen.
- Det er mulig å benytte sprøytebetong for å dekke fjellet for å sikre fjellet sammen med fjellbolter som bores inn der man kommer til.

Her må det også inn spesialfirma som utfører fjellsikringsarbeider.

Oppsummering:
Utfra observasjoner og rapporten som er utarbeidet har vi forsøkt å gi noen innspill til hva som kan være mulige tiltak for å få rettet opp boligen. Men det er store usikkerhetsmomenter knyttet til de løsningene vi har nevnt slik at det må vurderes mer inngående før man evt iverksetter disse tiltakene. Vi antar at det vil være store kostnader knyttet til dette.

Larvik, 31.07.24

Rune Sandnes
H&K Sandnes AS

Maskin-entreprenørenes Forbund
SENTRALT GODKJENT

H & K Sandnes AS

Bilder fra prosjekt: 9100-Terje Lunde

Fra dato:	01.07.2024
Til dato:	02.08.2024
Prosjekt:	9100-Terje Lunde
Inkluder bilder fra:	Prosjekt, Skjema, Vareproduksjon, Transport, Vareforbruk, Rodeliste
Antall bilder:	12

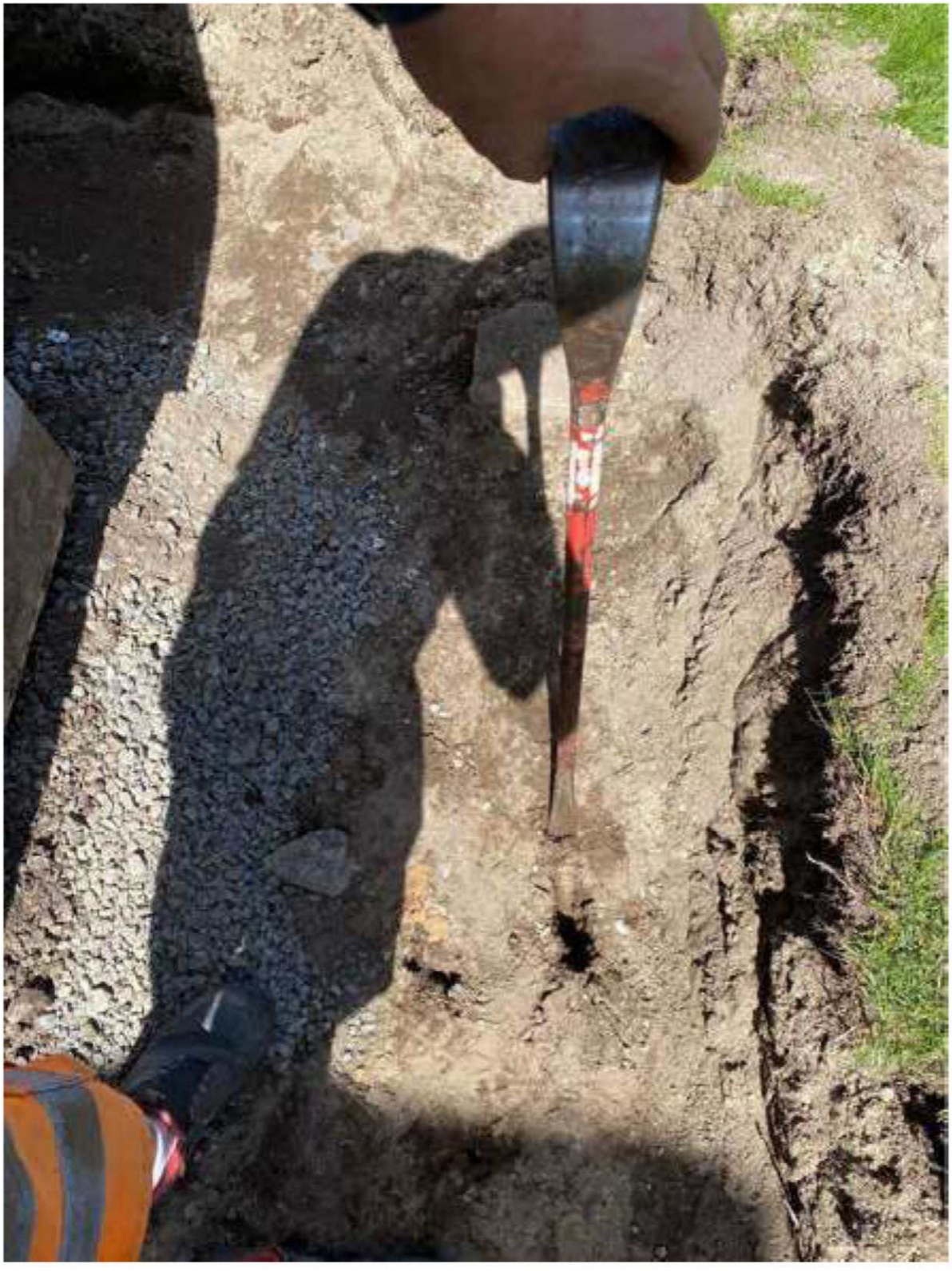
Innsendt dato: 29.07.2024 09:14
Bildetekst: Granholtet 11 Setningsskader
Innsender: Terje Frenvik Lunde
Veireferanse:
Posisjon (breddegrad): 59,02593333
Posisjon (lengdegrad): 10,07854167



Innsendt dato: 29.07.2024 09:14
Bildetekst: Granholtet 11 Setningsskader
Innsender: Terje Frenvik Lunde
Veireferanse:
Posisjon (breddegrad): 59,0259055
Posisjon (lengdegrad): 10,07852783



Innsendt dato: 29.07.2024 09:14
Bildetekst: Granholtet 11 Setningsskader
Innsender: Terje Frenvik Lunde
Veireferanse:
Posisjon (breddegrad): 59,02590833
Posisjon (lengdegrad): 10,07864717



Innsendt dato: 29.07.2024 09:14
Bildetekst: Granholtet 11 Setningsskader
Innsender: Terje Frenvik Lunde
Veireferanse:
Posisjon (breddegrad): 59,02593617
Posisjon (lengdegrad): 10,0787445



Innsendt dato: 29.07.2024 09:14
Bildetekst: Granholtet 11 Setningsskader
Innsender: Terje Frenvik Lunde
Veireferanse:
Posisjon (breddegrad): 59,02594717
Posisjon (lengdegrad): 10,07856117



Innsendt dato: 29.07.2024 09:14
Bildetekst: Granholtet 11 Setningsskader
Innsender: Terje Frenvik Lunde
Veireferanse:
Posisjon (breddegrad): 59,02592783
Posisjon (lengdegrad): 10,07848333



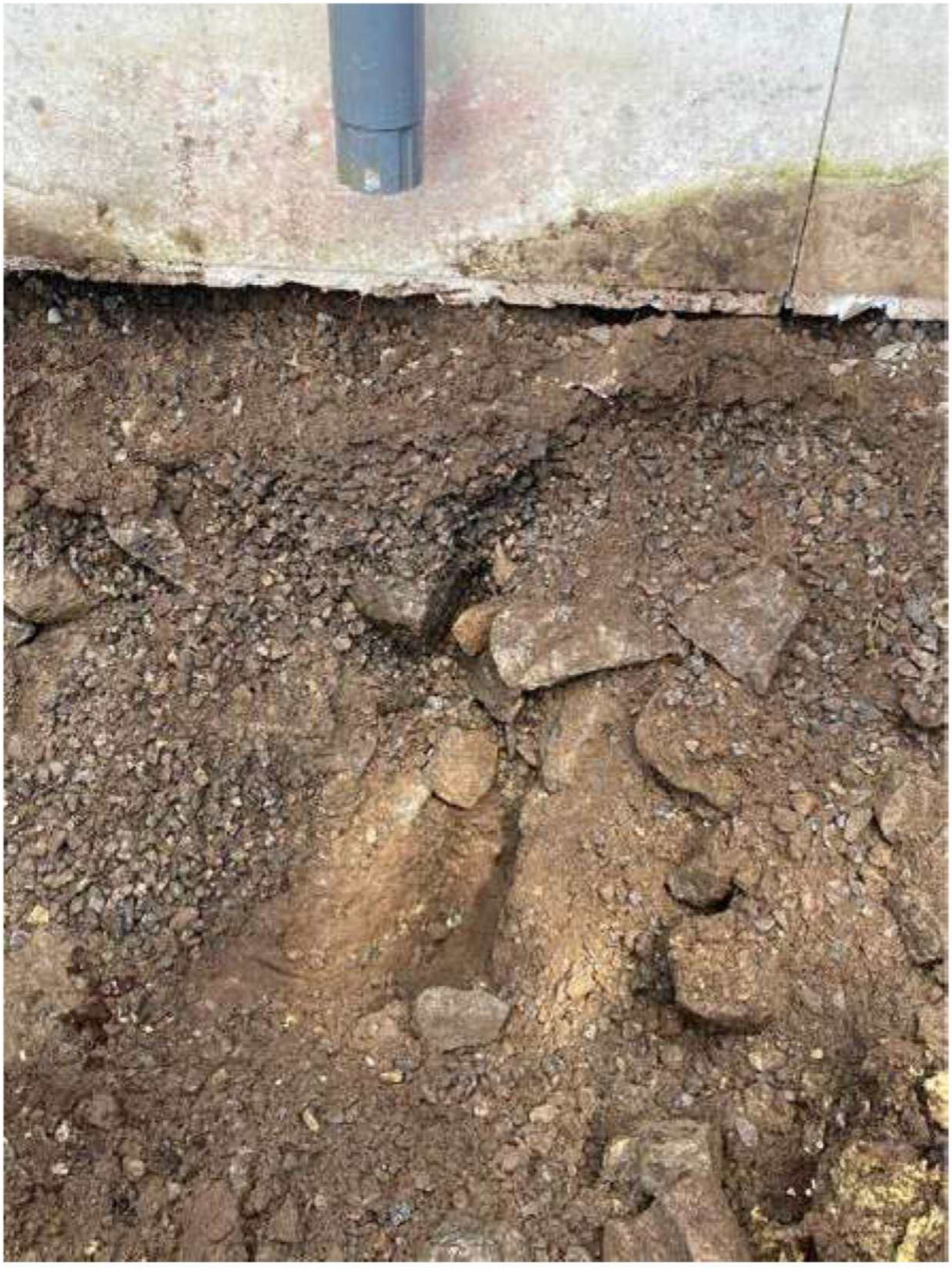
Innsendt dato: 29.07.2024 09:14
Bildetekst: Granholtet 11 Setningsskader
Innsender: Terje Frenvik Lunde
Veireferanse:
Posisjon (breddegrad): 59,02595
Posisjon (lengdegrad): 10,07843617



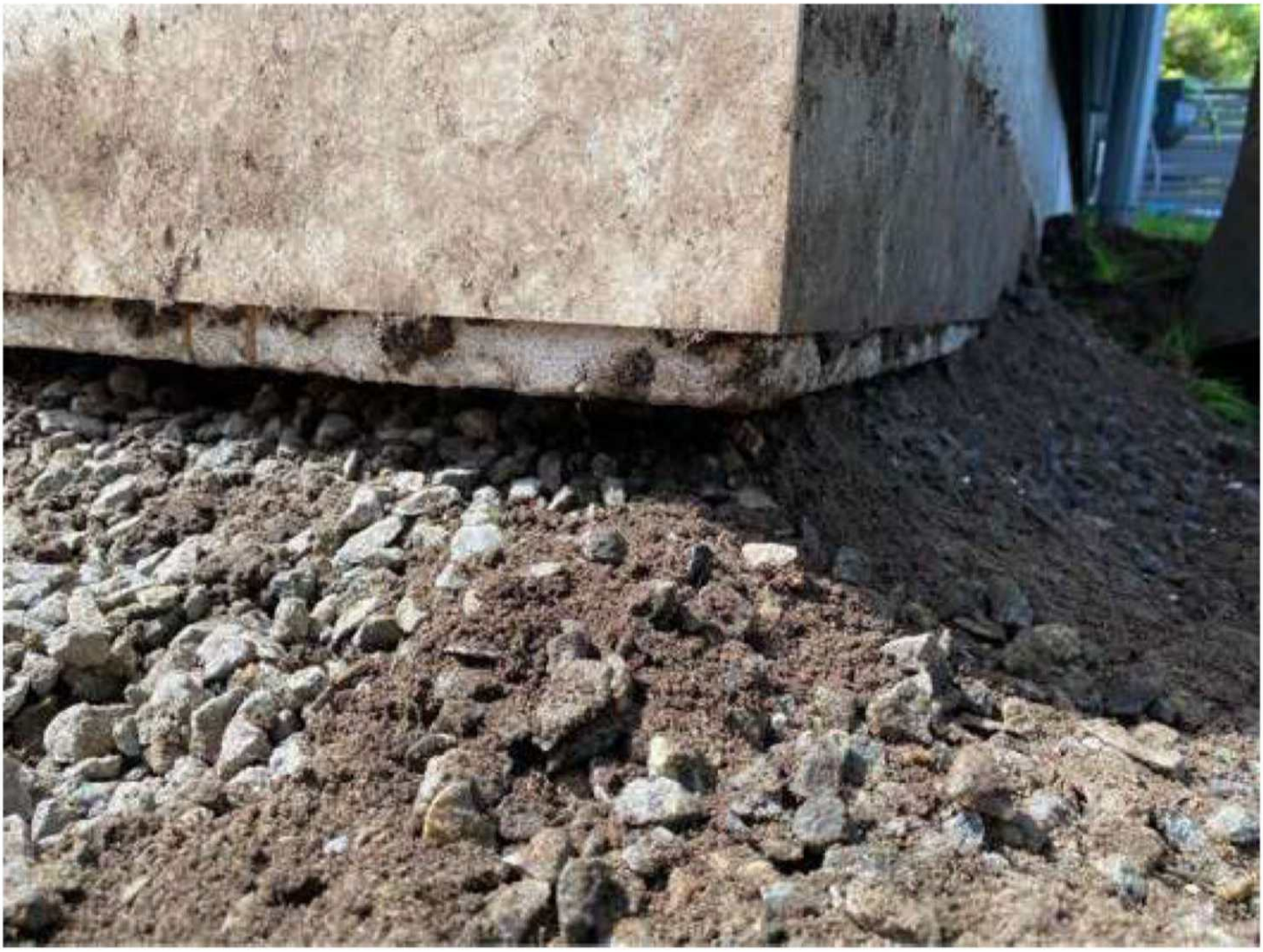
Innsendt dato: 29.07.2024 09:14
Bildetekst: Granholtet 11 Setningsskader
Innsender: Terje Frenvik Lunde
Veireferanse:
Posisjon (breddegrad): 59,02587217
Posisjon (lengdegrad): 10,07834167



Innsendt dato: 29.07.2024 09:14
Bildetekst: Granholtet 11 Setningsskader
Innsender: Terje Frenvik Lunde
Veireferanse:
Posisjon (breddegrad): 59,02598617
Posisjon (lengdegrad): 10,0785945



Innsendt dato: 29.07.2024 09:14
Bildetekst: Granholtet 11 Setningsskader
Innsender: Terje Frenvik Lunde
Veireferanse:
Posisjon (breddegrad): 59,02589717
Posisjon (lengdegrad): 10,078525



Innsendt dato: 29.07.2024 09:14
Bildetekst: Granholtet 11 Setningsskader
Innsender: Terje Frenvik Lunde
Veireferanse:
Posisjon (breddegrad): 59,02588333
Posisjon (lengdegrad): 10,07854167



Innsendt dato: 29.07.2024 09:14
Bildetekst: Granholtet 11 Setningsskader
Innsender: Terje Frenvik Lunde
Veireferanse:
Posisjon (breddegrad): 59,0258945
Posisjon (lengdegrad): 10,07854717



Medlem av Norsk takst

ØYVIND STOKKE

siv ing Øyvind Stokke as

Solkilen 6, N-3118 TØNSBERG
Tlf +47 33315350
Mob +47 91615060
E-post os@oyvindstokke.no

prosjekt	**GRANHOLTET 11, N-3260 LARVIK**
rapport	**BEFARINGSRAPPORT**

rapportdata

Oppdragsgiver: [redacted]
Eiendom: Gnr 1002 bnr 634 (3909) Larvik kommune
Adresse: Granholtet 11, N-3260 LARVIK
Hjemmelshaver: [redacted]
Skadeobjekt: Enebolig m/utleiedel - frittliggende
Befaringsdato: 12.06.2024 og 05.07.2024
Tilstede befaring: [redacted]
Øyvind Stokke - takstmann
Terje Frenvik Lunde - anleggsleder hos Entreprenør H.K.Sandnes AS.
Tilstede 05.07.24.
Rapportdato: 11.07.2024

Utført av: takstmann Øyvind Stokke

Signatur:

rapportsammendrag

[redacted] kjøpte 24.01.2023 eneboligen Granholtet 11 i Larvik for kr. 9.100.000. Kjøper har reklamert etter boligsalget til selger på forhold de mener avviker vesentlig fra kontraktsmessige forhold. Det vises til tidligere rapport «Teknisk vurdering etter reklamasjon på boligkjøp» datert 07.05.2024, utarbeidet av undertegnede. Nærværende rapport er en supplerende befaringsrapport som dokumenterer ytterligere avvik. Herav nevnes spesielt;

- Fundament i sør-østre hjørne er undergravd og er p.t. å oppfatte som en utkraget konstruksjon. Fundamenter er normalt ikke dimensjonert for å ta opp slike krefter.
- Fjellskråning mot nord er i byggetillatelsen fra 19.08.2009 forutsatt å være sikret med støttemur inntil 4 m høyde. Støttemuren er ikke bygget og fjelskråningen er heller ikke sikret på annen måte.

Disse forhold er ikke opplyst om i salgsdokumentasjonen, og viser at anmodnig om ferdigattest utstedt 23.11.2024 er anmodet om på feilaktig grunnlag.

For ytterligere undersøkelser anbefales

- kontrollnivellement av innvendige gulv både i 1. og 2.etasje, samt mønedrager.
- kontrollnivellement utvendig med supplement fastpunkter på grunnmur for å fastslå om fundamentene fortsatt er utsatt for setninger (inkl. ytterligere skjevsetninger)

For endelig å fastslå om det er brudd i støpt plate mot grunnen må parkettgulv rives i midtsonen hvor det er størst sannsynlighet for brudd i høybrekk. Ved nærmere vurdering av utbedring anbefales utført grunnundersøkelser på stedet og vurdere tiltak i forhold til resultatet av dette.

1. MANDAT OG PREMISSER FOR OPPDRAGET

I rapporten er dokumentert supplerende registreringer og gjort vurderinger utendørs omkring fundamentering samt terrengbearbeidelse. Det vises også til tidligere rapport «Teknisk vurdering etter reklamasjon på boligkjøp» datert 07.05.2024 utarbeidet av undertegnede.

Den tekniske vurderingen er utført av foretaket siv ing Øyvind Stokke AS v/ Øyvind Stokke. Foretaket siv.ing. Øyvind Stokke AS (orgnr. 995 689 898) er medlem i Norsk Takst. Takstmann Øyvind Stokke er i Norsk takst sertifisert på områdene
- verditaksering av boligeiendommer,
- verditaksering av næringseiendommer og
- tilstandsvurdering av boligeiendommer.

Øyvind Stokke har godkjenning som Recognised European Valuer REV av Tegova. Certification Registration Number: REV-N/NTF/2016/7. Valid until 31/05/2026.
Takstmannen erklærer å ikke ha noen bindinger til partene i oppdraget.

2. FUNDAMENTER OG SETNINGER

Det er gjort følgende supplerende observasjoner på befaring 12.06.2024:



Bilde 1. Bygningen er fundamentert med ringmur og plate på mark. Ringmurselementene har lengde 1,2 m og høyde 0,40m. Ringmurselementene er utført i EPS og med utvendig dekkplate. Det er ukjent fabrikat. På bildet er østveggen hvor undertegnede har nummerert ringmurselementene.
Det er gravd opp flere steder inntil ringmuren. Det er ikke observert markisolasjon utenfor ringmuren.



Bilde 2.



Bilde 3. Spettet er 130 cm langt.

Ved ringmurselement 2 var gravd opp i dybde ca. 30 cm. Underkant ringmurselement ligger ca. 20-25 cm under ferdig plen. Det ble registrert noe finpukk i grunnen, men infiltrert vesentlig med jord og finmasser.
Det var sådd plen helt inntil ringmuren. På dette stedet kunne man stikke inn spettet 40 cm inn under fundamentet, nærmest uten motstand. Dette kan tyde på at fundamentet her er undergravd eller det har skjedd vesentlige setninger.



Bilde 4. Bildet er tatt i skjøten av ringmurselement 4 og 5. Det fremkommer tydelig at ringmurselementenes dekkplater danner en kile ca. 7 mm på høyden av 40 cm. Denne knekken er en vertikal retningsendring som utgjør ca 2cm i horisontalplanet i lengden av ett ringmurselement med lengde 1,2 m. Det kan vanskelig konstateres om ringmurselementene er lagt ut slik ved bygging eller om denne knekken har oppstått etter byggetiden.

Det legges til grunn at dekkplatene normalt er plassert parallellt og i vinkel på ringmurselementene slik at det oppstår parallelle skjøter når man legger opp elementene i plan.



Bilde 5. Ringmursskjøt mellom element 10 og 11.



Bilde 6. Skjøt mellom ringmurselement 10 og 11. Det er spalte ca. 7-8 mm i overkant målt på dekkplatene. Det er fyllt tilbake med jordmasser inntil ringmuren. Dette viser at det er flere knekkpunkter i fundamentene av ringmurselementer.



Bilde 7. Rett nord for inngang til hybelleilighet i 1.etasje. Det er ikke gravd opp lokalt her. Det fremkommer tydelig sprik i dekkplateskjøten også her.



Bilde 8. Taknedløp mot nord på østvegg er ført ned i jordmasser. Taknedløp er ikke ført ned i godt drenerende masser eller til tette overvannsrør. Ved kraftige regnskyll blir det oppstuving i taknedløpet og vinterstid oppstår frostsprengning. Dette taknedløpet hadde tydelige frostsprengningssymtomer ca. 0,5m over terrengnivå.



Bilde 9. Sydvegg utenfor stue i hybelleiligheten. Det er i tidligere rapport dokumentert stor setning i hjørne mot venstre på bildet.



Bilde 10. Skjøt øst for vindu på sydvegg.
I teknisk rapport av 07.05.2024er kommentert skjevsetninger i tverrsnittet av bygningen, og spesielt ved sydveggen.
På bildet vises tydelig knekkpunkt i ringmurselementene hvor skjøtene ikke er parallelle. Differansen på plateskjøten utgjør her 7-8 mm sprik i overkant.



Bilde 11. Beslag ved midtstolpe har utglidning.



Bilde 12. Øverst ved vindu ligger beslag inntil utstikkende fals på beslag.



Bilde 13. Nederst på det samme vindu er avstand til falsen ca.1,5 cm.

Bilde 11, 12 og 13 viser midtstolpen på sydveggen. Det er beslått hjørnekasse og delvis beslåtte veggfelt. Det er tydelig symptom på utglidning av veggbeslaget pga. differansesetning/skjevsetning på sydveggen. Utglidningene er så store at flere steder vil beslagene ha lekkasjer og ikke være en tett værhud.

Utvendige fasader og beslag er i tilstandsrapporten ved salget i 2023 gitt tilstandsgrad TG1. Utglidningene av beslaget er sannsynlig en konsekvens av setningene i bygningen og forventes å være kommentert i tilstandsrapporten.



Bilde 14. Nordvegg er i senter beslått med stålbeslag. Det er tydelige symptomer på deformasjoner rundt innfestingspunkter på beslag på midtstolpen. Dette kan ha årsak i deformasjon av innfestingspunktene eller mangelfulle innfestningspunkt. Hva gjelder skader/ufagmessig utførelse av beslag på fasader er dette også omtalt i den tekniske rapporten av 07.05.2024. Beslag er gitt tilstandsgrad TG1. Dette er utvilsomt en feilvurdering av tilstandsgrad eller muligens heller en manglende vurdering av beslag på fasader.

Det er gjort følgende supplerende observasjoner på ny befaring 05.07.2024 hvor If Boligkjøperforsikring hadde anmodet om rekvirering av entreprenør H.K. Sandnes AS til å utføre prøvegravinger i randsonen av bygningen.



Bilde 14. Det ble gravd opp langs syd og østvegg.



Bilde 15. Tilfyllte masser inntil fundamenter var ikke-drenerende finmasser iblandet rester av steinull og isopor(EPS). Det var ikke markisolasjon utenfor fundament.



Bilde 16. L-element h=450mm, med EPS 100mm vertikalt og 100 mm horisontalt. Det var ikke utgravd og fyllt opp med pukk på utsiden av grunnmur. Det var grove steinmasser hvor finpukk var fyllt over uten separasjonsduk. Det var stort innslag av nedvaskete jordmasser i pukken.



Bilde 17. L-element med skjøtebeslag. Bunnsvill m/vindsperre av gipsplate.



Bilde 18. Sør-østre hjørne av bygningen. Her er spalte mellom isolasjon sjikt under plate og gruspute pga. setninger i grunnen og/eller at hjørnet har blitt «løftet» pga. setninger mot vest. Spettet på bildet ligger diagonalt under hjørnet. Det er derfor ingen understøttelse under dette hjørnet. Dette medfører at det er spenninger i sammenføyninger og i bygningsdeler for øvrig i bygningen.



Bilde 19.
Spettet med lengde 130 cm kunne enkelt føres ned i massene 1 m med svært liten motstand.

Kjøper opplyser i epost av 25.06.2024 at det er oppdaget stokkmaurangrep. Dette er dokumentert i befaringsrapport fra BURI norsk Skadedyrkontroll AS datert 25.06.2024. Det er benyttet utvannet granulat for å bekjempe maurene. Det er p.t. ikke kjent hvilke skader eller eventuelle konsekvenser som er oppstått av dette.

VURDERINGER

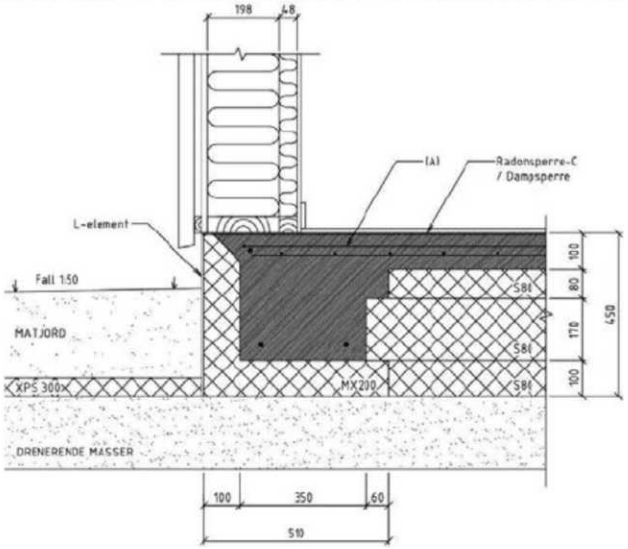
Det er følgende relevant informasjon i salgsdokumentene omkring fundamenter og utvendig fasade i tilstandsrapport datert 06.01.2023 (befaringsdato 24.10.2022) (kun utdrag):

- Beskrivelse (s.5): Byggeår 2010. Boligen er tilbygget 2022. Boligen har i senere gjennomgått oppgraderinger som (utdrag): Innredet og flislagt garasje(gulv) 2022, skiftet kjøkkeninnredning 2020, malt alle innvendige overflater 2020, nye fliser i 1.etasje 2020, skiftet parkett på hems 2020 og skiftet parkett på alle soverom 2020.
Det ble på befaringen ikke registrert vesentlige feil eller mangler ved boligen. Boligen fremstår med et eksklusivt preg og med mange påkostede løsninger.
- Sammendrag av boligens tilstand. TG3 Store eller alvorlige avvik.
Innvendig/Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 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 noe skjevheter i gulv i stue. Ukjent årsak. Skjevhetene er i betongdekke i 1.etg og bjelkelag i 2.etg. Det kan tenkes at skjevhetene er fra byggetiden, da det ikke observeres sprekker o.l. på andre overflater.
- Standard (s.10): Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner. Bygget er jevnlig og godt vedlikehold.
- Utvendig. Veggkonstruksjon (s.10): Boligen er oppført av tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med liggende trekledning. Deler av fasaden er beslått med blikkplater. TG 1.
- Byggegrunn (s.17): Boligen er antagelig fundamentert på fjell og tilfyldte masser. TG 1.
- Grunnmur og fundamenter (s.17): Boligen er fundamentert med støpt plate på mark. TG 1.
- Terrengforhold (s.17): Terrenget rundt boligen er flatt. TG 1.

I salgsdokumentene og tilstandsrapporten er det kun opplyst om innvendige skjevheter i etasjeskillet og gulv på grunn. De faktiske skjevhetene som er gitt TG 3 på innvendige forhold er mer enn dobbelt så store som opplyst i tilstandsrapporten vedlagt salgsdokumentasjonen. Det opplyses i tilstandsrapporten som mulig årsak til skjevhetene at «*Det kan tenkes at skjevhetene er fra byggetiden, da det ikke observeres sprekker o.l. på andre overflater*».

Tydelige sprekker er observert på mange veggoverflater innvendig, inkl. midt på sydvegg omkring vindu i 1.etasje. Dette er nærmere beskrevet i tidligere teknisk rapport fra undertegnede datert 07.05.2024.

Bygningen er fundamentert med plate på mark med omsluttende L-elementer fra Sundolitt. Det er tykkelse på kant av betongplata på 25 cm. Tykkelse på den støpte plata for øvrig er ikke kjent. Det ligger 20 cm isolasjon av EPS under kanten av betongplata. Til orientering legges ved prinsippskisse fra Sundolitt for dette L-elementet:



Tegning hentet fra www.sundolitt.no. Viser Sundolitt L-element høyde 450 mm. I Granholtet 11 er det følgende avvik fra tegningen;
- det er ikke lagt markisolasjon på utsiden av grunnmurselementet,
- betongbjelken i randsonen av betongplate har høyde h=250 mm (ikke 350 mm som vist) da det er lagt 100 mm EPS over foten av L-elementet.
- Det er kun gjort observasjoner i utkantet av ringmuren. Det er ukjent isolasjonstykkelse under plate på mark videre innover i bygningen.

Bilde 18 viser at det er ingen understøttelse under betongplata i det sør-østre hjørnet av bygningen. Konsekvensen av dette er at det syd-østre hjørne er å oppfatte som en utkraget konstruksjon og det oppstår spenninger i sammenføyninger og øvrige bygningsdeler. Det oppstår derfor suksessivt nye sprekkdannelser bl.a. i vegger pga. at spenninger utløses. Dette vil sannsynlig fortsatt pågå inntil fundamentene får kontakt med underlaget da betongbjelken/evt.kantforsterkning av betongplate ikke er dimensjonert for å fange opp krefter som oppstår ved slik utkraging.

Det presiseres at ved prøvegraving ble det gravd meget forsiktig og ikke så dypt at fundamentene ble undergravd eller at masser under fundamentene raste ut. Kjøper ettersendte bilder tatt med endoskop kamera ca. 1 m inn fra sydvegg, som viser åpen spalte mellom betongplate og EPS isolasjon. Dette underbygger hva som er beskrevet over.

Byggegrunn, grunnmur og fundamenter, samt utvendig veggkonstruksjon er i tilstandsrapporten forut for salget vurdert til tilstandsgrad TG 1, dvs. uten symptomer. Det er vanskelig å forstå at dette er vurdert på et objektivt grunnlag. Tilsvarende er det i tilstandsrapporten ikke gitt noen informasjon til en boligkjøper hvorledes de ulike symptomene er sett i en sammenheng til andre bygningsdeler.
Den samme vurdering er lagt til grunn ved søknad om ferdigattest som ble utstedt 23.11.2022. Ved ferdigattest skal det forutsettes at alle bygningsdeler er utført fagmessig og oppfyller funksjonskrav iht. byggteknisk forskrift og hva som er prosjektert.

De observerte symptomene av fundamentene utvendig på fasade underbygger det som er fremstilt og dokumentert av skjevheter i teknisk rapport av 07.05.2024 fra undertegnede. De observerte forhold burde vært angitt med tilstandsgrad TG 2 og dels TG 3 med tilhørende beskrivelser. Iht. «Forskrift til avhendingslova Tryggere bolighandel» skal også bygningsdeler som gis tilstandsgrad TG 2 og TG 3 redegjøres mht. årsak og konsekvens. I tillegg skal det også gis et sjablonmessig kostnadsoverslag hva det vil koste å utbedre bygningsdeler som gis tilstandsgrad TG 3.
Alle disse lovpålagte forhold mht. teknisk dokumentasjon er ikke ivaretatt i salgsdokumentasjonen for Granholtet 11 ved salget i 2023.

3. SIKRING AV FJELLSKRÅNING MOT NORD

Bygningen ligger med møneretning nærmest nord-syd. Mot nord (mot naboeiendommen Vindlyveien 26) ligger bygningen inntil en utsprengt fjellvegg. Det er registrert porøst fjell og nedfall av stein fra fjellveggen. Det er avstand ca 1,5 m mellom bygningens nord-østre hjørne og fjellveggen. Ved tilbygget fra 2020-22, mot nord-vest, er det avstand < 0,5 m fra husveggen til fjellveggen. Fundamentet/ringmuren for tilbygget ligger nærmest inntil fjell i dagen.



Bilde nr 19. Bygningens nordvestre hjørne (tilbygget) ligger svært nær utskutt fjellvegg.



Bilde 20 viser tilbyggets nordøstre hjørne med avstand fra tilbygg til fjellvegg ca. 1 m i brysthøyde. Ved foten er avstand << 1m.



Bilde 21. Viser bygningens nordøstre hjørne i avstand < 2 m fra fjellveggen.



Bilde 22. Taknedløp fra tilbygg mot vest. Takvann er ledet i drensledning over på naboeiendommen Granholtet 7 i vest. Fjell ligger i avstand 20 cm.



Bilde 23. Den utsprengte fjellveggen mot nord fremstår å være porøs. ***Det er både småstein og store steinblokker som vurderes å være løse. Disse må sikres da de utgjør en fare for personsikkerheten****. Terrenget er i tilstandsrapporten ved salget opplyst å være flatt og er gitt TG 1 uten å hensynta disse faktiske forhold.*

Ved innhenting av byggesaksdokumenter fra Larvik kommune kan oppsummeres kort byggesaken for eneboligen ekskl. tilbygg (utdrag);

- Det ble søkt byggetillatelse 28.05.2009. Det er ett-trinns søknad inkl. vedlagte ansvarsretter. Byggmester Ole Oscar Hvass var SØK, PRO og UTF, med unntak av sanitæranlegg.
- Larvik kommune har gitt tillatelse til tiltak 19.08.2009.
- Pga. feilplassering av grunnmur ble søkt om endret plassering inkl. dispensasjon fra avstandskravet på 4 m til eiendomsgrense. Dispensasjonssøknaden ble avslått i brev av 15.12.2009 fra Larvik kommune. Grunnmuren for bygningen måtte derfor flyttes ca. 1,3 m (usikker avstand) østover i forhold til opprinnelig plassert grunnmur.

- Ferdigattest er gitt av Larvik kommune datert 02.09.2010, basert på vilkår om at rørlegger utsteder kontrollerklæring. Uten kontrollerklæringen var ikke ferdigattesten fra 2010 gyldig. Det ble aldri utstedt kontrollerklæring fra rørlegger.
- Eneboligen ble anmodet om ferdigattest 04.11.2022 av foretaket TA Takst & Eiendom AS. Dokumentasjonen var basert på boligsalgsrapport datert befaring 24.10.2022/rapportdato 31.10.2022, utarbeidet av TA Takst & Eiendom AS v/Torbjørn Andersen og redegjørelse for saken datert 04.11.2022. Larvik kommune utstedte ferdigattest 23.11.2022.

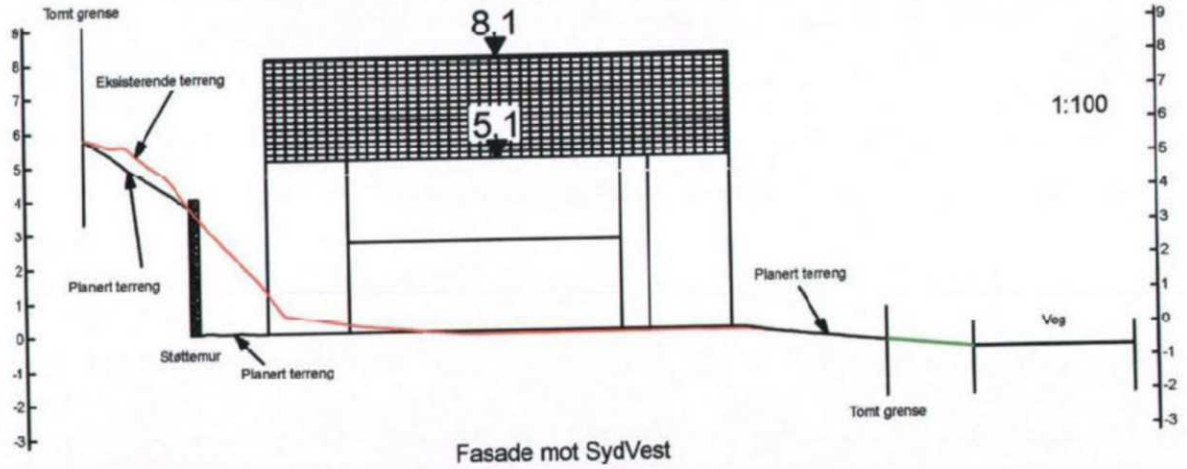
Ved innhenting av byggesaksdokumenter fra Larvik kommune kan oppsummeres kort byggesaken for tilbygget fra 2020-22 (utdrag);

- Det ble søkt byggetillatelse 29.04.2020. Det var ett-trinns søknad om tiltak uten ansvarsrett. Tiltakshaver var SØK.
- Larvik kommune har gitt tillatelse til tiltak 12.05.2020. Det var vedlagt tegninger, antatt datert 20.06.2019. I tillatelsen til tiltak fra Larvik kommune fremkommer følgende vilkår; «takvann må ledes inn på egen eiendom» og «utføres med branncellebegrensende yttervegg og tak mot Vindlyveien 26» , dvs. mot naboeiendommen i nord pga. avstand < 4m til nabogrense.
- Det ble anmodet om ferdigattest for tilbygget og Larvik kommune utstedte ferdigattest 24.10.2022.

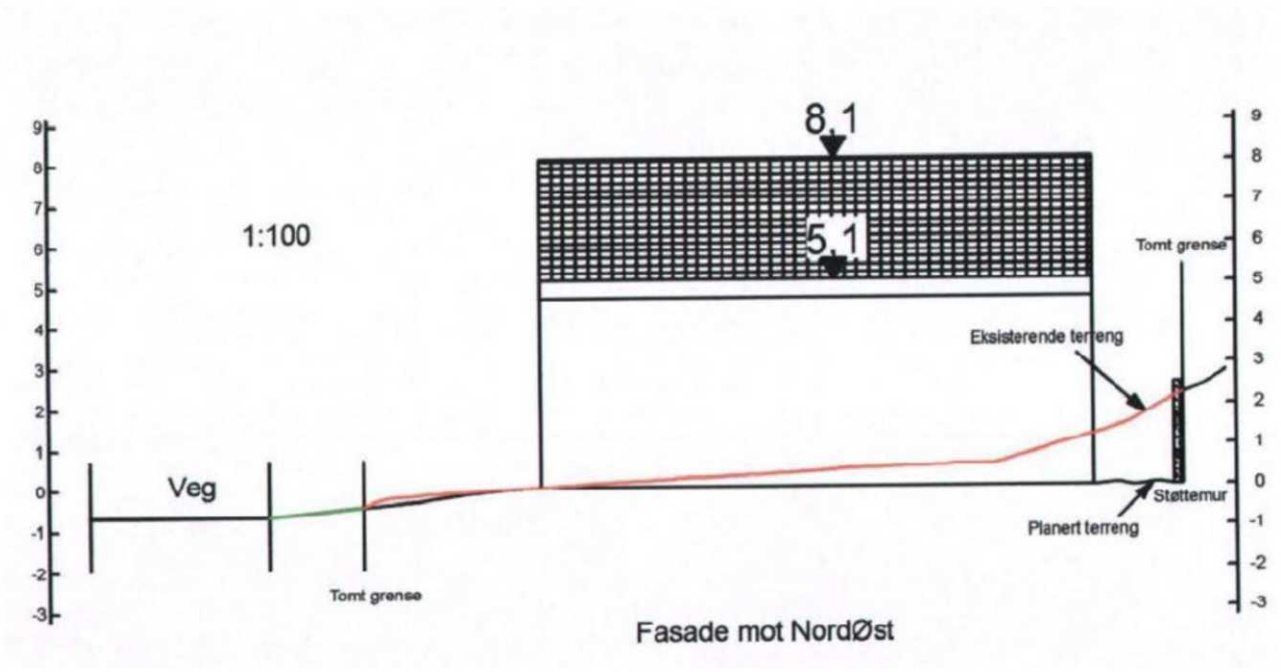
Ved byggesøknad i 2009 etterspurte Larvik kommune ytterligere dokumentasjon. Det antas at vedlagte terrengprofiler ble ettersendt og vedlagt søknaden før byggetillatelse ble gitt 19.08.2009, da disse terrengprofilene ligger i samme fildokument fra byggesaken som plan- og fasadetegninger datert 01.08.2009. Terrengprofilene er ikke påført dato, men forutsettes å ha samme datering.

Terrengprofilene viser at det er forutsatt støttemur i avstand ca 2 m fra veggliv på nordvendt vegg mot fjellveggen. Mot øst er støttemuren forutsatt å ha høyde ca. 2,5-2,8 m (ikke målsatt men lest utfra tegning). Mot vest er fjellveggen høyere og støttemuren er forutsatt å ha høyde ca. 4 m (ikke målsatt men lest utfra tegning). Dette kan vanskelig oppfattes annerledes enn å være prosjekteringsgrunnlaget fra 2009 som var forutsetningen for byggetillatelsen.

I byggetillatelsen fra Larvik kommune 19.08.2009 fremkommer følgende;
«De godkjente tegninger og beskrivelser må ikke fravikes uten skriftlig samtykke fra kommunen»
«Det er gitt samtykke til oppføring av bygningsdeler 2 m fra grensen. Imidlertid kommer deler av støttemuren nærmere enn 2 m fra nabogrensen».



Fasade mot SydVest



I byggesøknad for tilbygget i 2020 er vedlagt fasadetegninger og perspektivtegninger som fremstiller terrenget mot nord som flatt.



Perspektivtegninger datert 19.06.2019 fra byggesøknad for tilbygg i 2020. Bildene viser flatt terreng i god avstand utfra veggliv på nordsiden av bygningen, uten at dette er målsatt.

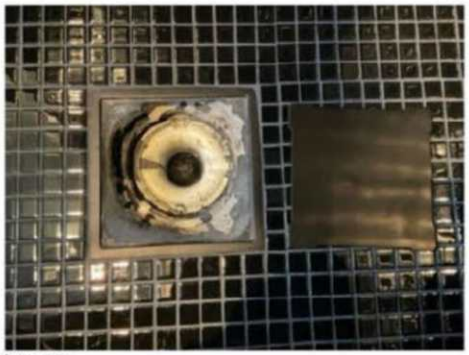
Støttemuren mot nord er ikke bygget i avstand ca. 2 m fra veggliv, som vist på prosjekteringsgrunnlaget. Det kan ikke sees å ha vært gjennomført kompenserende tiltak eller søkt om endringer som skulle innebære at støttemuren ikke var en del av det opprinnelige tiltaket hva gjaldt terrengbearbeidelse. Det forutsettes at ved anmodning om ferdigattest skulle terrengbearbeidelse på dette punkt vært utført og kontrollert opp mot prosjekteringsgrunnlaget som ble fremlagt ved søknad om tiltak.
Forholdet er ikke vurdert eller dokumentert i søknad om ferdigattest som ble utstedt 23.11.2022, som er basert på boligsalgsrapport (tilstandsrapport) datert 24.10.2022 utført av TA Takst & Eiendom AS v/Torbjørn Andersen. Det legges til grunn at alle forhold er kontrollert på nytt og selvstendig grunnlag i 2022 før det ble anmodet om utstedelse av ferdigattest. Ferdigattesten vurderes derfor å være anmodet om av ansvarlig søker SØK på feilaktig grunnlag.

Ved anmodning om ferdigattest for Granholtet 11 ble vedlagt tilstandsrapport datert befaringsdato 24.10.2022/rapportdato 31.10.2022.

Som vedlegg til salgsprospekt ble benyttet tilstandsrapporten med samme befaringsdato 24.10.2022, rapportdato 06.01.2023. Det fremkommer ikke at det er avholdt ny befaring. Det er imidlertid gjort endringer i vurdering av tettesjikt for bad i 2.etg. slik det fremkommer under;

Sluk, membran og tettesjikt TG 1

Badet har plastsluk i gulv. Badets tettesjikt er utført med smøremembran



Sluk i dusjnisje

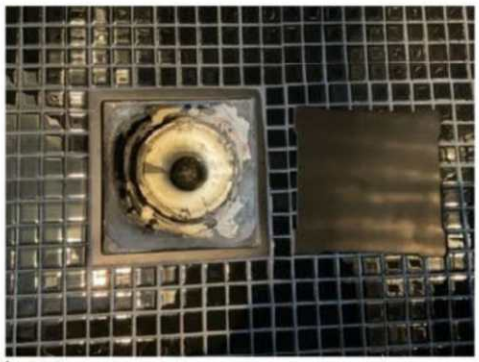


Sluk under badekar

Utdrag fra tilstandsrapport datert 31.10.2022 vedlagt anmodning om ferdigattest.

Sluk, membran og tettesjikt TG 2

Badet har plastsluk i gulv. Badets tettesjikt er utført med smøremembran



Sluk i dusjnisje



Sluk under badekar

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig membran i sluk.
Arbeidene med membran i sluk under badekar virker noe ufagmessig.
Arbeidene er ikke dokumentert.

Tiltak

- Tiltak:

Forholdet rundt og under sluk bør følges med.

Utdrag fra tilstandsrapport datert 06.01.2023 vedlagt salgsprospekt.

Som det fremkommer over er tettesjiktet fremstilt ulikt i dokumentasjonen som er sendt Larvik kommune for anmodning om ferdigattest og dokumentasjonen som er vedlagt salgsprospektet for Granholtet 11. Vurderingene er basert på samme grunnlag i befaring av 24.10.2022. Det synes som tilstandsrapporten på dette punkt er tilpasset bruken og risikoen hvor membran og tettesjikt i bad 2.etg gis TG 1 ved søknad om ferdigattest og TG 2 m/kommentarer ved boligsalg på grunnlag av samme befaring.

REKLAMASJONSRAPPORT

Granholtet 11, 3260 Larvik
Gnr. 1002 og Bnr. 634 – Larvik kommune



stand
Anders **Ugland**
PARTNER SENIORRÅDGIVER

24.09.2024

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 INNLEDENDE OPPLYSNINGER 3

BESKRIVELSE AV OPPDRAGET 3

MOTTATT DOKUMENTASJON 3

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN 4

BOLIGENS PLANINNREDNING 5

REFERANSENIVÅ 6

PREMISSER 6

2 VURDERING 7

2.1 SETNINGER 7

2.2 VINDUER 12

2.3 STØY FRA VANN OG AVLØP 12

2.4 FJELLSIKRING 13

1 INNLEDENDE OPPLYSNINGER

Oppdragsgiver:	**Claims Link AS**
Skadenummer:	E2055578
Oppdrag mottatt:	20.08.2024
Adresse:	Granholtet 11, 3260 Larvik
Matrikkel:	Gnr. 1002 og Bnr. 634 – Larvik kommune
Besiktiget dato:	12.09.2024
Til stede ved befaring:	[redacted], Adrian Bugge (FloorLift AS) og Anders Ugland (STAND)
Utførende konsulent:	Anders Ugland

BESKRIVELSE AV OPPDRAGET

STAND AS har fått i oppdrag å foreta en vurdering av påberopte feil og mangler ved eiendommen Granholtet 11 i Larvik kommune. Vurderingen er basert på egne observasjoner gjort ved besiktigelse av eiendommen i tillegg til mottatte opplysninger og dokumentasjon.

Påberopte forhold er ifølge mottatt mandat og oppdragsbeskrivelse som følger:

1. Setninger
2. Vinduer
3. Støy fra vann og avløp
4. Fjellsikring

MOTTATT DOKUMENTASJON

Følgende dokumentasjon er mottatt og/eller innhentet i forbindelse med oppdraget:

- Salgsoppgave
- Tilstandsrapport utarbeidet av TA Takst og Eiendom AS, datert 31.10.2022
- Egenerklæringsskjema utarbeidet a[redacted] datert 01.11.2022
- Befaringsrapport utarbeidet av Stavern Taksering AS, datert 15.11.2023
- Teknisk Vurdering utarbeidet av siv ing Øyvind Stokke AS, datert 07.05.2024
- Notat utarbeidet av H.&K. Sandnes AS, datert 31.07.2024
- Skaderapport utarbeidet av KAPH Entreprenør AS, datert 17.08.2023
- Bildevedlegg utarbeidet av H.&K. Sandnes AS, datert 01.07.2024 – 02.08.2024
- Setningsmålinger utført av Ingeniørservice, datert 15.01.2024 og 11.04.2024
- Pristilbud utarbeidet av FloorLift AS, datert 13.09.2024

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Type bolig:	Enebolig
Byggeår:	2010
Etasjeantall:	3
Konstruksjon fundamenter/grunnmur:	Grunnmur av L-Elementer og støpt plate på mark. Fundamentert på tilførte/stedlige masser.
Konstruksjon yttervegger:	Tradisjonelt bindingsverk i trekonstruksjoner over grunnmur. Liggende trekledning.
Konstruksjon yttertak:	Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein
Tilleggsopplysninger:	-

Understående bilder viser eiendommen:



BOLIGENS PLANINNREDNING

Understående planskisse er hentet fra salgsoppgave.



1. etg



2. etg



3. etg

REFERANSENIVÅ

Vurderingen er basert på gjeldende Plan- og bygningslov og forskrifter som var gjeldende ved bygningens/bygningsdelens oppføringstidspunkt. Videre er vurderingen utført på bakgrunn av normal byggeskikk og gjeldende anbefalinger ved oppføringstidspunktet.

Bygning/bygningsdel	Byggeår	Referansenivå
Bolig	2010	Plan- og bygningsloven av 2008 Byggeforskrift av 1997
Tilbygg	2022	Plan- og bygningsloven av 2008 Byggeforskrift av 2017

PREMISSER

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til partene i saken eller andre aktører i eiendomsbransjen for øvrig. Takstmannen har verken ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse opp mot oppdragsgiver og/eller oppdragsgivers eventuelle virksomhet.

Beregninger av utbedringskostnader er ment som retningsgivende for beskrevne arbeider. Det anbefales på generelt grunnlag innhenting av flere konkurrerende tilbud, slik at endelig kostnadsnivå for beskrevne tiltak kan stadfestes. Det tas ikke hensyn til eventuell standardheving som følge av utbedringsmetode.

Vurderingen er gjort etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne ha vært oppdaget etter å ha undersøkt objektet slik god skikk tilsier.

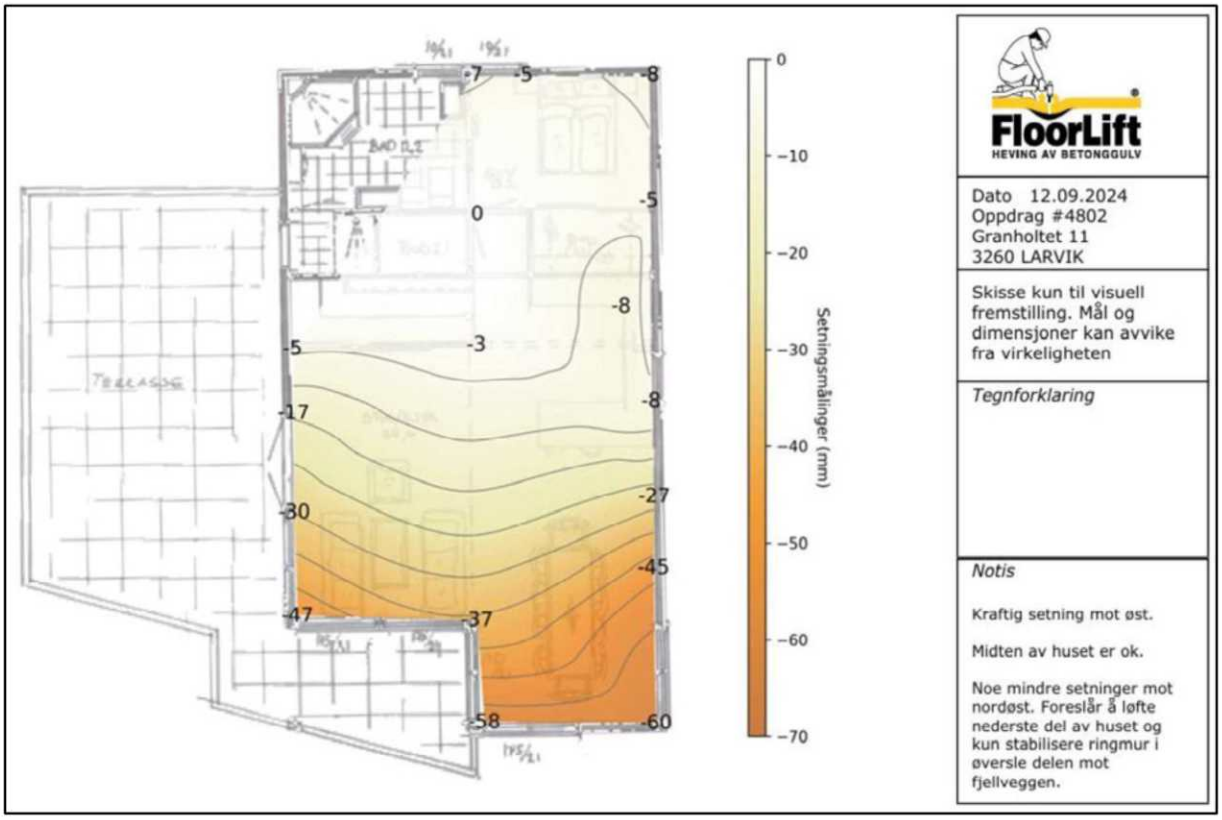
Rapporten er utarbeidet uten å hensynta ansvarsspørsmålet.

2 VURDERING

2.1 Setninger

Befaring ble gjennomført med bistand fra FloorLift hvorpå det ble gjort grundig nivellering av innvendige overflater i både 1.- og 2. etasje. Det ble på det meste registrert 60 mm. avvik ved den østre delen av boligen (gavlvegg mot veien). Det er også registrert avvik mot nord-øst, dog avtakende. Mot midten av boligen og i den vestre delen (mot fjell) er det lite eller ingen avvik.

Målinger fremkommer godt av understående skisse som er utarbeidet av FloorLift i etterkant av befaringen.



Som vi ser av skisse, er det utvilsomt en setning i den østre og nord-østre delen av boligen. Vi ser også flere symptomer på dette ved utvendige fasader. Kledning buler utover, beslagsløsninger er flere steder med bulker, ett av vinduene i 1. etasje er løst mv.

Det er i regi av eier gravd opp langsmed grunnmur mot nord-øst. Her ser vi at grunnmuren (L-elementer) er satt direkte på jordmasser. Kontroll med spett og spade viser at grunnen langsmed og under grunnmur er svært bløt. Vi kunne enkelt stikke spettet langt ned i bakken under grunnmur.

Basert på mottatte opplysninger ble grunnmur feilplassert på tomten. Dette ble oppdaget og etter det vi ble fortalt ble grunnmur flyttet ca. 1,5 meter mot nord-øst. I den forbindelse kan det være at det ikke ble gjort tilstrekkelig grunnarbeid.

Understående bilder er fra befaringen og viser enkelte av avvikene vi registrerte.



Grunnmur/L-elementer er satt rett på løse jordmasser



Vindu i 1. etasje mot øst er helt løst og hjørnebeslag har løsnet



Beslag «henger» på skruer og blir bulkete som følge av at bygget setter seg



Beslag «henger» på skruer og blir bulkete som følge av at bygget setter seg



Kraftig deformasjoner i gavlvegg mot øst



Kraftig deformasjon i gavlvegg mot øst

Også innvendig ser vi flere indikasjoner på overflater som kan henføres setninger. Det er hovedsakelig sprekker i gips. Det er også enkelte fliser som har sprukket opp.






Vi er opplyst at den vestlige delen av boligen ligger nært til fjell, mens det dypere til fjell lengre øst på tomten. Dette stemmer godt med det vi kan se av skader og setninger, altså at det er stabilt og ingen skader mot vest og at det er økende i både setninger og skader mot øst.

Ingeniørservice AS har gjort setningsmålinger hvor det er satt inn plugger flere steder på boligen og det er målt fra fast punkt (fjell). Dette for å kunne si noe om det er aktive bevegelser i grunnen. Deres måledata er klippet inn under:

Setningsmåling: Granholtet 11, Larvik

ingeniørservice

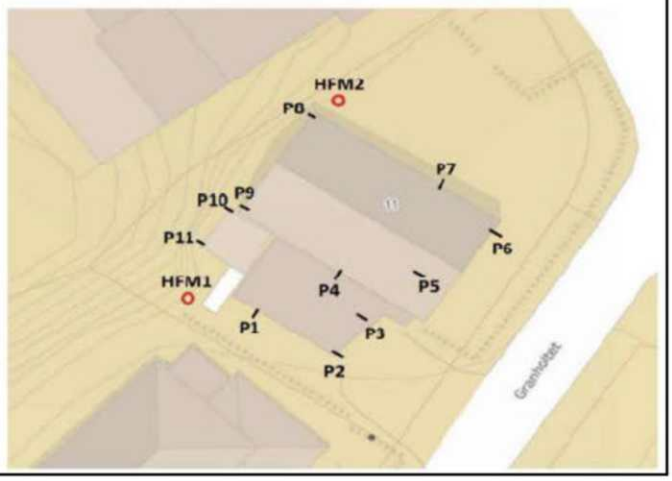
Prosjektnummer: 18358-001

Utgangspunkt: Bolt i fjell med relativ høyde, HFM 1 og HFM2 = 10.0000

Setningsplugger satt Panel/spikerslag

Målenøyaktighet +/- 1,5 mm

NR11	Målt 15.01.2024	Målt 11.04.2024	Avvik i mm siden sist	Avvik i mm totalt
P1	10,101	10,101	0,0	0,0
P2	9,998	9,997	-1,3	-1,3
P3	9,998	9,997	-1,0	-1,0
P4	10,385	10,384	-1,0	-1,0
P5	10,006	10,006	-0,5	-0,5
P6	9,969	9,969	-0,3	-0,3
P7	10,215	10,214	-0,7	-0,7
P8	10,009	10,009	-0,4	-0,4
P9	10,079	10,079	0,3	0,3
P10	10,076	10,075	-1,0	-1,0
P11	10,089	10,089	-0,5	-0,5



Som vi kan se er det registrert svært lite avvik fra 15/1 – 11/4. Største avviket er på 1,3 mm. De opererer også med et måleavvik på +/- 1,5 mm. Dog er det beskrevet at måleavviket sannsynligvis ikke er mer enn +/- 0,5 mm. Med minste avvik hensyntatt er det høyest målte avviket på 0,8 mm. De aller fleste målepunkter viser ingen avvik.

Denne type målinger bør gjennomføres over en lengre periode og helst over ett år. Dog viser første målinger at bygget fremstår stabilt. Det må uansett gjøres flere målinger for å kunne konkludere.

OPPLYSNINGER TILSTANDSRAPPORT OG EGENERKLÆRINGSSKJEMA
Understående innklipp er hentet fra tilstandsrapporten som forelå på salgstidspunktet:



Etasjeskille/gulv mot grunn TG 3

Boligens etasjeskiller er antagelig bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med spon som bærende undergulv.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 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 noe skjevheter i gulv i stue. Ukjent årsak. Skjevhetene er i bedtongdekke i 1. etg. og bjelkelag i 2. etg.
Det kan tenkes at skjevhetene er fra byggetiden, da det ikke observeres sprekker ol. på andre overflater.

Tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Forholdet bør folges med



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn TG 1

Boligen er antagelig fundamentert på fjell og tilfyldte løsmasser.

Drenering TG 1

Nedgravde drensystemer er ikke synlig men er antagelig utført med perforerte drensrør i plast.

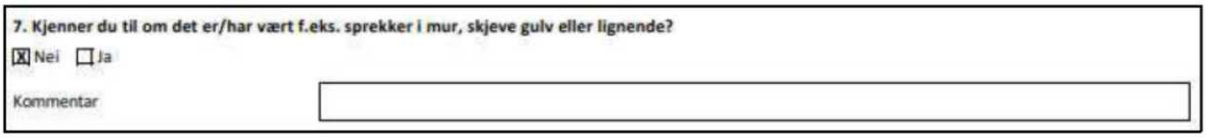
Grunnmur og fundamenter TG 1

Boligen er fundamentert med støpt plate på mark.

Terrengforhold TG 1

Terrenget rundt boligen er flatt.

Understående innklipp er hentet fra egenerklæringsskjema utfylt av selger:



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

Kommentar

Som vi ser av opplysninger gitt i Tilstandsrapport er det gitt en TG 3 for skjevheter. Opplyst om 30 mm. Det beskrives videre at årsak er ukjent og at det kan tenkes at skjevheter er fra byggetiden da det ikke er registrert oppsprekkinger i overflater.

Videre er det gitt TG1 for byggegrunn, grunnmur og fundamenter. Etter vår vurdering burde takstmann ha sett disse forholdene i sammenheng. Altså sett sammenhengen mellom tydelige skjevheter og dermed kommentert at det kan skyldes avvik ved fundamentering eller byggegrunn.

<u>KONKLUSJON</u>
Det er registrert relativt kraftige setningsskader ved boligen. Det er dog lokalisert til den østlige og nord-østlige delen av boligen.

Det er per tid ikke registrert eller fremlagt dokumentasjon på at det er aktive bevegelser. Dog er byggegrunnen ved deler av boligen (nord-øst og øst) påvist å bestå av løse jordmasser. Dette er åpenbart feil byggegrunn og etter vår vurdering er det risiko for at det vil kunne bli mere setningsskader om det ikke gjøres tiltak relativt raskt.

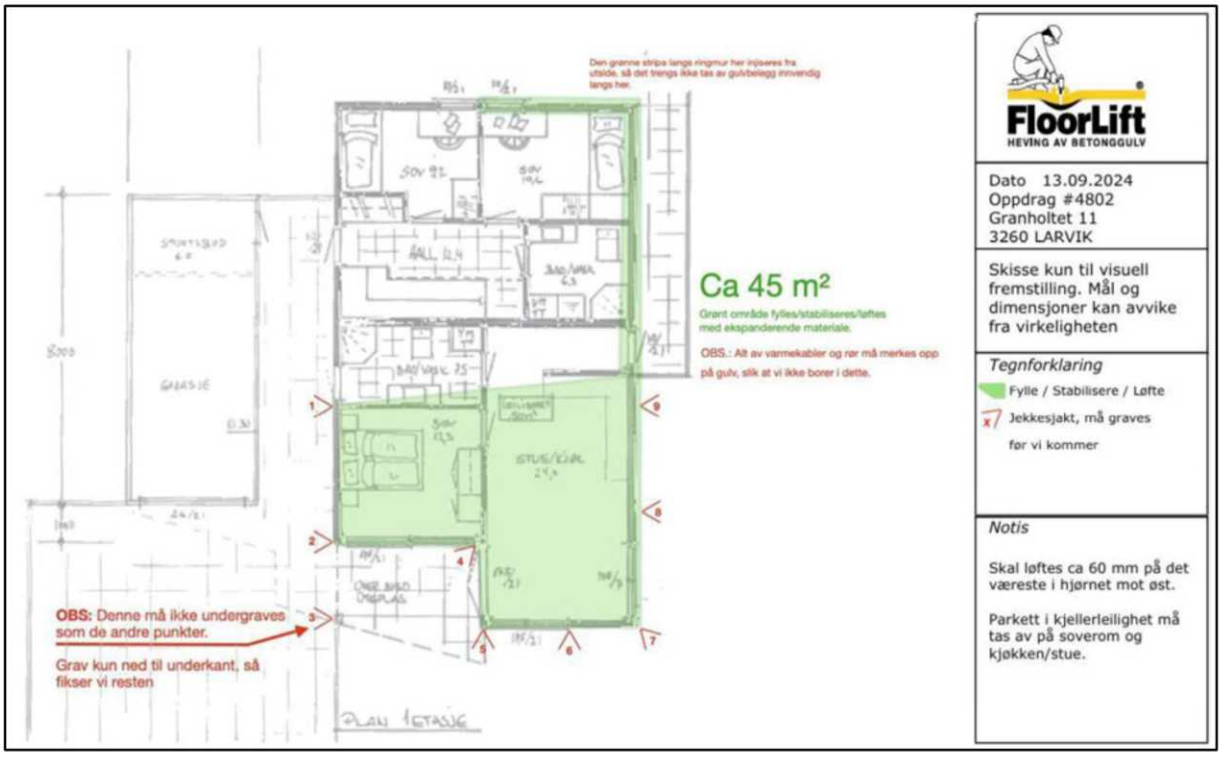
Innvendige overflater er med relativt beskjedne skader og kan etter vår vurdering repareres lokalt. Dog etter at bygget er stabilisert. Det samme gjelder avvik ved utvendige overflater. Fliser med sprekker antas kan skiftes ut lokalt.

Etter vår vurdering er det gitt uriktige opplysninger om byggegrunn og fundamenter i Tilstandsrapport. Skjevheter er gitt TG3, mens byggegrunn og fundamenter er gitt TG1. Avvikene har en klar årsakssammenheng, som burde vært opplyst.

UTBEDRINGSTILTAK

Som nevnt var FloorLift med på befaring og gjorde en grundig kontroll av boligen. Ifølge deres representant er det fullt mulig å utbedre boligen ved å stabilisere grunnen med skum. Deres metode sørger også for at boligen jekkes opp til korrekt nivå.

Vi har under lagt inn et utklipp fra deres tilbud som viser en skisse over metode. Denne metoden er etter vår vurdering svært skånsom og gjøres i stor grad utenfor bygningskroppen. Innvendig berøres kun hybelen. Fordelen med denne metoden er altså at grunnen blir stabilisert samtidig som at bygget rettes opp til korrekt og forventbart nivå.



Før FloorLift kan begynne sine arbeider må det gjøres en del forberedende tiltak som må utføres av entreprenør. Dette er nøye beskrevet i tilbud, men gjengir hovedpunkter her:

- Parkett må fjernes i hybel
- Det må graves jekkesjakter på avviste punkter langsmed grunnmur (se skisse)
- Betongplate mellom garasje og bolig må fjernes for å kunne lage jekkesjakter
- Det må påvises varmekabler og øvrige teknisk infrastruktur
- Tilbakeføring av terrenget etter arbeidene er ferdig

Etter overnevnte er ferdig vil det være behov for enkelte arbeider innvendig. Det må legges parkett i hybel. Videre vil det være behov for lokale utbedringer av sprekker i tak og vegger.

Utvendig vil det være behov for en del oppretting av kledning, beslag, vinduer etc. Endelig omfang kan ikke verifiseres før opprettingen er gjennomført.

UTBEDRINGSKOSTNADER

Viser til tilbud utarbeidet av FloorLift. Tilbud er på kr. 765 000,-

Kostnader for Entreprenørarbeider er skjønnsmessig vurdert til å ligge i nivå kr. 150 000,-

Kostnader for innvendige og utvendige reparasjoner er også skjønnsmessig vurdert til kr. 300 000,-

Vi har da vurdert en totalkostnad for å få boligen stabilisert og i forventbar stand til kr. 1 215 000,-

2.2 Vinduer

Basert på mottatt informasjon skal det være påvist at det er feilproduksjon ved 7 av vindusglassene i stue. Eier forklarer at det ikke er mulig å få vinduene helt rene. Dette skal skyldes feilproduksjon av glassene, hvorpå et energibelegg er lagt på utsiden av glasset og ikke innvendig. Vær, vind og vask ødelegger dette belegget og fører til at det blir riper/skjolder.



Eier opplyser at det dagen før befaringen var et profesjonelt vaskefirma og vasket vinduene. Vi ser antydninger til riper og skjolder i glassene. Det er dog ikke mulig å få frem dette på bilder.

Ifølge eier skal det være gjort en vurdering av glassmester og at det skal foreligge rapport. Vi har ikke mottatt rapporten.

OPPLYSNINGER TILSTANDSRAPPORT OG EGENERKLÆRINGSSKJEMA
Understående innklipp er hentet fra tilstandsrapporten som forelå på salgstidspunktet:

Vinduer TG 1

Boligen har vippevinduer og fastkarmsvinduer med to lags isolerglass, utvendig og innvendig malt.

Ingen opplysninger gitt i Egenerklæringsskjema.

KONKLUSJON
Vi kunne ikke se store avvik ved vinduene, ut over enkelte skjolder. Vi betviler dog ikke at det kan være feilproduksjon ved glassene. Det bør derfor fremlegges dokumentasjon for dette. Det antas at glassmester også kan gi et pristilbud på eventuell utskift av glass.

Etter vår vurdering fungerer vinduene som tiltenkt og det er ingen direkte skjemmende avvik.

2.3 Støy fra vann og avløp

Ifølge eiere var det høy lyd fra vannrør når det ble tappet vann inne i hybel. Det ble videre informert at dette ble utbedret ved å montere trykktank og gjort om på stoppekraner. Tiltakene skal ha hjulpet.

Vi har ikke mottatt ytterligere dokumentasjon, ut over at tiltakene kostet ca. 25 000,-

Boligen er 14 år. Vi vet ikke hvor stort problem forhodet har vært, i og med det ikke er gjort noe med før nå nylig.

Da vi ikke har noe ytterligere informasjon bør det eventuelt kunne fremlegges dokumentasjon fra rørlegger eller annen fagkyndig som forklarer nærmere avviket opp imot gjeldende forskrifter eller standarder som gjelder for denne type installasjoner ved byggeår.

2.4 Fjellsikring

Bak tilbygget del mot vest er det en krapp fjellskråning nær boligen. Det er en del store steinblokker i fjellet som fremstår løse og usikret.

Så langt vi kan se er det ganske stor usikkerhet ved hvorvidt fjellet er sikret godt nok. Etter vår vurdering kan det være kritisk om en av de store steinene løsner, både for personsikkerhet og for skader på boligen.

Tilbygget ble etter det vi er opplyst oppført i 2022. På de tegningene vi er fremvist er det tegnet inn en støttemur inntil fjellet. Hvorvidt denne tegningen er fra byggesaken og hvorvidt denne muren eventuelt har vært forutsetning for en eventuell godkjennelse fra kommunen er ikke kjent.

Vi vet heller ikke om det ble gjort tiltak ved fjellet i forbindelse med utbyggingen i 2022, eller om fjellet har vært slik siden oppføringen i 2010.

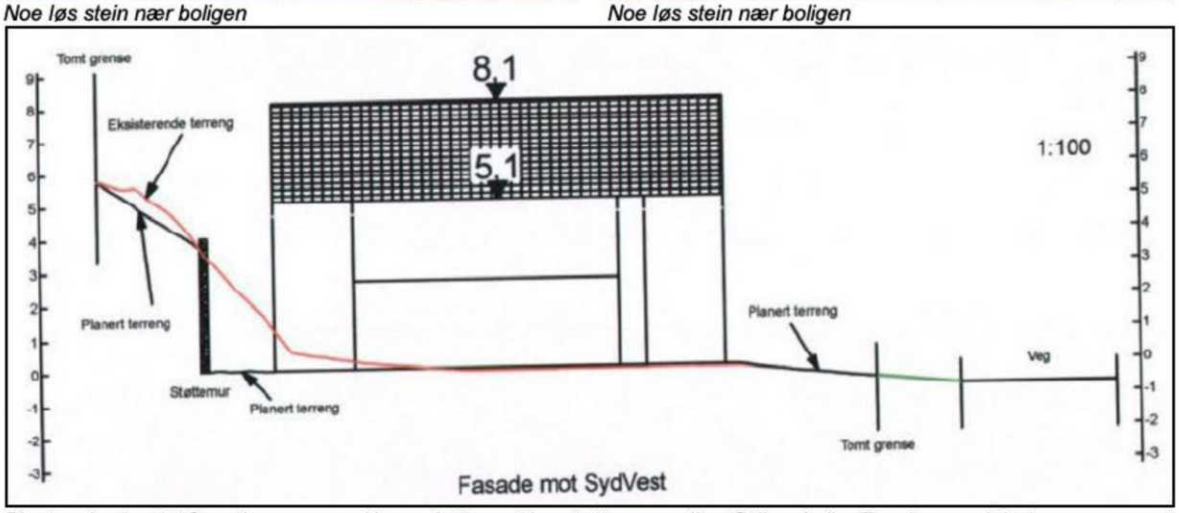
Vi har ikke funnet noe informasjon om dette i mottatt dokumentasjon.



Noe løs stein nær boligen



Noe løs stein nær boligen



Plantegning hentet fra salgsoppgave. Her er det tegnet inn støttemur mellom fjell og bolig. Tegning er udatert

Kapittel 7 Sikkerhet mot naturpåkjenninger

§ 7-1. Generelle krav om sikkerhet mot naturpåkjenninger

Veiledning til bestemmelsen

(1) Byggverk skal plasseres, prosjekteres og utføres slik at det oppnås tilfredsstillende sikkerhet mot skade eller vesentlig ulempe fra naturpåkjenninger.

Veiledning til første ledd

(2) Tiltak skal prosjekteres og utføres slik at byggverk, byggegrunn og tilstøtende terreng ikke utsettes for fare for skade eller vesentlig ulempe som følge av tiltaket.

Veiledning til annet ledd

Både terrenginngrep og andre typer tiltak kan føre til at byggverk, byggegrunn og tilstøtende terreng kan bli mer utsatt for skader på grunn av naturpåkjenninger. Bestemmelsen omfatter alle typer tiltak som kan føre til fare for grunnen. Eksempler på byggearbeid som kan føre til dette er sprengningsarbeider, gravearbeider, fyllingsarbeider og andre typer terrenginngrep. Forskriftskravet innebærer at skjæringer, fyllinger, masseforflytning, endring av vannvei og lignende må utføres slik at byggegrunn og tilstøtende terreng gis tilfredsstillende sikkerhet mot naturpåkjenninger.

Bestemmelsen gjelder også for eventuelle sikringstiltak som er etablert utenfor tomta.

Bestemmelsen omfatter ikke fare for grunnen der det er naturens beskaffenhet alene som er årsak.

KONKLUSJON

Deler av fjellskråning fremstår å være usikret med enkelte steiner som potensielt kan løsne og falle ned. Det bemerkes at det kun er et lite område og ikke hele fjellskråningen.

Det kan etter vår vurdering gjøres tiltak ved kontrollert å fjerne enkelte av steinene. Om dette ikke er tilstrekkelige tiltak kan det monteres sikringsnett.

Fjellskråningen er ikke omtalt i tilstandsrapport. Da skråning er så nær husveggen burde denne vært kommentert. Vi mener dog at denne også er godt synlig ved visning/overtakelse.

En eventuell utbedring/sikring må vurderes av Entreprenør. Vi anslår et sikringstiltak vil kunne ligge i nivå kr. 25 000,-

stand

PARTNER SENIORRÅDGIVER
Anders **Ugland**
www.standtakst.no

Medlem av
Norsk takst

FloorLift Norge AS, Tollbugata 8B, 0152 OSLO, T. 22697730 O.nr. 994444824 post@floorlift.no

STAND AS
Tangenodden 42
3234 SANDEFJORD

FloorLift
HEVING AV BETONGGULV
T24173

13.09.2024

JEKKING, LØFTING, FYLLING AV HULROM OG STABILISERING MED FLOORLIFT-METODEN

Med referanse til hyggelig befaring har vi gleden av å gi tilbud for jekking, løfting, fylling av hulrom og stabilisering enebolig i Granholtet 11 som beskrevet.

Vår kontaktperson for dette prosjektet er Adrian Bugge, adrian@floorlift.no tlf. 97479445. Vår referanse er #4802.

Generelt

Vårt tilbud går ut på å jekke / løfte / stabilisere bygget som vist på vedlagte skisse.

Beskrivelse av bygget

Enebolig. L-ringsmurselementer med støpt plate inni. Står på svak fyllmasse (jord/grus/stein).

Reparasjonsmetode

Vi retter opp bygget gjennom jekking, løfting, fylling av hulrom og stabilisering der vi bruker vårt ekspanderende materiale som injiseres og ekspanderer i mellom steinene og under betongdekket.

Jekking

Byggherre må, før vi kommer, grave ni stk sjakter (ca 60 cm brede og gå ca 30 cm inn under kanten; slik vi kan sette stålplater midt under muren (se vedlagte skisse) og en stk grop (ca 5 cm dybde under underkant såle; se vedlagte skisse) under betongkanten (eventuell isopor fjernes) , slik at vi kan plassere stålplater på bakken og under kanten.

Vi tar med stålplater, som settes i sjakten for å fordele trykket mot bakken. Vi stabiliserer stålplatene med vårt ekspanderende materiale i grunnen / grusen for å øke bakketrykket og komprimere og binde grunnen ned til ca 1,5 m. Under betongen i kanten settes det stålplater. Vi plasserer et par 20 / 30 T jekker på stålplatene og så jekker vi til ønsket høyde er oppnådd. Derpå blir et U-jern kappet i passende lengde på stedet og plassert mellom stålplatene slik at muren står på disse etter at jekkene er tatt ut. Stålet blir værende igjen. Disse punktene blir fylt igjen senere med materiale. Mellom jekkepunktene vil vi stabilisere ringmuren med ekspanderende materiale i grunnen og mellom grunnen og underkant såle.

Løfting, fylling av hulrom og stabilisering

Vi løfter, stabiliserer og fyller under gulvet ved å injisere det ekspanderende materialet gjennom rør som vi setter i 12 eller 14 mm hull vi borer gjennom dekket, eventuelt injiserer vi fra utsiden og inn forbi muren. Ekspansjonen vil løfte gulvet fra undersiden slik at det blir liggende på en pute av dette materialet. Under ekspansjonsprosessen benytter vi nivålaser for kontinuerlig kontroll av løftingen. Belegget må fjernes og legges på nytt for å finne varmekabler og sjekke at betonggulvet blir rett.

Materialet kan minne om byggskum, men er mye hardere. Det ekspanderer på under ett minutt og får en styrke som er bedre enn isopor. Styrken og tettheten av materialet er avhengige av hvor mye motstand ekspansjonen får.Dette er viktig når det gjelder løfting av gulvet, men for stabilisering av steinfyllingen er det oppfyllingen av hulrom mellom steinene som er viktig, da muren står på ståldippene i tillegg til materialet.

Dersom det er kanaler, vann- eller avløpsrør under delen vi skal løfte, må dette angis av andre. Vi tar ikke ansvar for ledninger i grunnen som ligger mer enn 20 cm fra der de er påvist.

Vi gjør oppmerksom på at vi må perforere eventuell radonduk for å komme ned til underlaget under bygget. Materialet lager tette celler som gjør at eventuell radongass i liten, om noen, grad kan trenge inn til hullene vi borer. Røret er dessuten tett og radondukens elastisitet vil gjøre at duken klemmer om røret og gjør glippen minimal.

Da vi ikke kjenner grunnforholdene, må vi ta forbehold i dette tilbudet om at grunnen ikke består av våt, bløt leire eller andre spesielt dårlige grunnforhold. Slike tilfeller kan by på større utfordinger og noe dyrere metode, men om grunnforholdene er dårlige nok, kan det hende vår metode ikke vil fungere, og vi må da avbryte prosjektet.

Betingelser

Ut i fra opplysningene vi har fått blir beregnet pris for arbeidet som beskrevet med FloorLift-metoden kr 612.000,- eks mva. (kr 765.000,- inkl mva).

Det er beregnet et forbruk opp til 1.180 kg ekspanderende materiale. Dersom det går med mer enn dette pga. ekstra hulrom / dårlig grunn betales det med kr 350,- pr kg eks mva. Ved et eventuelt underforbruk av materialer trekkes dette ikke fra prisen. I de fleste tilfeller kommer vi innenfor de masser vi beregner basert på byggherres beskrivelser, og våre funn på befaring. Vi besitter imidlertid ikke perfekt informasjon om

grunnforholdene *under* et bygg når vi skriver tilbud. **Grunnforholdene er etter denne kontrakten byggherres risiko.** Dersom det viser seg å være større hulrom eller dårligere grunnmasser enn det vi har beregnet på bakgrunn av vår befaring og den dokumentasjon vi har mottatt fra byggherre, vil nødvendig merforbruk av ekspanderende materialer faktureres som tilleggskostnader for byggherre etter prisene fastsatt ovenfor.

Arealet som skal rettes på er på ca. 45 kvadratmeter, se skisse. Det er kun områdene som er omrisset med angitte farger som er omfattet av dette tilbudet.

Vi skaffer nødvendig sterkstrøm via aggregat, dvs. 400 Volt, min. 32 Ampère, 3-fase, trege sikringer. Dersom arbeidet tar vesentlig lenger tid enn beregnet, og at dette skyldes forhold byggherre har ansvar for, faktureres kr 2.347,- eks mva pr arbeidsdag for aggregatleie. Dersom dere mener at dere har slik strøm fra før av (en rød Phillip-Hauge-kontakt) kan det komme en besparelse på kr 3.400,- eks mva. I så fall ta kontakt og send oss bilde av kontakten.

For eventuell venting som ikke skyldes oss (f. eks. venting på elektriker / rørlegger) eller tilleggsarbeider som ikke innebærer injisering (f.eks , jekkesjakter eller grunnforhold trengs utbedring eller andre tilfeller der vi hjelper til) faktureres kr 3.500,- eks mva pr time, som dekker leie av rigg (lastebil, spesialutstyr, mm) og mannskap. Vennligst merk at dersom det ikke finnes tilgjengelige fasiliteter som toalett og vann, og vi må forflytte oss til nærmeste sted for dette, vil dette også faktureres på samme måte. Alternativt kan vi leie et mobilt toalett for kr 18.000,- eks mva. Dette må vi i så fall få beskjed om senest en uke før oppstart.

Vi regner med at arbeidet vil ta opptil fem arbeidsdager.

Betalingsbetingelser: 14 dager etter godkjent arbeid. Ved bestilling vil det bli foretatt en kredittsjekk før oppstartsdato avtales. Tilbudet gjelder til 01.01.2025.

Som rutine ber vi om at de som underskriver enten har underskriftsrett på vegne av bedriften, eller fremviser prokuradokumentasjon. Det skal betales 30% av beløpet som forskudd innen 10 dager før oppstart. Vi forbeholder oss retten til å fakturere for utført arbeid etter hver 1. i måneden.

Dersom kredittsjekken etter bestilling ikke viser tilstrekkelig kredittverdighet, skal byggherren for egen regning stille sikkerhet for sine kontraktsforpliktelser, herunder forsinkelsesrenter og inndrivelsesomkostninger ved mislighold. Sikkerheten stilles som morselskapsgaranti, selvskyldnerkausjon fra bank, forsikringsselskap eller annen finansinstitusjon, eller annen av FloorLift godkjent garanti. Vi gjør spesielt oppmerksom på at sikkerheten også må inkludere kostnader for eventuell merforbruk av ekspansjonsmasser utover 1180 kg, som er inkludert.

Vi antar at bygget / gulvet var rett da det ble bygget, og at det ikke har vært noen påbygninger eller ombygninger etter at bygget har satt seg, og følgelig vil bygget bli rett igjen når gulv og grunnmur igjen er rette. Eventuelle skjevheter i bygget etter at gulv og grunnmur er rette har vi ingen ansvar for, og vi kan ikke korrigere for loddavvik annet enn det som naturlig rettes opp grunn av løftingen. Vi gjør oppmerksom på at det i

prosessen kan oppstå riss og mindre sprekker i betong og vegger. Disse er ikke farlige for byggets integritet.

Vi tilstreber en toleranse på ±5 mm over 2 meter, men byggtekniske forhold kan gjøre dette vanskelig.

Jekkesjaktene må holdes tørre, og eventuell fylling må dreneres for vann. Dette kan gjøres ved at det graves et hull ved områdene som skal løftes, som er dypere enn nivået vi skal fylle ned til, og sette en vannpumpe i bunnen. Vi kan ikke jobbe med veldig bløte grunnforhold. Dette må formidles til eventuelle gravere. Dersom det på noe tidspunkt kommer frem at grunnen er svært bløt / våt, må eventuell graving stoppes umiddelbart og dette må meddeles FloorLift.

Byggherre må påvise eventuelle vann- og avløpsrør eller varmekabler (vannbåren eller elektrisk) slik at vi ikke kommer borti disse når vi borer. Vi tar ikke ansvar for ledninger i grunnen som ligger mer enn 20 cm fra der de er påvist.

Byggherres beskrivelser/ forutsetninger om grunnen og bygget

FloorLift leverer kontraktsarbeidene i henhold til byggherrens beskrivelse. Byggherren må derfor påse at FloorLift gjøres kjent med all tilgjengelig informasjon om eiendommen og dens oppbygging (herunder eiendommens utstyr og installasjoner) som kan ha betydning for FloorLifts beregninger og utførelse av arbeidene.

Tilbudet er basert på de beskrivelser av bygget som er mottatt av byggherre. Dersom slik informasjon ikke er fremskaffet av byggherre, eller dokumentasjonen er mangelfull, forutsetter FloorLift at bygget er oppført i henhold til den byggeskikk som gjaldt på den tiden bygget ble oppført.

Det er videre en forutsetning for tilbudet at bygget er oppført i henhold til alminnelig fagmessig standard, og ikke avviker fra dette. Denne forutsetningen gjelder tilsvarende for eventuelle endringer som er gjort på bygget etter at det ble oppført. Dersom bygget er annerledes enn det som fremgår av mottatt beskrivelse, er av slett kvalitet, eller avviker fra alminnelig fagmessig standard/ alminnelig byggeskikk, vil det kunne påløpe tilleggskostnader/ økt tidsbruk/ forsinkelser.

Byggherres beskrivelser/ byggherres risiko for grunnforhold

Tilbudet er basert på de beskrivelser av grunnen som er mottatt av byggherre. Grunnforholdene er byggherres risiko under denne kontrakten.

På bakgrunn av ovennevnte er det ingen garanti for at beregnet fyllmasse som inngår i fastprisen er tilstrekkelig. Dersom grunnforholdene avviker fra det som fremgår av mottatt beskrivelse, eller grunnforholdene medfører øvrige utfordringer, vil det også kunne påløpe tilleggskostnader utover kostnadene med økte fyllmasser som beskrevet andre steder i denne seksjonen. Utfordringer knyttet til grunnforhold vil også kunne medføre økt tidsbruk og forsinkelser. Dersom grunnforholdene viser seg å være ekstremt våte / bløte, vil kan metoden potensielt ikke fungere. Slike konsekvenser er byggherres

risiko etter kontrakten.

Særlig forbehold rundt resultat

Dersom grunnen/ bygget er vesentlig annerledes enn beskrevet, kan det i spesielle tilfeller bli vanskelig å få bygget helt rett med vår metode. Det tas uttrykkelig forbehold om dette. Dette gjelder spesielt dersom bygget har vært skjevt i utgangspunktet, det er gjort forandringer etter det har sunket eller dersom det foreligger skjulte feil under overflatebelegg (f.eks. at gulvet er vesentlig tynnere enn beskrevet).

Tilgjengelighet

Tilbudet forutsetter at byggherre er tilgjengelig under oppstart av arbeidene. Arbeidene utføres ofte innenfor et kort tidsrom, og effektivitet er svært viktig. Det er nødvendig at byggherre er tilgjengelig for å kunne ta stilling til eventuelle endringer.

Fristforlengelse

Dersom forhold som nevnt i denne rubrikken gjør at oppdraget ikke kan utføres til avtalt tid, har FloorLift rett på fristforlengelse etter denne kontrakten. Dette gjelder også for øvrige forhold som ikke er FloorLifts risiko etter kontrakten. Grunnet øvrige oppdrag for andre kunder vil dette kunne medføre at FloorLift må stanse sine arbeider midlertidig, for deretter å komme tilbake på et annet tidspunkt for å fullføre arbeidene.

Mannskap og utstyr

Vi kommer med mannskap, en lastebil med materiale, pumpe, trykkluft-aggregat, slanger og annet. Denne må kunne plasseres slik at det er mulig å trekke en 45 meter slange til arealene som løftes. Vi har ca 50 m med kabel for tilknytning av strøm. Om det er noen områder av gulv / trapper som er sårbare, må disse dekkes til på forhånd slik at våre ansatte kan gå rundt i de berørte områdene med utesko.

Garanti

Det gis ti (10) års garanti mot sammensynking av ekspandert ekspansjonsmasse, men som for isopor er levetid for materialet over 50 år. Garantien gjelder ikke videre setninger i grunnen. Garantien gjelder fra den datoen fakturaen er betalt i sin helhet.

Dersom grunnforholdene lenger nede er dårlige, er det en mulighet for at bygget vil synke ytterligere etter at vi har rettet det opp, og det kan dermed være nødvendig med ytterligere løfting på et senere tidspunkt.

Annet

Når vi løfter hus / bygninger er det risiko for at koplinger for avløpsrør glir fra hverandre når gulvene blir hevet. Når vi under løfting injiserer ekspanderende materiale under gulv

kan dette strømme inn i rør og tette disse. Det kan også ha oppstått skader på avløpsrør som følge av setninger, og materiale kan i så fall komme inn i eventuelle sprekker i rørene. Disse eventuelle skadene må repareres av andre. På generelt grunnlag anbefaler vi å få en rørlegger til å undersøke avløpsrør i forkant av en opprettingsoperasjon for å avdekke slikt på forhånd. En annen mulighet er å pigge opp rundt oppstikker før oppretting.

Ved løfting av hus / bygninger kan det oppstå sprekker i vegger og mellom vegger (yttervegger og lettvegger), som i så fall må repareres av andre. Under løfting av flislagte gulv er det risiko for at fliser sprekker og løsner. Disse eventuelle skadene må også repareres av andre.

Tilbudet omfatter

- tilkjøring av bil med pumpeutstyr og jekker
- råmaterialer (ekspanderende materiale, stålplater og ståldipper) og tilkjøring av disse, fjerning av emballasje
- rigg / nedrigging
- jekking, løfting, fylling av hulrom og stabilisering av hus / gulv

Følgende må gjøres av andre

- graving av jekkesjakter; se tegning
- eventuell justering av vinduer, dører og lister; snekker- maler- murer- rørlegger- eller annen håndverksarbeider (som oftest unødvendig når det ikke er utført oppusinger eller justeringer for å kompensere for setningene).
- fjerne parkett dersom dere ikke vil at vi skal bore gjennom parketten
- på gulvene markere opp varmekabler og rør slik at vi ikke borer i dette
- gjenfylling av jekkesjakt

Øvrig

Vi håper tilbudet er i tråd med ønsket og utdyper gjerne eventuelle uklarheter.

Vennlig hilsen
for FloorLift Norge A/S

Adrian Bugge

Adrian Bugge
Siv.ing

Vedlegg:
Underskrifts- og valgskjema
Skisse av jekkesjakter (groper)

Tilbud T24173 av den 13.09.2024 for oppdrag 4802 Granholtet 11

Vennligst kryss av for logistikk-alternativer, skriv under, og send en kopi til FloorLift:

Dersom FloorLift ikke skal ta med aggregat til betingelsene over:
□ Bygningen har allerede tilstrekkelig tilkobling (400V 32A).
□ En elektriker bekrefter å kunne legge ut kontakt (400V 32A).

Dersom det er vann- eller avløpsrør i det aktuelle området:
□ Vi (kunden) sender rørtegninger.
□ Rørene blir markert på gulvet.
□ Noen kommer til å være tilstede for å markere hvor de går.
□ Det er rør, men de er ikke i bruk, og skal ikke påvises.

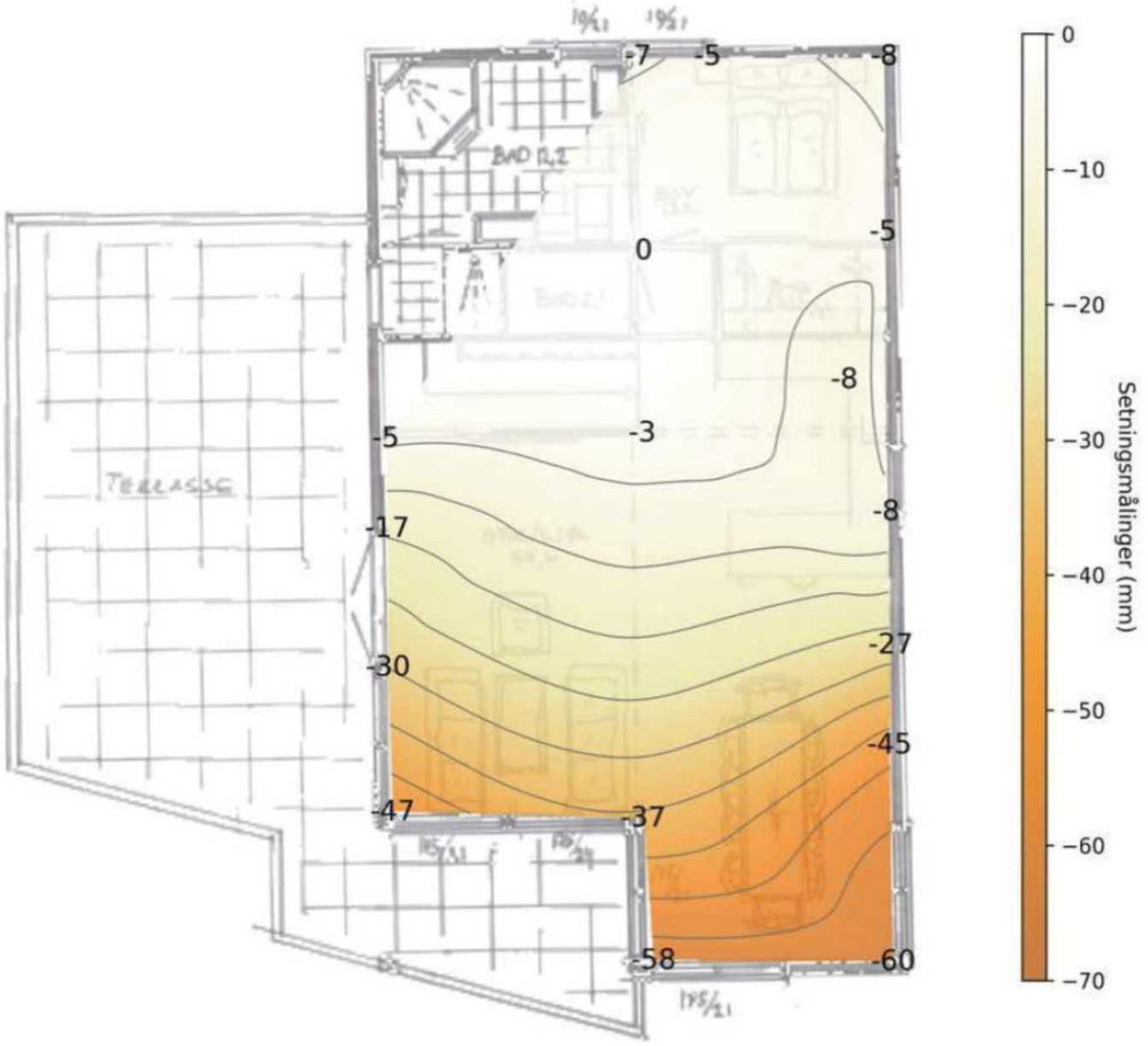
Dersom det er varmekabler i det aktuelle området:
□ Varmekablene blir markert på gulvet.
□ Noen vil være tilstede for å markere hvor de går.
□ Det er varmekabler, men de er ikke i bruk, og skal ikke påvises.

Vi har lest betingelsene og aksepterer disse:

Sted , dato

_____

Anders Ugland
Kontaktperson



FloorLift
HEVING AV BETONGGULV

Dato 12.09.2024
Oppdrag #4802
Granholtet 11
3260 LARVIK

Skisse kun til visuell fremstilling. Mål og dimensjoner kan avvike fra virkeligheten

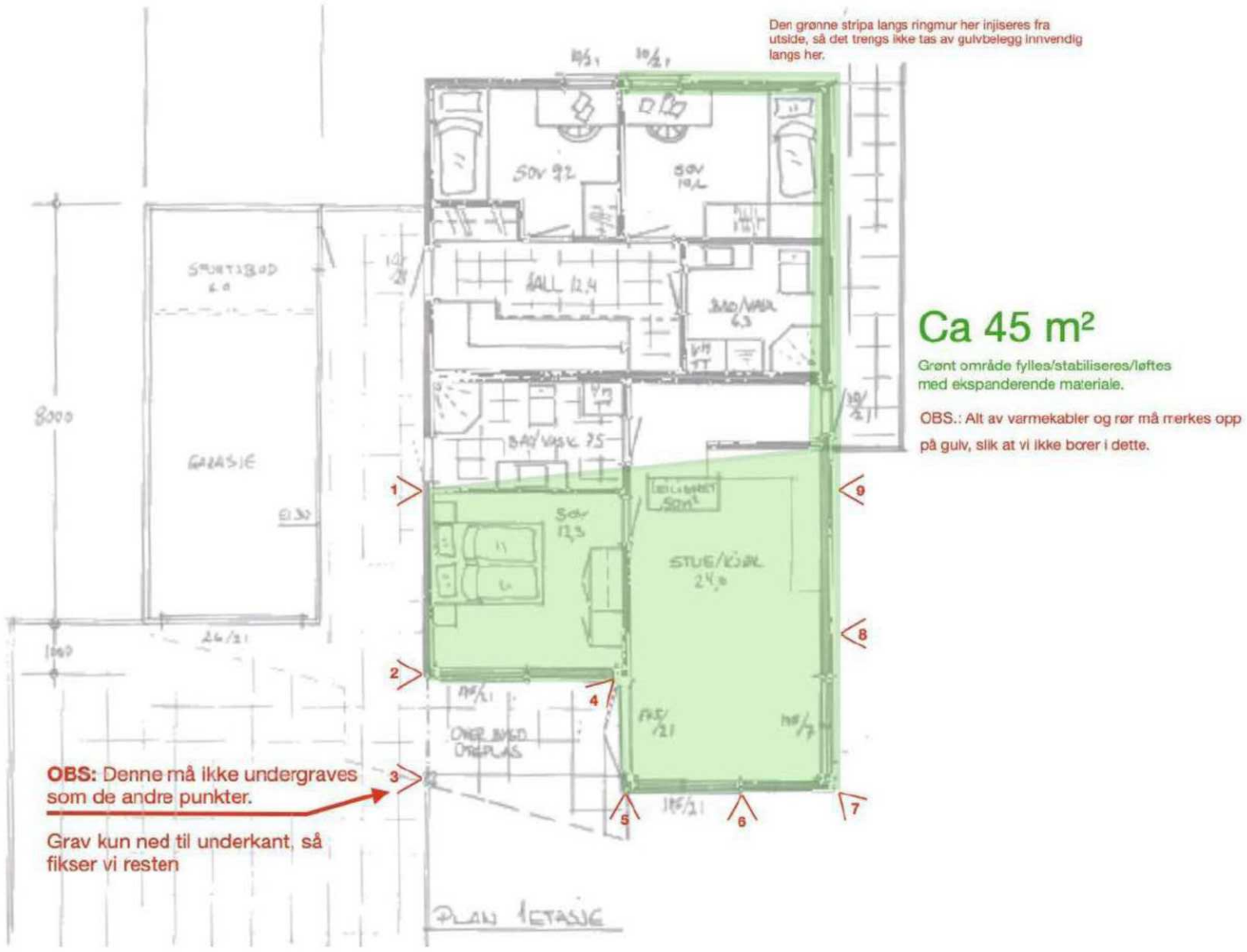
Tegnforklaring

Notis

Kraftig setning mot øst.

Midten av huset er ok.

Noe mindre setninger mot nordøst. Foreslår å løfte nederste del av huset og kun stabilisere ringmur i øversle delen mot fjellveggen.



FloorLift
HEVING AV BETONGGULV

Dato 13.09.2024
Oppdrag #4802
Granholtet 11
3260 LARVIK

Skisse kun til visuell fremstilling. Mål og dimensjoner kan avvike fra virkeligheten

Tegnforklaring

Fylle / Stabilisere / Løfte

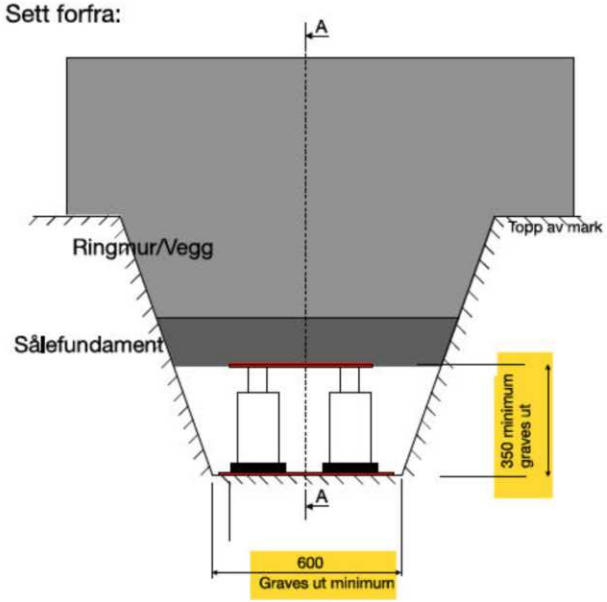
x Jekkesjakt, må graves før vi kommer

Notis

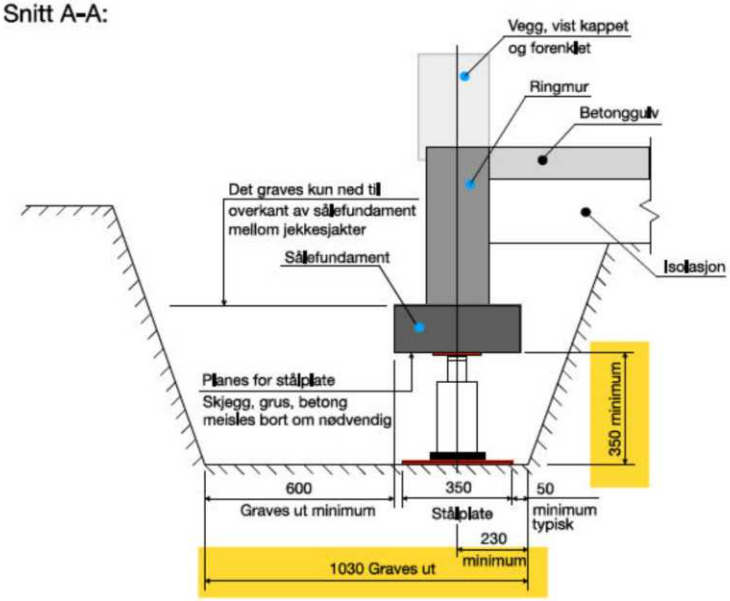
Skal løftes ca 60 mm på det væreste i hjørnet mot øst.

Parkett i kjellerleilighet må tas av på soverom og kjøkken/stue.

Sett forfra:



Snitt A-A:



Snitt A-A

Eksempler:





Eventuelt innvendig eksempel:



FloorLift
HEVING AV BETONGGULV

Instruks for utgraving av jekkesjakter

Jekkesjakter må graves ut før FloorLift starter opp.

Symbolet ⋁ på løfteskissen markerer hvor det skal graves jekkesjakter.

Obs; dersom det er bløt/dårlig leire under bygget og bakkens egnethet for jekking og bæring betviles, ta kontakt med oss så prosjektet kan revurderes og i værste fall stanses.



FloorLift
HEVING AV BETONGGULV

Dato
Oppdrag #4382
Amund Klokkars veg 14
3676 NOTODDEN

Skisse kun til visuell fremstilling. Mål og dimensjoner kan avvike fra virkeligheten

Tegnforklaring

Notis

Rør/kabler må merkes opp så vi ikke borer/injiserer i det.

Medlem av Norsk takst

ØYVIND STOKKE
siv ing Øyvind Stokke as
Solkilen 6, N-3118 TØNSBERG
Tlf +47 333 15350
Mob +47 916 15 060
E-post os@oyvindstokke.no

NOTAT

Dato: 25.11.2024

Revidert: -
Til: [redacted]
Fra: Øyvind Stokke
Kopi: Adv. Erling Keyser

Granholtet 11, N-3260 Larvik. Gbnr 1002 bnr 634 (3907) Larvik kommune
Foreløpig vurdering av setningsskader og utbedringer. Avvik fra byggemeldte tegninger.

BAKGRUNN

Det vises til tidligere rapporter og dokumentasjon vedr. beskrivelse og vurdering av setningsskader i Granholtet 11;
/1./ Teknisk vurdering etter reklamasjon på boligkjøp. Datert 07.05.2024. Utarbeidet av Øyvind Stokke
/2./ Befaringsrapport. Datert 11.07.2024. Utarbeidet av Øyvind Stokke
/3./ Reklamasjonsrapport. Datert 24.09.2024. Utarbeidet av Stand AS v/A.Ugland. Vedlagt tilbud fra Floorlift 13.09.2024.
/4./ Setningsmålinger fastpunkter. Granholtet 11, Larvik. Utført 15.01.24, 11.04.24, 08.08.24 og 12.11.24. Utført av Ingeniørservice AS v/ Marius A. Johnsen.
/5./ Innmålinger av høyder og loddavvik. Granholtet 11, Larvik. Datert 13.08.2024. Utført av Ingeniørservice AS v/ Marius A. Johnsen.

Med utgangspunkt i overnevnte er fremsatt et tilbud /6./ i brev av 03.11.2024 fra Advokatfirma Riisa vedr. Granholtet 11, 3260 LARVIK. Det er her fremsatt et tilbud på kr. 1.500.000,- som fullt og endelig oppgjør for reklamerte forhold. Dette er i tilbudet begrunnet med

- jekking basert på Floorlift-tilbud	kr.	765.000,-
- supplerende entreprenørkostnader og reparasjoner	kr.	450.000,-
- sikring av fjellskråningen	kr.	25.000,-
- utbedring vann og avløpinstallasjoner	kr.	25.000,-
- skjønnsmessig avrunding inkl. feilproduksjon glass	kr.	235.000,-
Sum tilbud	kr.	1.500.000,-

Kjøper av Granholtet 11 har også forespurt entreprenørfirmaet J. Sannes AS v/Terje Frenvik Lunde vedr. utbedring av setningsskaden i eneboligen. De har befart eiendommen og i /7./ epost av 19.11.2024 estimert totalkostnad («grovt anslag») for heving av bygningen med metode på boring av peler innomhus for å løfte og stabilsere bygget til kr. 1-1,3 mill eks. mva. Dette gjelder kun arbeider med boring av stålpeler, jekking og støping av nye bærepunkt, samt reparasjon av gulvstøp etter boring. I tillegg kommer øvrige bygningsmessige tiltak knyttet til skader som måtte oppstå.

VURDERING AV FORUTSETNINGER OG RISIKO FOR TILBUDET - SETNINGSSKADEN

Tilbudet på kr. 1.500.000 er å forstå som en fastpris hvor kjøper av Granholtet 11 overtar risiko for utbedring og tilhørende kostnader for de reklamerte forhold.
Tilbudet er i hovedsak basert på pristilbud fra Floorlift på kr. 1.215.000,- som er innhentet av Stand AS v/Ugland med tillegg for fjellsikring (kr. 25.000), sanitærinstallasjoner (kr. 25.000) og feilprodusert glass, skjønnsmessig avrundet (kr. 235.000).

Undertegnede vurderer at tilbudet ivaretar oppretting av skjevheter i bygningen slik det fremstår i dag, men at tilbudet verken ivaretar risiko og usikkerhet knyttet til stabilisering av grunnen eller risiko knyttet til skader som kan oppstå ved jekking og heving.

ØYVIND STOKKE
siv ing Øyvind Stokke as
Solkilen 6, N-3118 TØNSBERG
Tlf +47 333 15350
Mob +47 916 15 060
E-post os@oyvindstokke.no

Det er ikke vurdert eller dokumentert grunnforhold, eller hensyntatt stabilisering av grunnen utover lokal stabilisering direkte under bygningen i øverste jordskorpe. Det er derfor helt uvisst hvorvidt oppretting av bygningens skjevhet vil være varig over tid.
Jeg nevner her to konkrete observasjoner omkring grunnforholdene som er dokumentert under tidligere befaringer

- fundamentet i det syd-østre hjørne var ikke understøttet av grunnen. Det var åpen luftspalte mellom betongfundament og kultet grunn, > 1 m horisontalt inn fra hjørnepunkt både mot syd og mot øst.
- man kunne ved håndmakt presse ned et stålspett > 1 m ned i grunnen i kort avstand utenfor sydlig gavlvegg. Hadde det vært fastgrunn med nødvendig bæreevne hadde dette ikke vært mulig å gjøre med håndmakt.

Disse to observasjonene knyttet til grunnforholdene er ikke kommentert eller vurdert i rapporten fra Stands AS eller det vedlagte tilbudet fra Floorlift AS. Jeg er ukjent med om Stands AS eller Floorlift AS har egen kompetanse til å vurdere disse geotekniske forhold basert på visuelle observasjoner.

Ingeniørservice AS har utført /4./ setningsmålinger og /5./ skjevheter i bygningen. Siste setningsmåling er utført senest 12.11.2024. Disse viser setninger i bygningen mot syd og mot øst (punktene P1-P7) 1-3 mm. Selv om det hensyntas måleusikkerhet +/- 1,5 mm, vurderes at når i alt 8 stk målepunkter viser setninger, vil dette indikere setninger innenfor måleperioden, dvs. dette indikerer at fundamentering av bygningen ikke er stabil.

Jeg vurderer at det må foretas en vurdering av kompetent geotekniker, trolig kombinert med en grunnundersøkelse, for endelig å kunne fastslå nødvendig tiltak med heving og stabilisering av bygningen etter heving. Tilbudet /6./ som er fremsatt innebærer at kjøper av Granholtet 11 bærer hele risikoen for stabilitet av grunnforholdene, dvs. usikkerheten om en heving iht. tilbud fra Floorlift AS vil være en varig utbedring. Selv om det p.t. ikke er påvist store pågående bevegelser i bygningen, vil heving av bygningen innebære endrede lastpåkjenninger i grunnen som gjør at det pånytt kan oppstå setninger i den hevede bygningen.

Metoden som entreprenørselskapet J. Sannes legger til grunn i sin vurdering /7./ gir en sannsynlighet for at bygningen blir stabilisert, da dette tilbudet antas å omfatte peling til fjell.

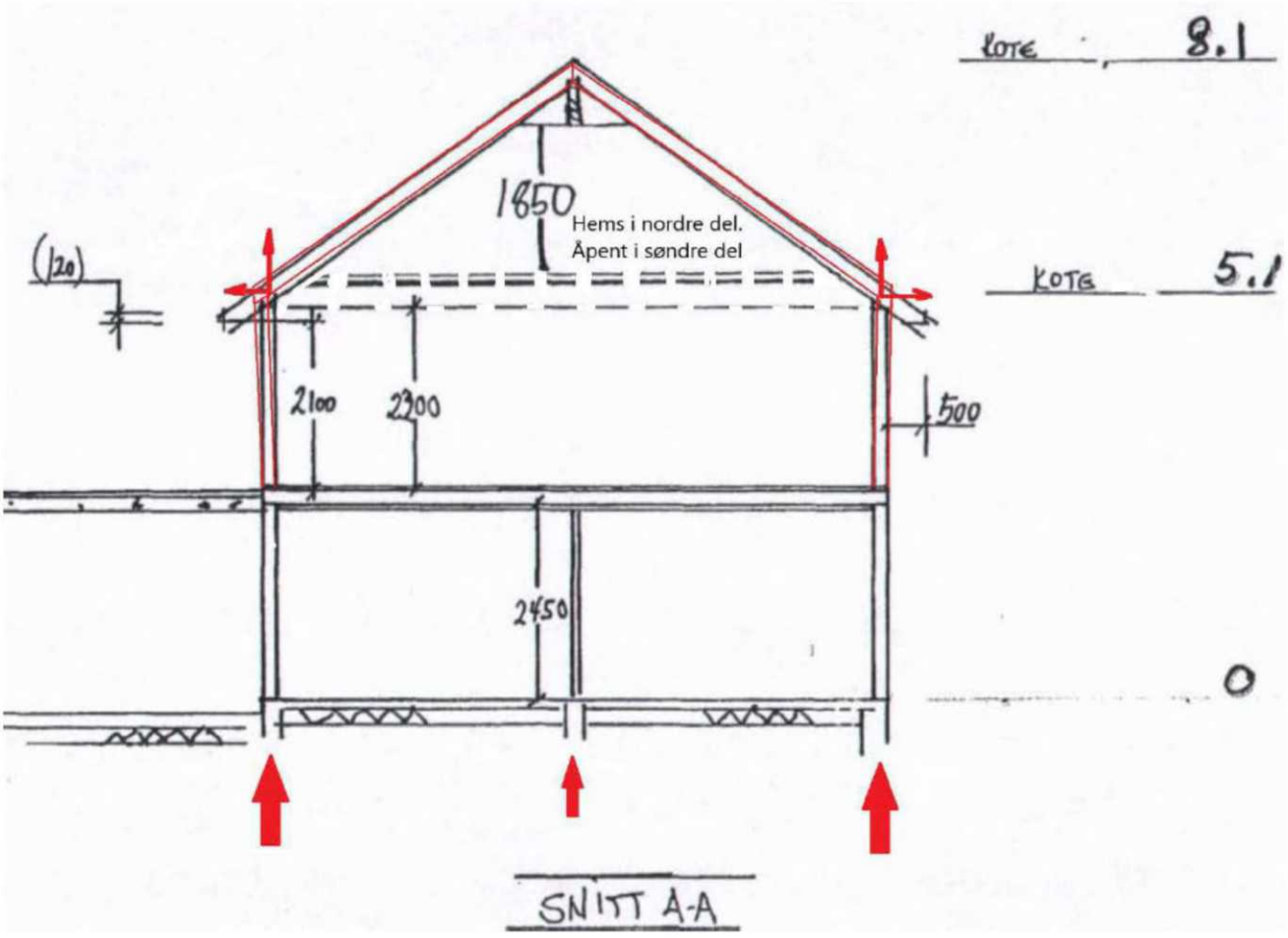
Uavhengig av de to metodene over med heving av bygningen, er det usikkert med omfanget av og stor risiko for supplerende entreprenørkostnader og reparasjoner som oppstår pga. skader ved jekking. Et vesentlig forhold som ikke er vurdert eller kommentert er loddavvik på yttervegger mot øst og mot vest (langveggene). Ytterveggene har loddavvik som tilsier at øvre del av ytterveggene i dag er presset ut ca. 11 mm og 16 mm i 2.etasje (høyde 2,37m). Det er ikke noen strekkfisk eller bjelkelag som avstiver øvre del av ytterveggene i 2.etasje i den sydlige del av bygningen. Dersom man betrakter setningsskadene er det større setninger langs yttervegger enn i bygningens senter i møneaksen. Dette innebærer at bygningen må heves mer langs ytterveggene enn i senter av bygningen. Konsekvens av dette er at ytterveggene høyst sannsynlig vil presses ytterligere ut av lodd. Med utgangspunkt i at ytterveggene heves ca. 1,5 cm (vertikalt) mer enn i senter av bygningen, vil ytterveggene teoretisk presses ytterligere ca. 1,1 cm ut av lodd (horisontalt) ved den aktuelle takvinkelen, da man må forutsette at takbjelkene er fastholdt i et knutepunkt i mønet. Det vil da være nærmere 5 cm avstandsforskjell i topp og bunn av langveggene i stue i 2.etasje. Se figur under som illustrerer forholdet. Dette innebærer at det høyst sannsynlig oppstår skader som er langt større enn det er tatt høyde for i kostnadsoverslaget til Stands AS. Kostnadsoverslaget til Stands AS ivaretar ikke oppretting av de betydelige skader som er påregnelig oppstår ved oppjekking. Tilbudets økonomiske omfang vurderes også å legge til grunn at eks. våtrom blir ubeskadighet ved en heving/jekking. Flislagte våtrom er relativt stive konstruksjoner som ikke er beregnet for å oppta så store bevegelser vi her snakker om. Det er derfor stor risiko knyttet til ytterligere følgeskader og tilhørende utbedringskostnader.

Man kjenner ikke til de støpte fundamentenes stivhet og bæreevne og hvorvidt de er utført fagmessig. Det vil også være usikkerhet knyttet til dette når man jekker opp fundamenter, spesielt sett i sammenheng med at det forutsettes at støpt plate i inngangsparti er opplyst å fjernes for å få tilkomst til jekking. Hvorvidt det da er spenninger i fundament og plate som utløses er det usikkerhet omkring, men med observasjon om at fundament i syd-østre hjørne «henger i lufta» er ikke dette usannsynlig slik at det oppstår nye setninger og tilhørende spenninger i bygningskroppen over.

Medlem av Norsk takst

ØYVIND STOKKE
siv ing Øyvind Stokke as
Solkilen 6, N-3118 TØNSBERG
Tlf +47 333 15350
Mob +47 916 15 060
E-post os@oyvindstokke.no

Det gjøres også oppmerksom på at de opptegnede setningsprofiler i min tidligere rapport /1./ indikerer et markert knekkpunkt i plate på grunnen med sannsynlighet for at det har oppstått brudd i den støpte betongplata. Det er også risiko knyttet til rør og kabler ved jekking, slik at det må gjøres tiltak ved dette etter heving.



VURDERING AV FORUTSETNINGER OG RISIKO FOR TILBUDET – ØVRIGE FORHOLD

Fjellsikring vurderes ikke å kunne gjennomføres for kr. 25.000,- slik som forutsatt i Stand AS' rapport. Det er i byggesøknad/-tillatelse forutsatt støttemur mot bakenforliggende fjellskråning slik det fremkommer av tegninger. Det må etableres likeverdig sikring som en støttemur innebærer. Det vises til innhentet tilbud på fjellsikring kr. 200.000,- inkl. geologisk vurdering.

Feilproduksjon av glass er p.t. innhentet et foreløpig prisoverslag kr. 80.000,-. Det vurderes at utskifting av glass som spesifisert langt overstiger dette beløpet.

ØYVIND STOKKE
siv ing Øyvind Stokke as
Solkilen 6, N-3118 TØNSBERG
Tlf +47 333 15350
Mob +47 916 15 060
E-post os@oyvindstokke.no

AVVIK FRA BYGGEMELDTE TEGNINGER

Det er innhentet dokumenter og innsendte tegninger fra bygningsmyndighetene i Larvik kommune. Det vises til innsendte tegninger på tre ulike tidspunkter;

/8./ Byggesøknad datert 28.05.2009. Ansvarlig søker byggmester Ole Oscar Hvass. Vedlagt 4 stk tegninger

- Plan 1.etasje og plan 2.etasje. Datert 28.05.2009.
- Fasade Øst og Fasade Syd. Datert 28.05.2009.
- Fasade Vest og Fasade Nord. Datert 28.05.2009.
- Snitt A-A. Datert 13.08.2007 (opprinnelig snittegning for Løkkegaten 14).

/9./ Korrigerte tegninger innsendt før byggetillatelse blir gitt 19.08.2009. Her er sendt inn følgende supplerende og reviderte tegninger, jfr. byggesaksmappen;

- Situasjonskart. Datert 14.07.2009. 1:500.
- Terrengprofil Fasade mot syd/vest. Udatert. Kommentar: Viser støttemur.
- Terrengprofil Fasade mot syd/øst. Udatert.
- Terrengprofil Farasde mot nord/øst. Udatert. Kommentar: Viser støttemur.
- Terrengprofil Fasade mot nord/Vest. Udatert.
- Plan 1.etasje og plan 2.etasje. Datert 01.08.2009.
- Fasader. Datert 01.08.2009. Kommentar: Øst- og nordfasade.
- Fasade 1:100. Datert 01.08.2009. Kommentar: Sydfasade. Håndkolorert.
- Fasade 1:100. Datert 01.08.2009. Kommentar: Vestfasade. Håndkolorert.

/10./ Søknad om tiltak uten ansvarsrett. Tilbygg. Datert 29.04.2020. Vedlagt følgende tegninger

- Situasjonskart. Datert 24.06.2019.
- Tilbygg utestue. Plan 1.etasje. Datert 20.06.2019. Kommentar: Viser ikke
- Tilbygg utestue. Plan 2.etasje. datert 20.06.2019. Kommentar: Viser
- Tilbygg utestue. Snitt A. Datert 20.06.2019.
- Tilbygg utestue. Fasade Nord og Vest. Datert 20.08.2019.
- Tilbygg utestue. Fasade Sør og Øst. Datert 20.06.2019.
- Tilbygg utestue. Perspektiv. Datert 20.08.2019.'

/11./ Tilstandsrapport fra TA takst vedlagt søknad om ferdigattest.

STØTTEMUR

Det er tidligere reklamert på fraværende støttemur som er byggemeldt og forutsatt oppført mot fjellskjæringen mot naboeiendommen. Støttemuren fremkommer på tegninger i /9./ på terrengprofiler Fasade mot syd/vest og Fasade mot Nord/Øst. I tillatelse til tiltak fra Larvik kommune datert 19.08.2009 omtales støttemuren i avsnittet Vurderinger:
«Det er gitt samtykke fra nabo for oppføring av bygningsdeler 2 meter fra grensen. Imidlertid kommer deler av støttemuren mot nærmere enn 2 meter fra nabogrensen. Dette gjelder kun en mindrer del av støttemuren og kommunen vurderer det dit hen at tiltaket ikke kommer i konflikt med avstandsbestemmelsen i pbl. §70 nr.2.»
Det var derfor en forutsetning for byggetillatelsen at det oppføres støttemur og at støttemuren skulle vært oppført før ferdigattest ble søkt.

AVVIK FRA TILLATELSE TIL TILTAK

Granholtet 11 er bebygd med en enebolig med utleieleilighet, opprinnelig oppført 2009/2010 se /8./ og /9./ og tilbygd 2020/22 se /10./. I de godkjente tegninger som foreligger i fremlagt byggesaksmappe er registrert følge vesentlige avvik;

- Hems er ikke omsøkt. Det er ikke tegninger som viser at det er innredet hems. Trapp som er inntegnet på 2.etasje plan er ikke tegnet inn slik at det fremkommer at adkomst til hems er fra stue i 2.etasje. I Tilstandsrapport /11./ er hemsen målt til 16 m2 BRA og defineres som areal som tilhører hoveddel (stue). Dette innebærer at hemsen er en tellende etasje. Det fremkommer ikke vurderinger omkring hemsens rømningsveier. Dette kan evt. løses ved at det

Medlem av
Norsk takst

ØYVIND STOKKE
siv ing Øyvind Stokke as
Solkilen 6, N-3118 TØNSBERG
Tlf +47 333 15350
Mob +47 916 15 060
E-post os@oyvindstokke.no

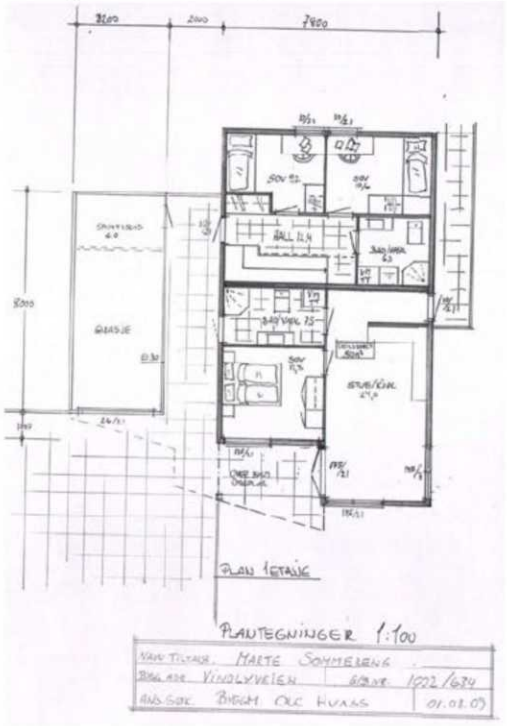
monteres utvendig utfellbar rømningsstige med ryggbøyle på bygningens nordre gavl, forutsatt at bygningsmyndighetene godkjenner hemsen/3.etasje.

- Entre i 1.etasjeplan i hovedleilighet ble trolig innbygd i forbindelse med tilbygg som ble oppført i 2020-2022. Entreen ligger under terrassen i 2.etasje. Entre er ikke omsøkt areal, da dette rommet ikke er medtatt som innredet areal på tegninger. Entreen i hovedleilighet i 1.etasje er imidlertid medtatt i arealer i tilstandsrapport vedlagt søknad om ferdigattest datert 04.11.2022 fra TA-Takst og Eiendom AS.

- Det er i tilstandsrapporten vedlagt søknad om ferdigattest datert 04.11.2022 opplyst at «Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk». Utfra ovennevnte er denne opplysningen ikke riktig. Hems i 3.etasje og Entre i 1.etasje til hovedleilighet fremkommer ikke på omsøkte og godkjente tegninger i byggesaken.



Illustrasjon som viser omsøkt areal slik det fremkommer fra godkjente tegninger(ikke stemplet).



Utsnitt av byggemeldt tegning plan 1.etasje datert 01.08.2009



Utsnitt av byggemeldt tegning plan 1.etasje datert 20.06.2019 (tilbygg)

ØYVIND STOKKE
siv ing Øyvind Stokke as
Solkilen 6, N-3118 TØNSBERG
Tlf +47 333 15350
Mob +47 916 15 060
E-post os@oyvindstokke.no

- Snitt AA i byggemeldte tegninger er et upresist snitt utfra hvordan man skal forstå konstruksjonene. Takkonstruksjonen kan forstås både som en takstol (plassbygd eller pre-fabrikert) hvor undergurten fungerer som etasjeskille over 2.etasje og en strekkfisk/avstiver av ytterveggene eller som et etasjeskille som ligger i bakkant av snitt AA. Takhøyden i loft er opplyst 1,85 m i snitt AA i byggesøknadstegningen, trolig utfra at loft ikke skal fremstå som måleverdig areal. Det er ikke montert mønedrager slik tegning viser, slik at faktisk høyde er av kjøper målt fra gulv på hems til 2,58 m til topp møne. Dette vurderes å være nærmere 25 cm høyere enn hva som er inntegnet på snitt.

- Arealer som er opplyst om i tidligere byggesøknader vurderes å være feil. Det er bl.a. i /10./ opplyst om feil tomteareal og åpenbart for lavt bebygd areal, sammenlignet med oppmålt areal i tilstandsrapporten. Dette innebærer at søknaden fremstiller lavere utnyttingsgrad enn hva som faktisk er tilfelle.

De tre første avvikspunktene skulle vært opplyst om ved søknad om ferdigattest i 2022. Det skal foreligge riktige as-build tegninger som følger ved ferdigattesten. Ajourførte as-build tegninger foreligger ikke.
Hvorvidt de to siste avvik vil ha betydning for vurdering hos bygningsmyndighetene er ikke vurdert nærmere.
Det må påregnes å sende ny søknad for å korrigere de nevnte forhold.

SAMMENDRAG - KONKLUSJON
Samlet sett vurderes kostnader ved å utbedre bygningen i Granholtet 11 til kontraktsfestet tilstand langt overstiger kr. 1.500.000 som i fremsatte tilbud.
Undertegnede tar ikke stilling til de juridiske forhold knyttet til tilbudet.

SIVILINGENIØR ØYVIND STOKKE AS

Tønsberg 25.11.2024

Øyvind Stokke (sign.)

ingeniørservice

Pb 37, 3107 Sem. Tlf 333 78 150

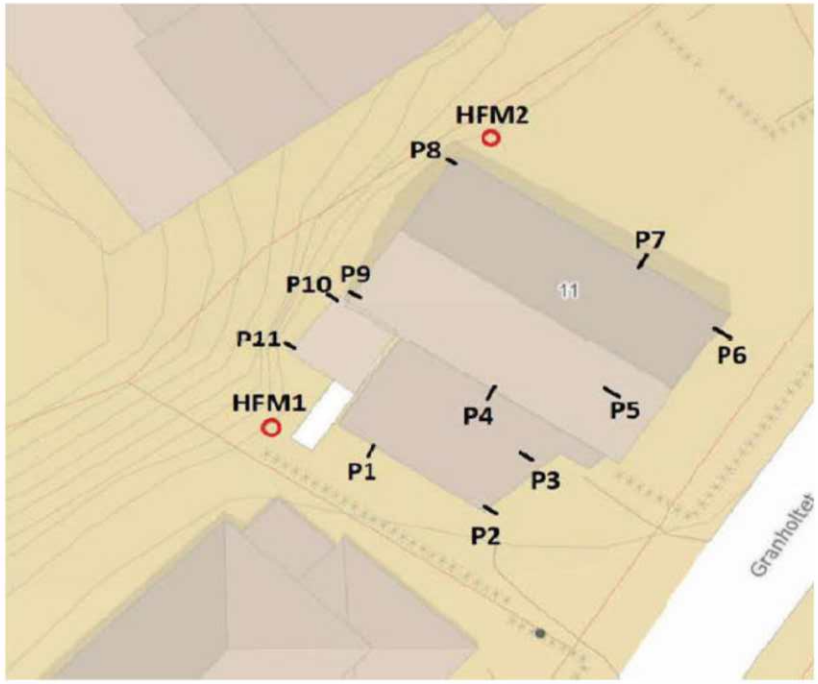
Setningsmåling: Granholtet 11, Larvik

Prosjektnummer: 18358-001

Utgangspunkt: Bolt i fjell med relativ høyde, HFM 1 og HFM2 = 10.0000

Setningsplugger satt Panel/spikerslag

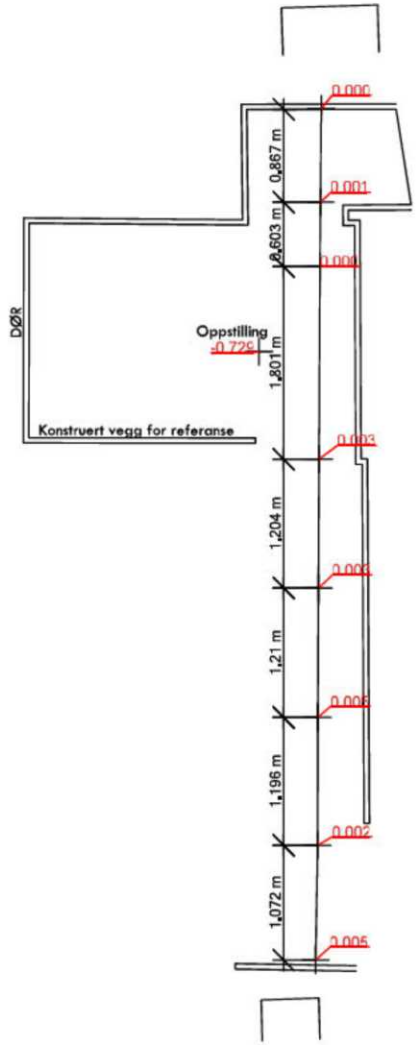
Målenøyaktighet +/- 1,5 mm



NR11	Målt	Målt	Målt	Målt	Avvik i mm	Avvik i mm
	15.01.2024	11.04.2024	08.08.2024	12.11.2024	siden sist	totalt
P1	10,101	10,101	10,101	10,100	-1	-1
P2	9,998	9,997	9,996	9,995	-1	-3
P3	9,998	9,997	9,997	9,996	-1	-2
P4	10,385	10,384	10,385	10,384	-1	-1
P5	10,006	10,006	10,005	10,005	0	-1
P6	9,969	9,969	9,968	9,967	-1	-2
P7	10,215	10,214	10,216	10,213	-3	-2
P8	10,009	10,009	10,009	10,009	0	0
P9	10,079	10,079	10,080	10,079	-1	0
P10	10,076	10,075	10,076	10,075	-1	-1
P11	10,089	10,089	10,090	10,089	-1	0

P6	Det ser ut som pluggen er vridd
P7	Det ser ut som pluggen er vridd

1 etg gang lokale høyder



Granholtet 11, Larvik

Lokale høyder målt på gulv i gang i 1.etg
Ref.punkter Taksrapport Øyving Stokke 07.05.2024

1.etg gulvhøyder
Gang hovedhus

ingeniørservice
OPPMÅLING • VA-PROSJEKTERING • DRONE
Broen 5D, 3170 Sem, tlf. 333 78 150

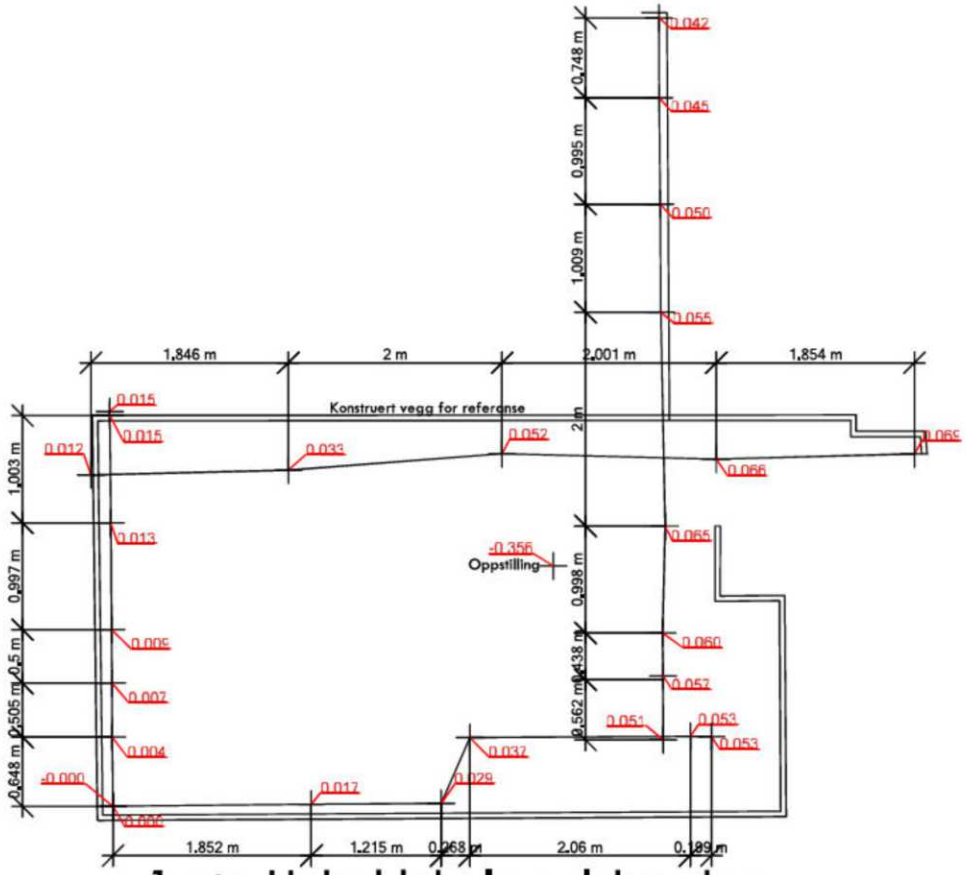
Dato:	Tegn.:	Kontr.:
12.08.24		marius

Målestokk:	Ark
1:50	

Koordinatsyst.: Lokal

Prosjekt nr.: 18358-001

Tegning nr.:	Rev.:
902	



1 etg Hybel lokale gulvhøyder

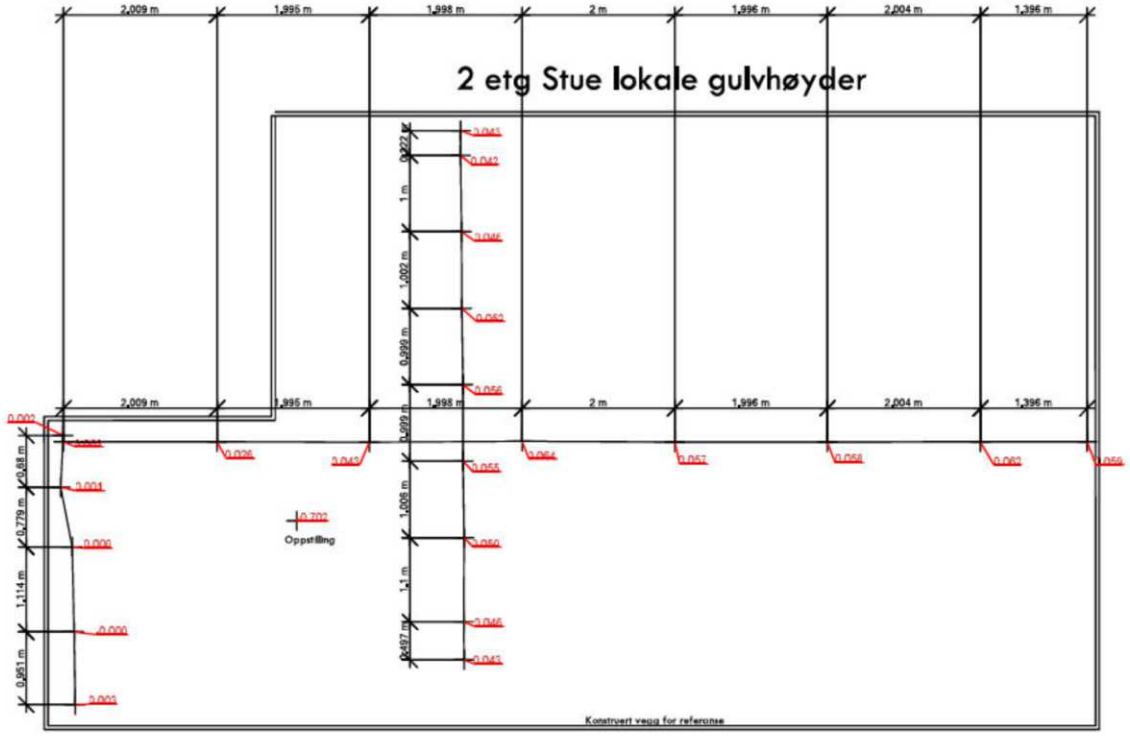
Granholtet 11, Larvik

Lokalle høyder målt på gulv i hybel 1.etg
Ref.punkter Takstrapport Øyvind Stokke.07.05.2024

1.etg gulvhøder
Hybel

ingeniørservice
OPPMÅLING • VA-PROSJEKTERING • DRONE
Broen 5D, 3170 Sem, tlf. 333 78 150

Dato:	Tegn.:	Kontr.:
26:08:24		
Målestokk: 1:50	1:50	Ark
Koordinatsyst.:	Lokal	
Prosjekt nr.:	18358-001	
Tegning nr.: 901		Rev.:



Granholtet 11, Larvik

2 etg gulvhøyder

Lokale Høyder målt på gulv.
ref. taksrapport Øyvind Stokke 07.05.2024

ingeniørservice
OPPMÅLING • VA-PROSJEKTERING • DRONE
Broen 5D, 3170 Sem, tlf. 333 78 150

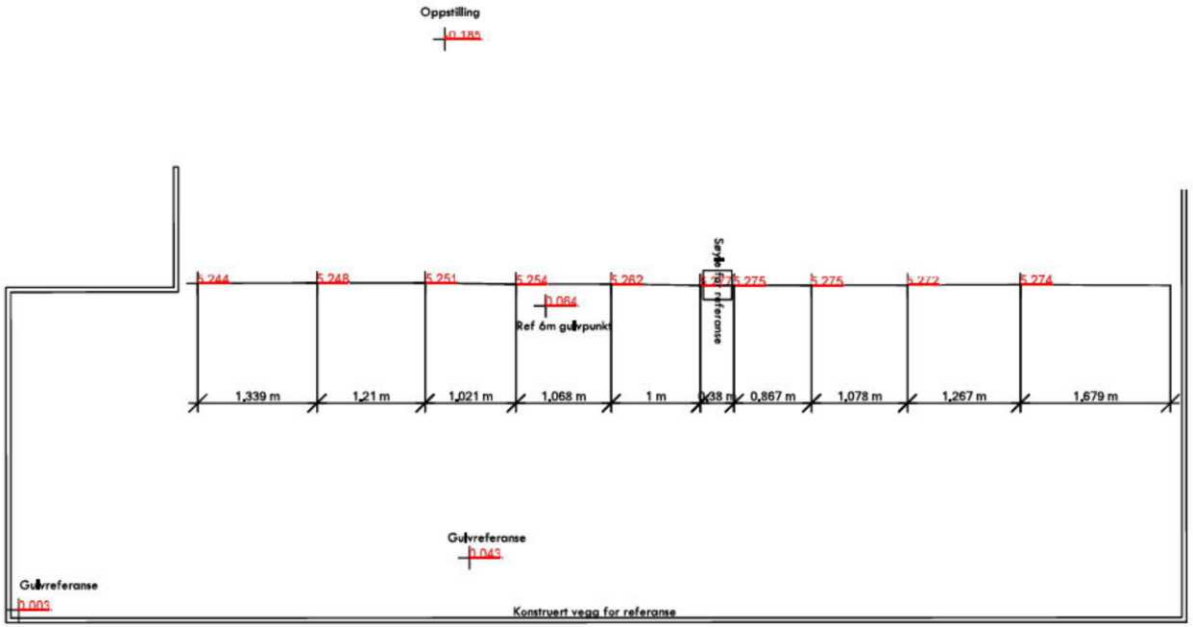
Dato:	Tegn.:	Kontr.:
13.08.24		marius

Målestokk:	Ark
1:70	

Koordinatsyst.: LOKAL

Prosjekt nr.: 18358-001

Tegning nr.:	Rev.:
904	



2etg takhøyder lokal

Granholtet 11, Lavrik

2 etg Takhøyder

Lokale Høyder målt i senter tak, med laser.
ref. Befaring med Øyvind Stokke

ingeniørservice
OPPMÅLING • VA-PROSJEKTERING • DRONE
Broen 5D, 3170 Sem, tlf. 333 78 150

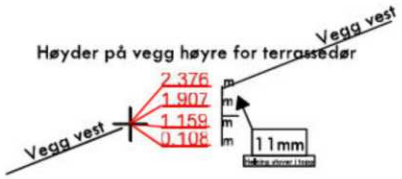
Dato:	Tegn.:	Kontr.:
12.08.24		marius

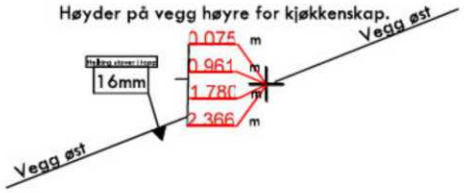
Målestokk:	Ark
1:60	

Koordinatsyst.: Lokal

Prosjekt nr.: 18358-001

Tegning nr.:	Rev.:
903	





Granholtet 11, Larvik

2.etg loddeavvik

Lokale punkter målt på vegg.
Ref. Befaring med Øyvind Stokke

ingeniørservice
OPPMÅLING • VA-PROSJEKTERING • DRONE
Broen 5D, 3170 Sem, tlf. 333 78 150

Dato:	Tegn.:	Kontr.:
13.08.24		marius

Målestokk:	Ark
1:40	

Koordinatsyst.: Lokal

Prosjekt nr.: 18358-001

Tegning nr.:	Rev.:
905	

Veggreferanse 0

Nord

8m

7m

6m

5m

4m

3m

2m

1m

0m



Sett fra øst mot vest

mm 32 30 28 26 24 22 20 18 16 14 12 10 8 6 4 2 0 2 4 6 8 10 12 14 16 18 20 22 24 26 28 mm

Veggreferanse 0

Sør

8m

7m

6m

5m

4m

3m

2m

1m

0m



Sett fra øst mot vest

mm 32 30 28 26 24 22 20 18 16 14 12 10 8 6 4 2 0 2 4 6 8 10 12 14 16 18 20 22 24 26 28 mm

Veggreferanse 0

Vest



8m

7m

6m

5m

4m

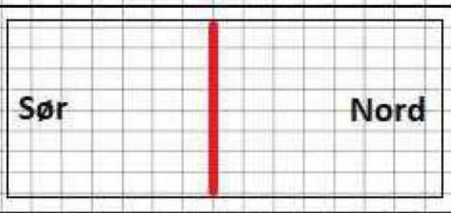
3m

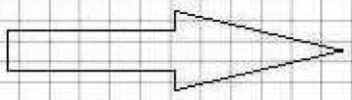
2m

1m

0m







Sett fra sør mot nord

mm 32 30 28 26 24 22 20 18 16 14 12 10 8 6 4 2 0 2 4 6 8 10 12 14 16 18 20 22 24 26 28 mm

Veggreferanse 0

Øst



8m
7m
6m
5m
4m
3m
2m
1m
0m

34 32 30 28 26 24 22 20 16 14 12 10 8 6 4 2 0 2 4 6 8 10 12 14 16 18 20 22 24 26 28

Sett fra sør mot nord

NOTAT

Oppdragsgiver:	Riisa Advokatfirma ANS
Adresse:	Granholtet 11, 3260 Larvik
Matrikkel:	Gnr. 1002 og Bnr. 634 – Larvik kommune
Besiktiget dato:	12.09.2024
Utførende konsulent:	Anders Ugland

BESKRIVELSE AV OPPDRAGET

STAND AS leverte reklamasjonsrapport for påberopte feil og mangler den 24.09.2024. Det har i ettertid innkommet flere opplysninger i saken. Vi har derfor fått i oppdrag å vurdere om hvorvidt de nye opplysningene endrer vår opprinnelige vurdering.

Vi har mottatt følgende dokumentasjon:

- Notat utarbeidet av Øyvind Stokke, datert 25.11.2024
- Setningsmålinger utført av Ingeniørservice, siste måledato 12.11.2024
- Prisanslag på fjellsikring utarbeidet av Nordisk Fjellsikring, datert 04.12.2024

Forhold som skal vurderes er ifølge mottatt mandat og oppdragsbeskrivelse som følger:

1. Setningsproblematikken
2. Avvik fra opprinnelige byggesakstegninger (nytt forhold)
3. Svakheter ved Floorlift-metoden
4. Risiko for øvrige forhold

VURDERING

1. Setningsproblematikken

Viser her til vår reklamasjonsrapport punkt 2.1. Her har vi vurdert målinger gjort av Ingeniørservice som var gjort i perioden 15/1 - 11/4. I den perioden var det for enkelte av målepunktene registrert et avvik på 0,8mm.

Det er gjort 2 målinger etter dette og siste målinger er datert 12/11. Innklipp under viser at det er totalt 11 målepunkter. Målepunkt P6 og P7 kan ikke regnes med da det er feil ved målepunkt.

Målenøyaktighet +/- 1,5 mm

NR11	Målt 15.01.2024	Målt 11.04.2024	Målt 08.08.2024	Målt 12.11.2024	Avvik i mm siden sist	Avvik i mm totalt
P1	10,101	10,101	10,101	10,100	-1	-1
P2	9,998	9,997	9,996	9,995	-1	-3
P3	9,998	9,997	9,997	9,996	-1	-2
P4	10,385	10,384	10,385	10,384	-1	-1
P5	10,006	10,006	10,005	10,005	0	-1
P6	9,969	9,969	9,968	9,967	-1	-2
P7	10,215	10,214	10,216	10,213	-3	-2
P8	10,009	10,009	10,009	10,009	0	0
P9	10,079	10,079	10,080	10,079	-1	0
P10	10,076	10,075	10,076	10,075	-1	-1
P11	10,089	10,089	10,090	10,089	-1	0

P6	Det ser ut som pluggen er vridd
P7	Det ser ut som pluggen er vridd

Vi ser at det for flere av målepunktene ikke har vært noe som helst utvikling. De fleste målepunkter er oppført med 1 mm. avvik. Altså innenfor margin på +/- 1,5 mm. Det er også flere av målepunktene som ved 2. måling hadde avvik, men som ved 4. måling er med 0 mm. avvik (P8, P9 og P11).

P2 er med 3 mm. avvik og P3 er med 2 mm. avvik. Medregnet målenøyaktighet kan dette altså være 1,5 og 0,5 mm. avvik.

Vi kan ikke se at de målingene som her er gjort skal kunne indikere at det er aktive setninger i bygget. I så tilfelle er det snakk om marginale bevegelser.

Det er utvilsomt at det har vært setninger tidligere. Basert på de måledataene vi har fått til nå (fra det siste året) kan vi med stor grad av sannsynlighet si at setninger i all hovedsak er ferdig. At bygget har «satt seg».

Det er imidlertid deler av grunnforholdene som ikke er bra. Dette er beskrevet i vår rapport. Utbedring av grunnen er videre beskrevet at vil kunne gjøres med FloorLift-metoden. Eventuelle setninger vil også opphøre etter denne utbedringen da grunnen blir stabilisert.

2. Avvik fra opprinnelige byggesaksteginger

Vi har lest notatet til Stokke og er langt på vei enige i hans observasjoner.

Vi kan dog ikke se at nevnte forhold utgjør noe form for ulovligheter eller at det på noen måte har betydning for gitt byggetillatelse. Vi kan ikke se at det er fremlagt en beskrivelse eller ulovlighetsoppfølging fra kommunes side. Byggetillatelse og ferdigattest er dog gitt på feil grunnlag.

Det er som Stokke beskriver at det ved søknad om ferdigattest skal vedlegges ajourførte tegninger dersom det er gjort endringer iht. godkjente søknadstegninger.

Vi anser i grunn dette forholdet som ren formalia og dersom det er ønskelig vil det være anledning for å ettersende reviderte tegninger til kommunen sammen med en søknad om retting av *«søknad om ferdigattest»*. Slikt arbeid kan utføres av arkitekt og vi anser kostnader til ikke å overstige kr. 50 000,-

3. Svakheter ved FloorLift-metoden

Vi registrerer at Øyvind Stokke stiller en rekke spørsmål til bruk av FloorLift-metoden. Vi har forelagt disse argumentene muntlig til FloorLift. Vi ba de gjøre en revurdering av sitt tilbud og om det kunne være elementer som her ikke var hensyntatt. For eksempel vedr. mengder skum eller risiko for mere følgeskader ved deres metode. Under har jeg klippet inn svar fra FloorLift.



Sv: #4802, FloorLift, Tilbud løft og stabilisering, Granholtet 11

AH Adrian Bugge Halvorsen<adrian@floorlift.no>
Til: Anders Ugland
Kopi: FloorLift Post <post@floorlift.no>

Svar Svar alle Videresend
to. 16.01.2025 10:20

Du svarte to. 16.01.2025 16:53.

Hei Anders!

Jeg har kikket over prosjektet og bilder igjen og dette er et helt normalt FloorLift prosjekt. Bygget er ikke spesielt komplisert eller tungt. Dette går bra.
Om det skulle vise seg å bli et "worst case" eksempel hvor massene er svakere enn antatt og vil kreve mye skum før vi får styrken vi trenger tror jeg du kan legge på ca 300-400kg materiale. Det vil etter tilbud faktureres med kr 350,- eks mva per kg.

Om det er det store speilet/glasset i stua som er en bekymring kan det være lurt å ta det ned før løft.

Som vi kan se er det ingen stor risiko og etter vår vurdering fremstår dette som et rent rutineoppdrag. Som et «worst case» vil det kunne tilkomme 400 kg. Ekstra skummasse. Totalt tillegg vil da være på kr. 175 000,-.

Som vi tolker FloorLift, både muntlig på telefon og skriftlig, er det altså lite sannsynlig med et «worst case». De sier også at de ikke gir tilbud for caser de ikke er sikre på. Tilbakemeldingen er at denne boligen er en lett trekonstruksjon. Til sammenlikning løfter de tunge betongkonstruksjoner med enda flere etasjer. Altså er dette et rutineoppdrag uten stor risiko.

FloorLift-metoden er skånsom, og poenget er at bygget kun heves tilbake til sin opprinnelige posisjon. Bygget heves jevnt, noe som tilsier at det ikke vil bli særlig mere skader eller avvik enn det vi ser i dag. Vi har i vår rapport lagt til grunn kr. 300 000,- for etterarbeider og vi mener det bør være tilstrekkelig.

Vi ser også at Stokke i sitt notat anser utbedringskostnaden som dekkende for de avvikene vi ser i dag.

Vi registrerer dog at Stokke beskriver en hel rekke risikoelementer ved FloorLift-metoden. Blant annet at det kan oppstå store konstruksjonsmessige problemer. Altså mulige problemer som kan oppstå, ikke problemer som er der i dag. Vi har forelagt disse problemstillingene muntlig for FloorLift, som igjen viser til at dette er et rent rutineoppdrag og at utførelsen er svært skånsom. De har ingen erfaringer med at en bolig får vesentlig mer avvik etter at de har jekket og stabilisert grunnen. Vi kan ikke se at det har innkommet informasjon eller dokumentasjon som endrer vår vurdering fra tidligere rapport.

4. Risiko for øvrige forhold

Fjellsikring
Vi har i vår rapport anslått sikring av fjell til å ligge i nivå kr. 25 000,-. Dette er basert på det som fremstår som et relativt lite omfang av løse stein. Vi har dog ingen inngående kunnskap om fjellsikring og heller ingen erfaringspriser.

Nordisk Fjellsikring har vært på befaring på eiendommen. I deres tilbakemelding (e-post) har de grovt anslått en kostnad på kr. 150 000,- for sikring av fjellet. Det foreslås sikret med både nett, bolter og bånd. Etter vår vurdering fremstår kostnad som høy, basert på det vi anser som et relativt lite omfang.

Vi må dog anta at Nordisk Fjellsikring har god kunnskap og at kostnad derfor kan være reell. For å verifisere kostnad kan det imidlertid etterspørres et litt mer detaljert pristilbud. Eventuelt innhente flere konkurrerende tilbud.

Hvorvidt det skal være behov for å innhente egen geologisk vurdering til en kostnad på kr. 50 000,- forstår vi ikke. Med de sikringstiltakene som er foreslått av Nordisk Fjellsikring anses det som overflødig med en egen geologisk undersøkelse. En slik undersøkelse bør i så tilfelle være for å mulig lette på tiltakene og dermed gjøre selve sikringen rimeligere.

Vindusglass
Vi har i vår rapport etterlyst dokumentasjon på at det er feilproduksjon av glassene. Vi har fått forståelse av at det skal foreligge slik dokumentasjon. Vi har dog ikke sett dette. Det skal gjelde 7 stk. vindusglass.

Ifølge Stokke skal det foreligge et prisoverslag på kr. 80 000,- for skifte av glass. Vi har ikke mottatt og kan derfor ikke verifisere.

Viser ellers til vår rapport for beskrivelse av forholdet.

stand
PARTNER SENIORRÅDGIVER
Anders **Ugland**

www.standtakst.no

[redacted]

Fra: [redacted]
Sendt: onsdag 4. desember 2024 13:39
Til: [redacted]
Emne: VS: Granholtet 11, Fjellsikring

He[redacted]
Da har Sigbjørn vært innom og kikket i dag, og vi har følgende tilbakemelding å komme med.

Siden støttemuren ikke ble satt opp inntil fjellet som vist på tegningen fra rapporten, så er vår anbefaling at fjellet bør sikres.
Vi observerte nedfall, med steiner på opptil 8-10 kg, som er mer enn store nok til å skape skade, om man får den på seg eller bygning fra den høyden.
Foreslått løsning er steinsprangsnett på fjellpartiet, noe fjellbolter og fjellband for å holde på plass blokker.
Arbeidet med dette, må utføres i tau, og et grovt anslag på det fra vår side er 150.000 inkl. mva.

Vil bare poengtere at vi *ikke* er prosjekterende, og at dette er å anse som en faglig vurdering.
Hvis dette skal bli et godkjent tiltak, så må nok en geolog involveres som en prosjekterende og vi som utførende.
En geolograpport kommer fort i størrelsesordenen 50.000 inkl. mva.

Vi mener med foreslått løsning at jobben er gjennomførbar, og bistår gjerne med videre arbeid om dere ønsker dette.
Ønsker deg en fin dag videre.

Med vennlig hilsen

NORDISK FJELLSIKRING

Ole André Holt Utheim
Prosjektsjef
Til oss: +47 400 03 780
Direkte: +47 945 45 645
E-post: oahu@nordisk-fjellsikring.no
Adresse: Karen Sogns vei 49, 3275 Svarstad
Web: https://nordisk-fjellsikring.no/

Gi oss din vurdering i Google her!

Sendt fra min iPhone

Granholtet 11, 3260 Larvik



Bits Arkitekt og Ingeniør AS
26.02.2025
Byg.ing. Erlend Bryn Bjørke

Innledning

Bakgrunn

Bits Arkitekt og Ingeniør AS ble kontaktet for å gjøre en vurdering av konstruksjonssikkerheten i bygget, da det er påvist setningsskader i fundamentet.

Formål

Konstruksjonssikkerheten skal vurderes og kartlegges. Rapporten beskriver oppbygningen av bygget, dagens byggetekniske tilstand og avvik og hvilke tiltak som kan gjennomføres for utbedring av skade med forutsetninger. En faglig vurdering gjøres av Floorlift sin beskrivelse for utbedring av fundament, samt konsekvenser og utfordringer dette kan gi på konstruksjonen. Vurderingene gjøres etter følgende informasjon.

- Enkel inspeksjon av takkonstruksjon ved hulltaging og endoskopkamera.
- Avdekke dimensjoner og innfestning av takkonstruksjon.
- Beregne normallaster, kritiske laster og endring av disse grunnet sviktende fundament.
- Avdekke andre forhold, feil, eller mangler som har betydning for konstruksjonen
- En kort redegjørelse for hvilke skader som oppstår i fundamentet/sålen til boligen når grunnen under svikter.
- Befaring av bolig utført av undertegnede 17.02.2025.
- Vurdere konsekvensene fra fundamentsvikten opp mot eksisterende rapporter fra:
  - Ingeniørservice, avviksmålinger tidsrommet 15.01.2025-19.02.2025.
  -Teknisk rapport 07.03.2025 og befaringsrapport 28.06.2024 av Øyvind Stokke.
  - Setningsmålinger 12.09.2024, tilbud på «jekking, fylling av hulrom og stabilisering», og «Instruks utgraving av jekkesjakter» fra Floorlift.

Konstruksjonens oppbygning

Taket

Tekst i kursiv beskriver begreper de ulike lagene kan ha for bygningsfysikken.

Taket har følgende oppbygning, innenfra og ut

- Gips himling (*skive*)
- 48mm nedforing, uisolert
- Difusjonsperre
- 48*300 sperrer isolert med Rockwool
- Limtredrager, ukjent tykkelse, trolig 400mm høy lagt skjult i takkonstruksjonen
  som fig.1 viser.
- Underduk mot lufting
- Luftespalte
- Finerplater med takduk (*skive)*
- Slisser, steinlekter og takstein av betong
- Takvinkel ca. 35 grader

Vegger

Vegger er ikke åpnet, det kan derfor ikke med sikkerhet beskrives hvordan den nøyaktige oppbygningen er. I perioden bygget ble oppført, var normal byggemetode reisverk i 36*148, sjeldne tilfeller 48*148 eller 48*98. Overdekninger ble ofte utført med dobbel 48*148, 48*198 eller limtre. I denne rapporten har veggtykkelse betydning grunnet bærende anleggsflate mot støpt såle. Det er påvist loddavvik på langveggene opp mot 16mm.

Søyler

Bygget har flere søyler som tar store laster. Disse er heller ikke kartlagt i forhold til dimensjoner og om de er i stål eller treutførelse. Det krever inngrep i flere vegger.

Fundament

Huset er fundamentert på Sundolitt L-element i EPS med fiberpussplate. Elementene har lav høyde, 450mm og er montert direkte på mark.

Søndre gavl

Søndre gavl har store vinduer og dør felt. Konstruksjonen har minimalt sideveis avstivning.

Konstruksjonsteknisk analyse

Taket

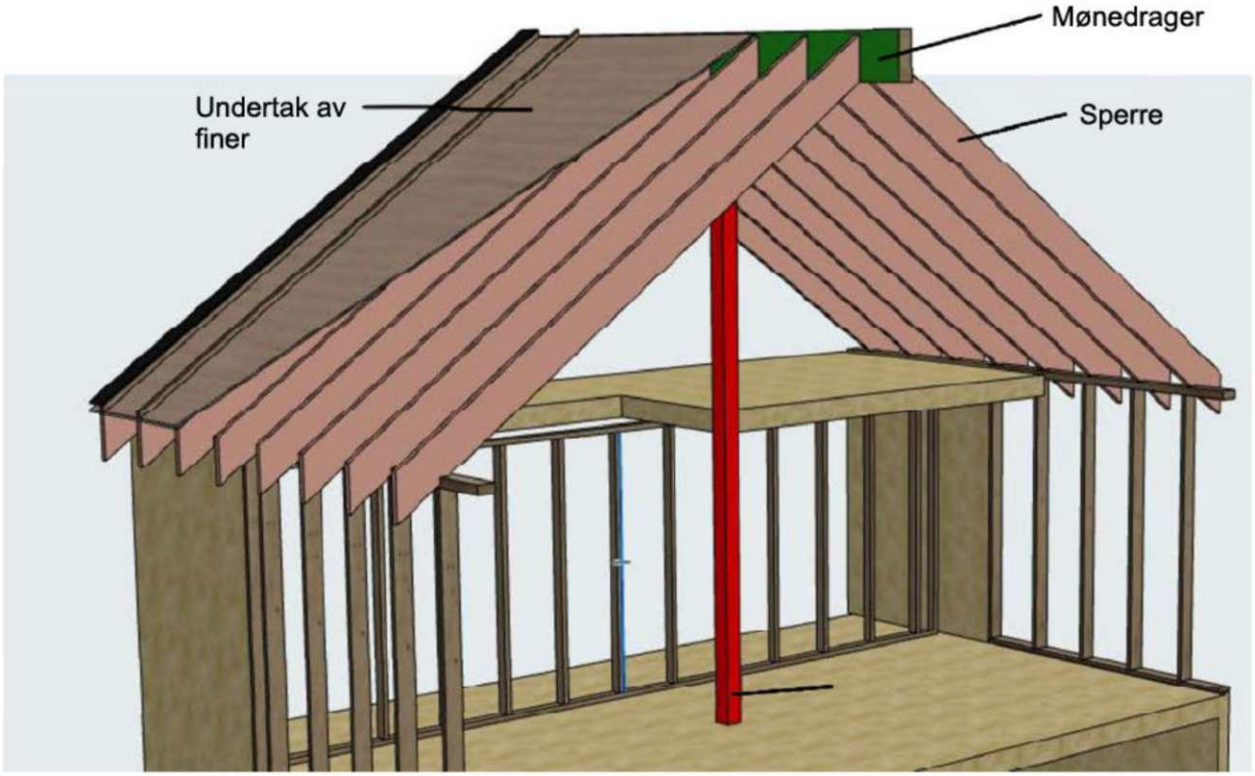
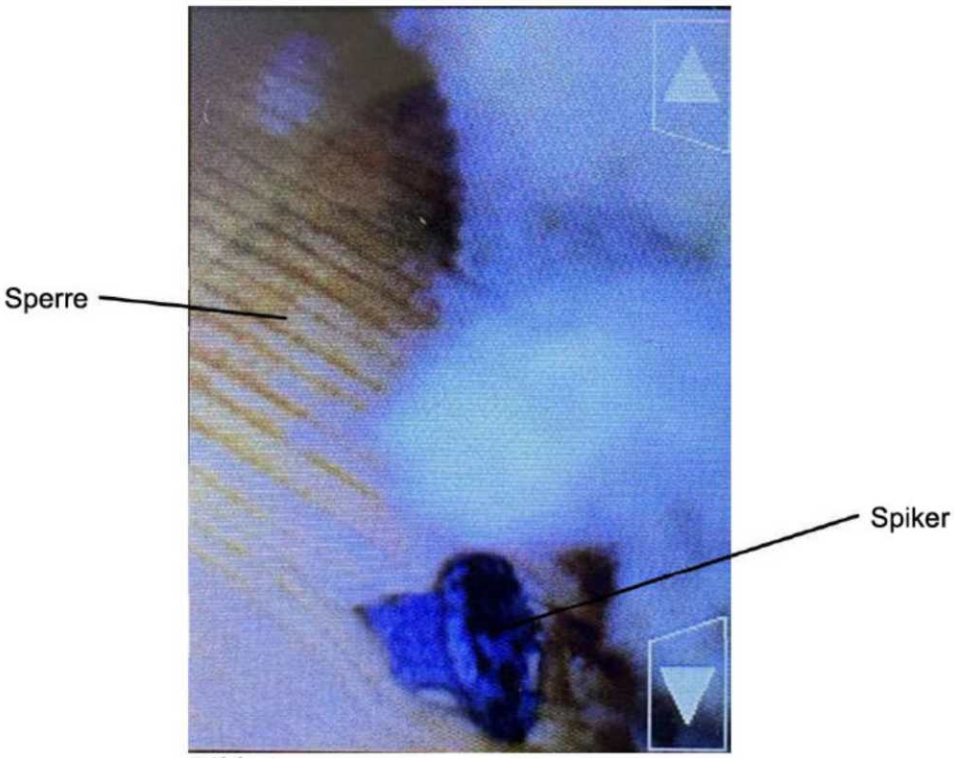


Fig 1. Taket er bygget opp slik figuren viser. Bildet viser søylen ved trapp opp til 2 etg.

Det ble utført to inspeksjoner med endoskopkamera. En nord for søylen ved trappen til mesaninen for å avdekke konstruksjonen i taket. Her er det vegg som kan fungere som bæring under, og vi avdekket at denne delen har mønedrager. Syd for samme søyle er det åpen himling frem til søndre gavlvegg. Her var det, som antatt, drager i mønet.
Det var ikke mulig å bedømme om mønedrageren er kontinuerlig i hele mønets lengde på 13,5m, eller om den er delt over søylen.
To sperrer ble inspisert på en side, men motsatt av hverandre. Begge sperrer var på samme side av mønedrageren. Dette for å dokumentere innfestning av sperre mot drager, på to ulike sider av sperrene. Vi fant at disse sperrene var festet med kun to stk.-håndspiker på hver side, trolig 3,4*95mm.

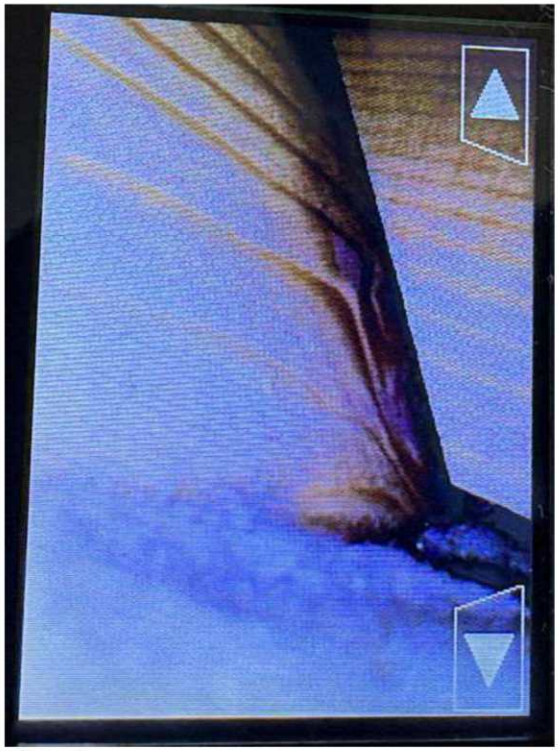
Videre viste kameraet at sperrene lå an på drager i toppen, men geipet i underkant. Dette kan skyldes setningene, men *kan* også skyldes unøyaktighet under byggearbeidene..



Bilde 1
Bilde av spiker som fester drager.



Bilde 2
Sperren ligger an mot mønedrageren i toppen av mønet.



Bilde 3
Bunnen av sperren mot limtre viser en tydelig glipe på 5-7mm.

Normalt bygges et sperretak med mønedrager under sperrene, enten i senter eller forskjøvet. Dette fordi de permanente vertikale kreftene fra egenvekten til taket og korttidslasten fra snø og vind er betydelige.

Vertikal kraft på hver sperre med korttidslast er beregnet til 4,9kN, dvs. ca. 500kg.

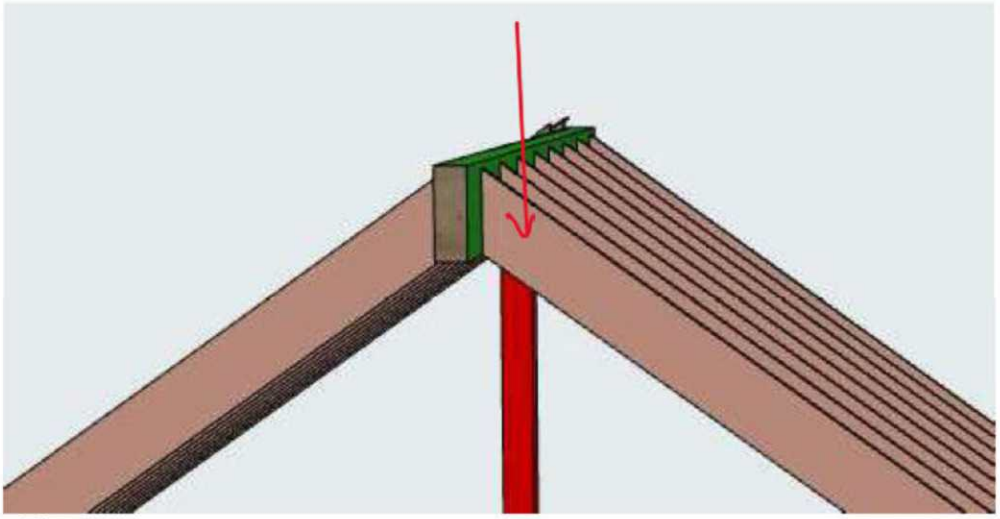


Fig. 2

Fra bildene, må det antas at sperrene kun er festet med totalt 4 stk. spiker hver. Spikrene utsettes for kombinert aksial og tverrbellastning. Ved ren tverrbelastning og under gunstige forutsetninger, har spikeren fra bilde 1 kapasitet på ca. 900N. I dette tilfellet med kombinerte krefter, kan kapasiteten halveres. Det betyr at innfestingen av sperrene i dag, kun har er 35% av nødvendig kapasitet, selv uten sikkerhetsmargin. Gjeldende standard på byggetidspunktet og grunnlaget for beregninger er NS 3470-1 og NS-EN 1995-1-1
Svikt i fundamentet forverrer situasjonen. Nye krefter oppstår, hvilket betyr at den teoretiske kapasiteten kan bli betydelig redusert.

I boligens søndre del med åpen himling til mønet, fester spikrene sperrene til mønedrageren, men de avstiver også, og holder yttervegger på plass. Det er påvist loddavvik på langveggene. Trapping av søndre gavelvegg gjør konstruksjonen enda mer sårbar, da det ikke er noen form for binding mellom underkant av takflatene, som et bjelkelag eller en A-takstol gir. Hele den søndre fasaden holdes oppe kun av to søyler. Se fig 3.

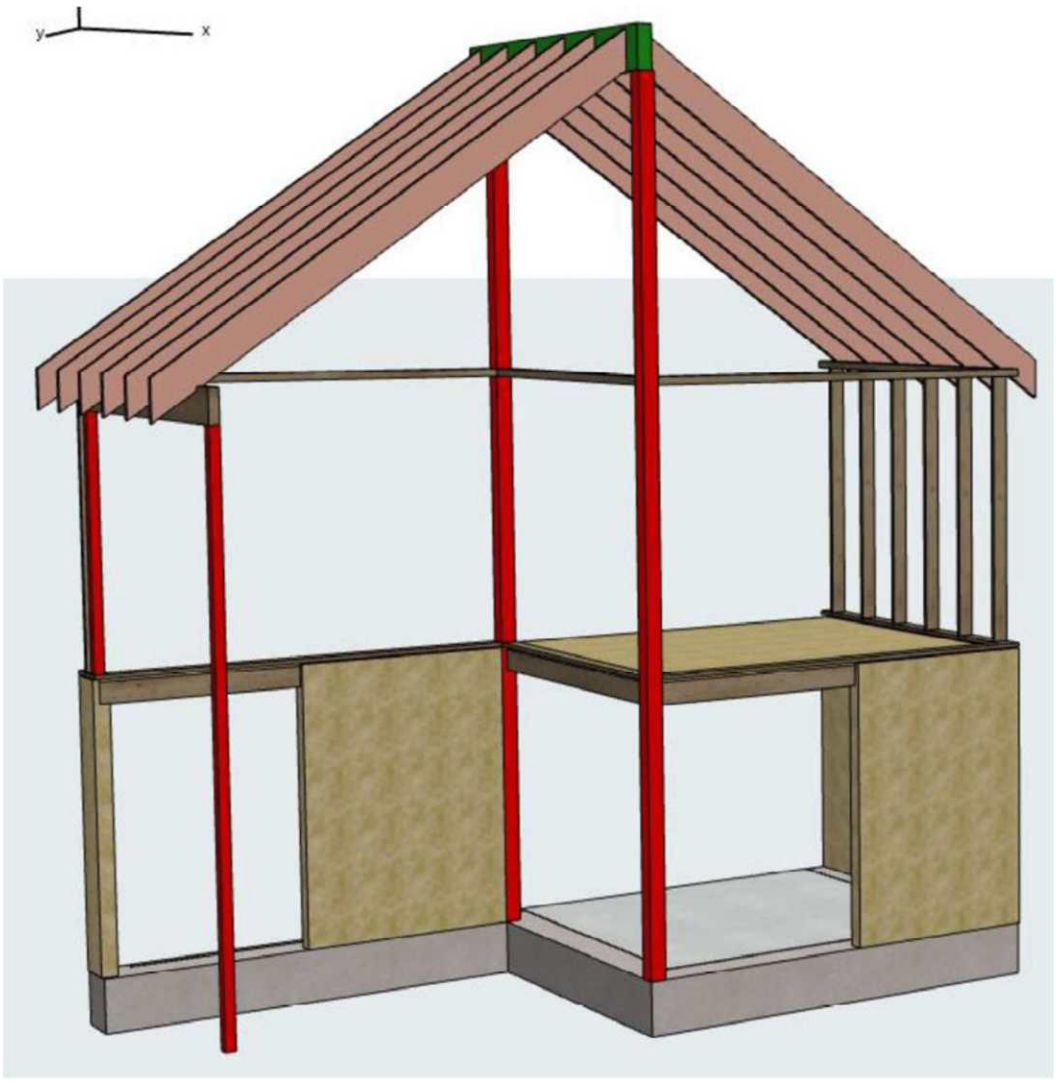


Fig 3
De to røde søylene i senter er alt som holder tak og yttervegger oppe. Bildet viser Søndre gavelvegg med trapping.

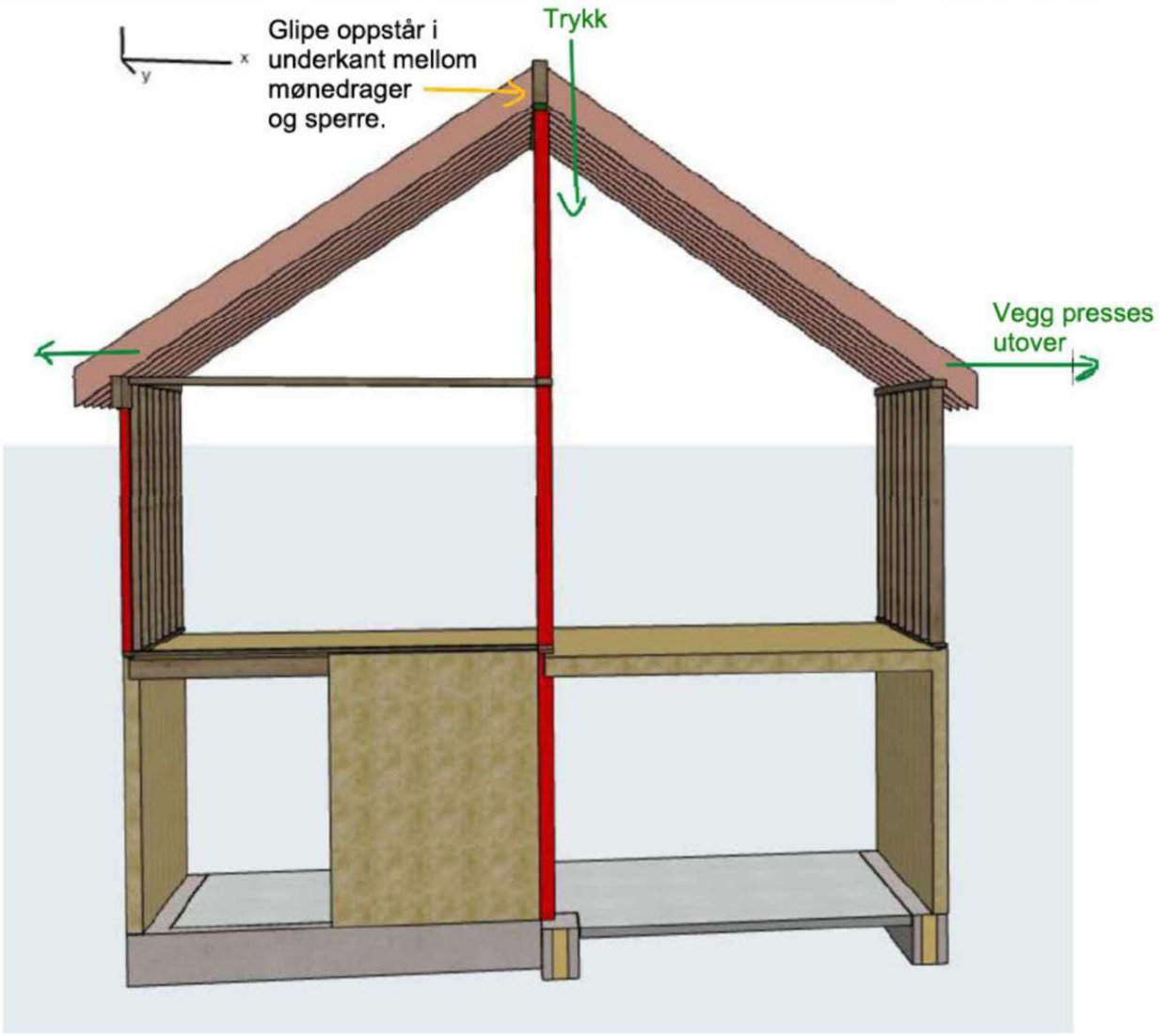


Fig 4
Oppriss av søndre gavelvegg
Grønn pil i mønet illustrere at mønehøyden reduseres. Dette presser ytterveggene utover, da det ikke er noe som binder disse.
Gul pil illustrerer anlegget fra sperrene mot limtredrager. Sperrene geiper i bunnen, forenelig med bevegelser i bygget.

Taket har undertak av finer. Hvis dette er festet riktig, vil det fungere som stabiliserende skive. Men det er også et problem med tanke på mulige utbedringer, da dette har satt seg over tid.

Vegger

Innvendig har veggene tydelige tegn på bevegelse. Under utarbeidelse av denne rapporten, har jeg mottatt e-post fra huseier Nina Knai 19.02.2025 med ni nye bilder av det hun beskriver som «sprekkdannelser i leiligheten de siste 14 dagene». Legger ved to av disse, bilde 4 og 5.



Bilde 4 Dør ved inngang til hybel i 1 etg.

Typisk finner man de største sprekkdannelsene over vindu og dørfelt, der skivestyrken i veggen er på sitt svakeste.



Bilde 5

Moderne hus med store vindusflater utfordrer stabiliteten i bygget. Søndre del av bygningen har lite avstivningsareal mot sideveis forskyvninger i øst-vest retningen, og er derfor ekstra sårbar for svikt i fundamentet.
Ofte kan sideveis forskyvninger være svært vanskelig å påvise, uten å rive seg helt inn til bærende konstruksjon da bevegelsen skjules godt bak kledning og plater. Stive bygningsdeler uten fleksibilitet, typisk vinduer og dører, vil ofte påvirkes først og gjenkjennes ved oppsprekking rundt vinduer, forskyvning av beslag og etter hvert vanninntrenging.

Søyler

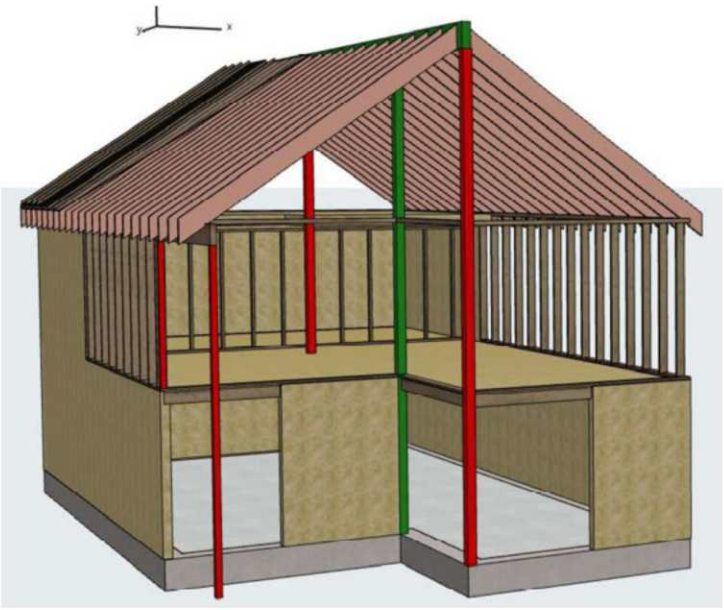


Fig. 5

Søyle markert i grønt i søndre del av bygget har stor punktbelastning. Korttidslasten på søyle er beregnet til 66,1 kN, dvs. ca. 6,7 tonn. Den er trolig høyere, men det er valgt å ikke utføre beregningen konservativt, da veggens oppbygning ikke er kjent i detalj. Endringer i byggets fundament, gir også endringer i likevekts betraktningene til søylene, og kan påvirke knekklengden negativt.

Fundamentet

Her er en tekst hentet fra BEWI sin informasjonsside for valg av riktig grunnmurselement (tidligere kjent som Jackon), produsenten av L-elementet benyttet på huset. " *Grunnforhold og den øvrige konstruksjonen er avgjørende for valg av høyde og type. En såleblokk bør benyttes ved dårlig grunnforhold".*

Produsent og type fundamentsystem er identifisert i tidligere rapport 11.07.24 av Øyvind Stokke. Denne undersøkelsen avdekket et alvorlig avvik, der 100mm EPS erstatter betongen, markert i rødt.

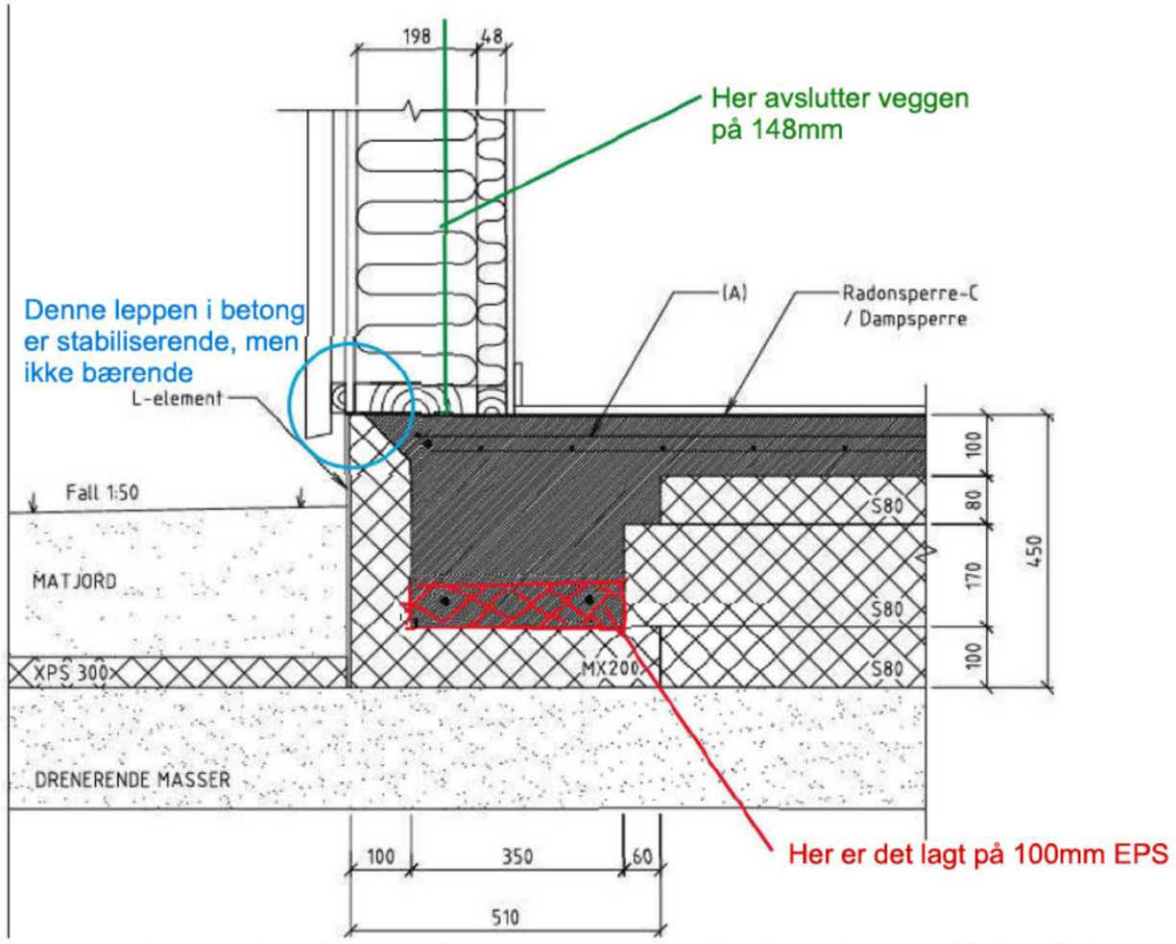


Fig 6. Dette er snitt av benyttet fundament. Legg merke til angitt veggtykkelse på 198mm.

Rapporten skal ikke gå inn på de geologiske forholdene, men med de store punktlastene i bygget, burde prosjekteringen vært gjort med egen såle under ringmurselementene, uansett grunnforhold.

Utbedring av skade

Tak

Innfesting av sperrer er underdimensjonert. Bevegelse i taket grunnet setninger vil ha svekket eksisterende innfestning, økt risikoen for gjennomlokking av festemidler (spikere trukket inn i trevirket), og kan ha skapt varige deformasjoner i festemidlene. Hvis bygget jekkes opp til sin opprinnelige høyde og form, er det kritisk at forbindelsen mellom sperrer og mønedrager sikres og utbedres. Det betyr full tilgang til konstruksjonen, ved at tak utvendig eller himling innvendig rives slik at forbindelsen mellom sperrer og mønedrager blottlegges.

Vegger

Veggene er utsatt for stor bevegelse. Selv om TEK 97 legges til grunn for metode og utførelse på krav til vegg og ikke dagens forskrift, vil konsekvensene på veggkonstruksjonen forbli det samme.
Skader på bærende vegger som en følge av sviktende fundament, viser seg svært vanskelig å korrigere i ettertid uten å rive seg helt inn til bærekonstruksjonen. Skal huset jekkes opp, må det være full tilgang fra minst en side av konstruksjonen, slik at satte spenninger kan elimineres.
Jekking vil gi økt luftlekkasje i konstruksjonen, det er fare for rift i vindtetting og diffusjonssperre, nye luftlommer i isolerte fakk, og uønskede skjevheter og bulker som vil kreve utbedring. Dette er problemer som kan løses, men det må tas hensyn til og utbedres i prosessen.

Søyler

Største problemet med søylene, hvis de ellers viser seg å være intakte og tilstrekkelig dimensjonert, er å heve disse. Det er mulig, men krever dyp og god tilgang ned i grunnen for nødvendig utstyr. Det forutsetter et intakt og riktig dimensjonert fundament for disse punktlastene.
Begge søylepunktene i senter av søndre gavelvegg, samt syd østre hushjørne, viser hjørnebeslaget utført i blekk tydelige tegn på komprimering. Samme observasjon på komprimering gjelder også for nordre gavelvegg. Oppståtte skjevheter i langsgående yttervegger bekrefter dette. Det er en urovekkende observasjon.
Jeg mener at eneste naturlige forklaring på dette er at betongfundamentet under søylen i senter har gått i brudd, eller at søylen ikke er plassert med hele flaten på fundamentets bærende betongdel og derfor svikter.



Bilde 6. Røde piler viser steder med tydelige symptomer på komprimering, gul pil er forskyvning. Grønn pil markerer en tydelig rotering av drager, der topp av drager heller mot vest.

Fundamentet

Fundamentet består av en betongkjerne med antatt lengdearmering i over og underkant, 100mm EPS i ytterkant og 200mm EPS i underkant slik fig. 6 viser. Tverrsnittets høyde på betongsålen er i dette tilfellet redusert fra 350mm til 250mm sammenlignet med produsentens tekniske dokumentasjon. I praksis halveres bæreevnen til fundamentet. Bilde 6. viser det ekstra EPS laget.



Bilde 7. Her ser vi tydelig de to lagene med EPS. Langvegg øst.

Konstruksjonen kjennetegnes som underarmert, dvs. armeringen flyter før kompresjonsbrudd i betongen oppstår. I den tekniske rapporten på boligen fra 07.05.2024, sees tydelig sprekkdannelser mellom dekkplatene i ringmuren. Sprekkene er store i overkant og minker ned til underkant av fundament. Helt i tråd med målte setninger.
Enten er belastningen så stor at øvre armering har gått i flyt, eller så er det mangel på armering. Mangel på armering vil gjøre fundamentet uegnet på alle måter til å bære bygget. Har armeringen gått i flyt, betyr det at for å kunne jekke muren tilbake i riktig høyde, må underarmeringen også gå i flyt. Det gir en forlengelse av muren tilsvarende største sprekkdannelse i samme nivå som overarmeringen. Det er forutsatt lik armeringsmengde i topp og bunn av elementet. (BFS 571.431 fig. 23 a)
Er armeringsmengden ulik, har man et stort problem med å klare å rette opp ringmuren, hvis det i det hele tatt er mulig.

Fundamentet under søylen midt i søndre gavel, plassert i et utvendig hjørne har en 90 graders vinkel. Det betyr at marktrykket fra fundamentet og ned til grunnen her er høyere. Ved svikt i grunnen oppstår det store skjærspenninger som en følge av

trykkspenningen fra søylen. Betong har dårlig evne til å oppta skjær, da må det brukes armering riktig.
Her kan betongen ha gått i brudd og søylen har sunket mer enn resten av konstruksjonen.
Hvis det er benyttet 148mm reisverk i konstruksjonen, betyr det at kun 48 av de 148 millimeterne ligger an på betongfundamentet (se fig. 6 blå sirkel).
Bilde 7 antyder at det kan være enda mindre.



Bilde 8. Langvegg øst.

Hvis dette er riktig, er det overhengende sannsynlig at søylene er plassert på samme sted som bærende reisverk, og har svært redusert understøttelse. De store punktlastene til søylene gjør at disse trenger ned i en dårlig understøttet bunnsvill, gir kompresjon i treverket og skaper brudd i betongfundamentet. Bevegelsen i bærende yttervegger vil være mindre, derfor får vi disse synlige skadene på bilde 6. Skjevhet i vinduet merket med gul pil, komprimering av hjørnebeslag rød pil, vridningen utover i topp av drager merket med grønn pil og de øvrige deformasjonene synlig på fasaden.

Fundamentet under søyle i senter av syd-gavel bør sjekkes omgående. Er tilstanden som antatt, er dette kritisk en svikt i konstruksjonen. Kraftige vindkast eller skjevfordeling av snølast på tak kan bli en utløsende faktor. Svikt som en konsekvens av brudd i dette søylepunktet kan komme uten forvarsel, og med husets konstruksjon vil det gi svært store skader med reel fare for de som måtte oppholde seg i boligen.

Konklusjon

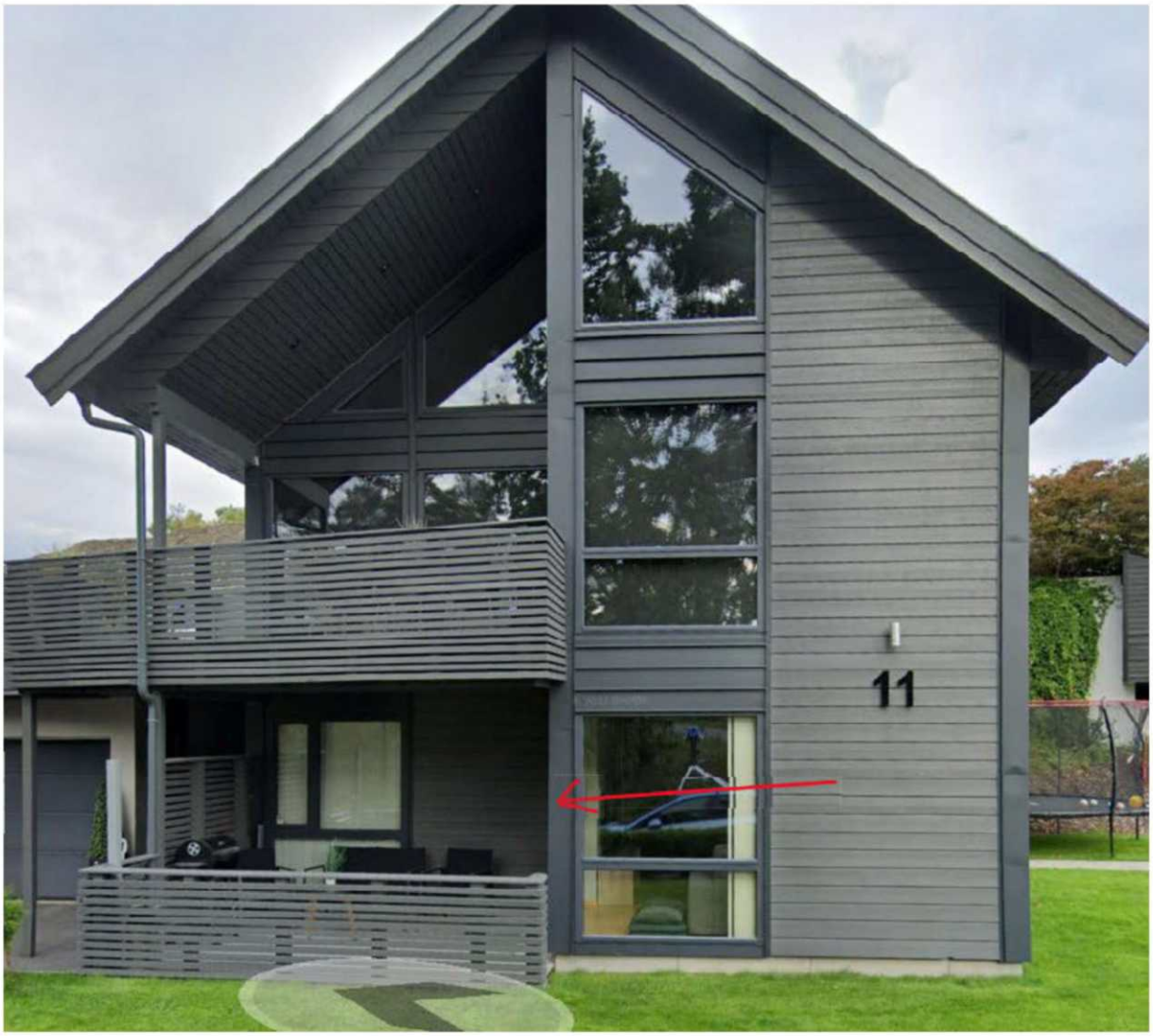
- Fundament under søyle i senter av syd-gavel bør sjekkes omgående. Er tilstanden som antatt, er dette kritisk svikt i konstruksjonen. Brudd i dette søylepunktet kan komme uten forvarsel, og med husets konstruksjon vil det gi svært store skader med reel fare for de som måtte oppholde seg i boligen.
- Massen på tomten har medført setninger. Floorlift sin løsning er kun egnet hvis geotekniske undersøkelser bekrefter massene under bygget som stabile nok. Det betyr undersøkelse av massene ned til fjell.
- Ringmuren er underdimensjonert til bygget, og er ikke beregnet for de store punktlastene. Fundamentet skulle hatt såle. Floorlift sin løsning erstatter ikke et underdimensjonert fundament, og anbefales ikke i denne saken.
- Skal bygget jekkes opp, må det gjøre på flere søylepunkter og vegger samtidig. Brudd i betongen under søylene, gjør utbedring og inspeksjon av disse områdene nødvendig. Det betyr flere midlertidige støtter og inngrep i byggets konstruksjon.
- Vegger vil ved jekking utsettes for påkjenninger de ikke er konstruert for. Eneste måte å forsikre seg på, er å åpne de på en side. Alle vinduer og dører må demonteres og remonteres.
- Taksperrene må forankres forsvarlig til limtredrager. Det krever full tilgang til konstruksjonen fra en side.
- Bygget har en meget sårbar konstruksjon. Store punktlaster kombinert med dårlig avstivning og mangelfull forankring av sperrer, kan skape store endringer på kort tid.
- Bygget er oppført på sviktende grunn, med fundament som ikke tåler byggets laster. I tillegg er bærende konstruksjon plassert feil på mur. Jeg kan ikke se for meg et eneste scenario som kan forsvares økonomisk, der huset utbedres og tilbakeføres til nødvendig kvalitet og standard.

26.02.2025
Bygningsingeniør Erlend Bryn Bjørke

Oppfølging av Granholtet 11, 3260 Larvik

Notat etter befaring 11.03.2025.

Etter møtet hos Brekhus 06.03.25 ble det besluttet å inspisere hjørnet plassert i senter av søndre gavl vegg. Hensikten var å dokumentere deler av konklusjonen i rapporten fra 23.02.2025 vedrørende konstruksjonssikkerheten i bygget. Videre kalles rapporten "tidligere rapport".



Hjørnet som ble åpnet markert med rød pil.



Bilde 1. Dette er vinduet mot syd. Vindtetting er ødelagt og byggskummet mellom vindu og karm er helt oppstykket og ødelagt. Det er hverken vann, vind, eller isolasjonstetting mellom vindu og vegg.



Bilde 2. Slik så det ut. Vi har kun fjernet kledningen, ikke demontert, endret eller ødelagt gips. Vindtetting i hjørnet er ufullstendig, og det manglet en del av gipsplaten. Musebåndet hang uten å tjene tiltenkt funksjon.

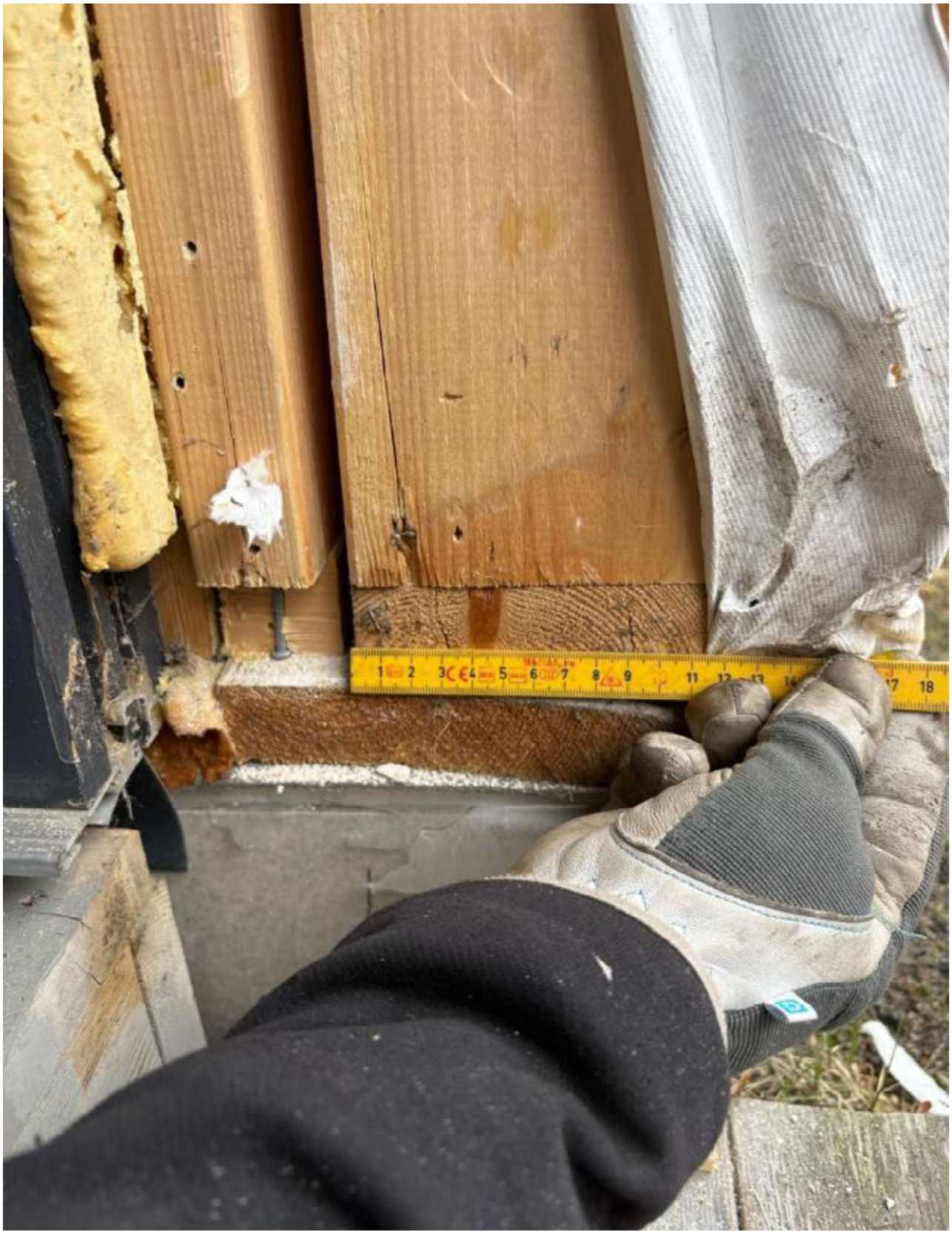


Bilde 3. Her ser vi nedre del av søylen med rødt kryss, og bunnsvillen markert med grønt kryss.

Tydelig tegn på stor deformasjon.



Bilde 4. Grønn pil er en kloss for dørmonteringen. Sort pil er stender som holder døra. Rød pil er søylen.



Bilde 5. Søylen er kun 115mm, og ikke festet til stender ved dør. Det betyr at kun 1cm av søylen ligger overBetong på grunnmuren, resten over EPS. Det er i realiteten kun svillen som holder søylen på plass,

Men som en kan se av glippen mellom søyle og dørstender, her er det en pågående bevegelse. Det er ikke et spørsmål om, men når bunnsvillen svikter.



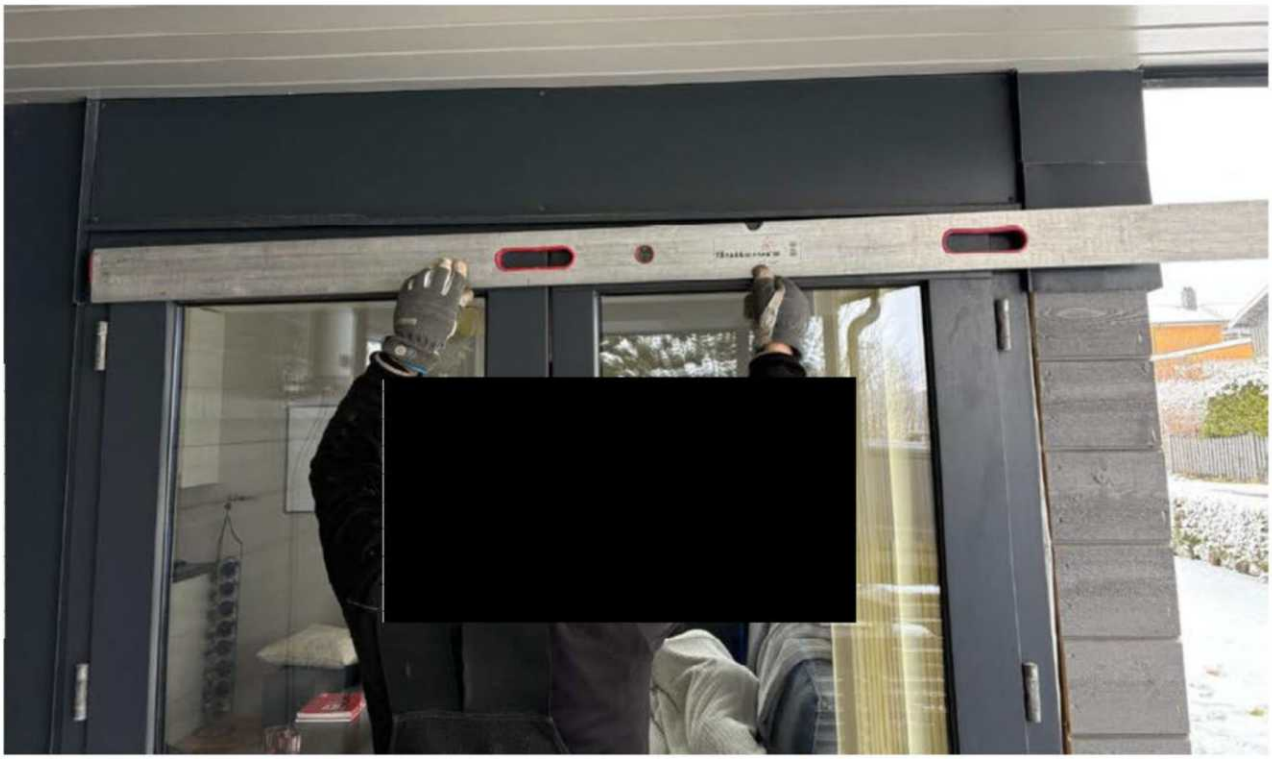
Bilde 6. Søylen ble målt til 2 stk 48¤115mm trestendere. Glipen mellom stender og søyle har oppstått som en følge av at underlaget under søylen svikter. Denne glipen er helt uten isolasjon og festemidler.



Bilde 7. Det er 115mm fra innside søyle til ytterkant L-element. Sort strek viser hvor betongen i L-elementet går. Området markert med grønt har betong i seg uten armering, men har ingen bæreegenskaper.



Bilde 8. Bunnsvillen er 148mm. Søyleemnene er klyvd ned slik at de skulle passe inntil en 36mm stender.



Bilde 9. Betydelig skjevheter ved dør.



Bilde 10. Dette er ille. Av frykt for at svillen skulle gi etter, valgte vi å ikke skjøre oss inn i L-elementet for å

synliggjøre betongen. Strengt tatt, slik dette ser ut er det ikke nødvendig. Det er kun den lille delen

markert med rødt kryss av øvre bunnsvill som har kontakt og bærer. Vinkelen mot det sviktende underlaget gjør at vi får en en eskalerende situasjon, der kraften Fx øker med deformasjonen av svill og fundament.

Konklusjon

Funnene etter befaringen bekrefter at det er svikt bærende konstruksjon. Bildene viser uten å levne tvil, at bærende konstruksjon ligger for langt ut på L-fundamentet. Søylen som ble avdekket er underdimensjonert og har ikke understøttelse i fundamentet.

Her har vi et godt eksempel på en tilstand som i bygningsfysikken ikke skal være mulig, men i praksis unngår fullstendig svikt grunnet summen av alle tilleggsfaktorer som opptrer i et bygg.

Får å sette det litt i perspektiv. Hvis søylen på 2stk 48*115mm er tilstrekkelig dimensjonert(hvilket den neppe er), så har den et areal på 11040 mm². Kun 225mm² av denne søylen ligger over en del av L-elementet med betong, dvs. 2 %. Når denne delen av L-elementet ikke har noen evne til å oppta bæring (se fig.6 s.12 i rapport om konstruksjonssikkerhet), er søylen i prinsippet uten understøttelse.

Glipen mellom stender mot dør og søyle, viser en bevegelse ut og vekk fra bæringen under (Bilde 10). For å gjøre vondt verre, skjer denne bevegelsen på tvers av trefiberretningen, i den svake aksen av svillen. Den reelle tilstanden er at gjenværende kapasitet mellom søyle og fundament ligger nær 0%.

Huset har flere konsentrerte lastpunkter, med tilsvarende tegn og symtomer som dette hjørnet har fra utsiden. Det er nå ingen grunn til å tro at disse symtomene kan skyldes annet enn kritisk svikt i konstruksjonen i overgang vegg-fundament, slik undersøkt hushjørne viser.

Søndre del av boligen har to hovedsøyler som bærer hele takflaten i mønet, ref. tidligere rapport s.8 og 11. Den kritiske svikten som er avdekket i dag, gir stor grunn til bekymring. Snøfall, kraftige vindkast, vanninntrengning som kan svekke egenskapene i treverket, (det er påvist vannlekkasje i dette området), eller rett og slett tid, kan være utløsende faktorer. I denne sammenheng betyr det faktorer som utløser en kollaps av taket.

Tilstanden er mer alvorlig enn beskrevet i konklusjonen fra tidligere rapport. Ett av to bærepunkter som holder taket har nå dokumentert lastkapasasitet i søylepunktet nær 0%.

Når en konstruksjon betegnes som kritisk svekket, er den ikke egnet for varig opphold av mennesker.

11.03.2025

Bygningsingeniør Erlend Bryn Bjørke

V E D T E K T E R

til

ORIGINAL

REGULERING AV REKKEVIK-GONOMRÅDET, TJØLLING KOMMUNE.

§ 1.

Bebyggelsen skal være åpen med våningshus ikke over 2 fulle etasjer og uthus (garasje) i en etasje.

I en sektor av Gonområdet som beregnes av en linje fra våningshuset på Gon gård til Sletsjøe's nytte og en linje fra samme utgangspunkt til nordligste del av Gonbukta er det bare tillatt med eneboliger i en etasje.

§ 2.

Bebyggelsen skal ikke plasseres nærmere regulert veglinje enn den på planen viste byggegrense. For øvrig skal byggene plasseres etter en av bygningsrådet godkjent bebyggelsesplan.

§ 3.

Garasje skal anmeldes og godkjennes sammen med anmeldelse av våningshus selv om garasjen ikke skal bygges samtidig med våningshuset. Det skal være plass til hensetting av bil på egen tomt utenom garasjen. For nybygg skal garasje fortrinnsvis bygges sammen med våningshuset, enten som tilbygg i en etasje eller i underetasje.

Bygningsrådet kan godkjenne frittliggende garasje hvor annen løsning ikke finnes hensiktsmessig.

Bygningsrådet kan tillate at garasje uten brannvegg plasseres nærmere nabo enn 2,5 m eller i nabogrense innenfor bestemmelsen i vedtekt til bygningslovens § 115 for Tjølling.

§ 4.

For uthus og boder gjelder samme regel som for garasjer med hensyn til plassering.

§ 5.

I det på planen viste industriområdet i Rekkevikbukta kan anlegges og drives lettere industri når det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører vesentlige ulemper for de omboende.

Ved utvidelse av den eksisterende industri eller ved anlegg av ny, skal industriområdet skjermes mot omgivelsene med et beplantningsbelte innenfor industriområdets grenser. Bredden av beplantningsbelte bestemmes av bygningsrådet ut fra anleggenes karakter.

§ 6.

Butikker, lager, mindre verksteder m.v. kan innredes hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for de omboende. På samme måte kan tillates oppført bensinstasjoner hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører særlige trafikkmessige ulemper.

§ 7.

Innenfor det området som på planen er avmerket med leirplass (camping) kan det med bygningsrådets samtykke oppføres lette campinghytter og for øvrig innretninger som er nødvendige for å drive området som campingplass og utfartssted.

Området for leirplass skal avmerkes i terrenget.

§ 8.

Ved siden av disse vedtekter, kommer bestemmelsen i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Tjølling til anvendelse.

§ 9.

Parsellselger er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 10.

Unntak fra disse vedtekters § 1 og § 3, 1. ledd kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Tjølling kommune.

oooOOOooo

Stadfestet av Det Kongelige Kommunal- og Arbeidsdepartement den 1. november 1965 på grunnlag av vedtak i Tjølling kommunestyre den 25.8.1965.

Utskriftsdato: 05.05.2026

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	1002	**Bruksnr.**	634	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plan, byggesak og landbruk

Vår saksbehandler: Agneta Børretzen	Deres ref.:	Vår ref.:	Arkiv:	Vår dato:
Telefon: 33 17 18 70	SØK	10/53850	GBR-1002/634	02.09.2010

Larvik kommune

Ole Oscar Hvass
Drengsroa 46

3260 LARVIK

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
979/10	Planutvalget delegerte saker	02.09.2010

Granholtet 11. Ferdigattest for enebolig med utleiedel - gbnr 1002/634

Tiltakshaver	Marte Sommereng	Saltverksveien 26	3260	LARVIK
Søker	Ole Oscar Hvass	Drengsroa 46	3260	LARVIK

Ferdigattest er gitt for			
Saksnr 09/4238		JournalpostID 10/53850	
Eiendom/byggested Granholtet 11 (tidl Vindlyveien 26)			
Gnr 1002	Bnr 634	Festenr	Seksjonsnr
Vedtak om tillatelse er fattet av plan og byggesak	Vedtak dato 19.08.09		Delegert saksnr. 751/09
Vedtak/tillatelse			**Vedtak datert**
Spesifikasjon			
Ferdigattesten omfatter: Hele tiltaket.			
Vilkår: **Før ferdigattesten er gjeldende må det innsendes kontrollerklæring for utførelse fra ansvarlig rørlegger rørleggermester Alfred Tobiassen AS** Merknader Ferdigattest er gitt på grunnlag av fremlagt dokumentasjon hvor det bekreftes at det er foretatt sluttkontroll av tiltaket og at alle vilkår stilt i tillatelsen er oppfylt.			

Klage
Dette vedtak kan påklages. Rette klageinstans er Fylkesmannen. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.

Med hilsen

Agneta Børretzen
byggesaksbehandler

Larvik kommune

Ferdigattest (delegert vedtak)

Vedtaksdato: 24.10.2022
Planutvalget saksnr: 1617/22

Vår ref.: 22/145827

Ansvarlig søker:	**Tiltakshaver:** Agon Islami Granholtet 11 3260 LARVIK

Ferdigattest er gitt for:

Adresse:	**Gårdsnr.:**	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
Granholtet 11	1002	634		

Bygningsopplysninger

Bygningsnummer:	**Tiltakets/ byggets art.**
300076082-2	Enebolig - tilbygg

Dato for søknad om ferdigattest:	24.10.2022

Vedtak om tillatelse til tiltak ble godkjent av «byggesak/planutvalget»

Vedtaksdato:	**Delegert saksnummer:**
12.05.2020	661/20

Merknader:
Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse.

Informasjon om klageadgang

Dette vedtaket kan påklages. Rett klageinstans er Statsforvalteren. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.

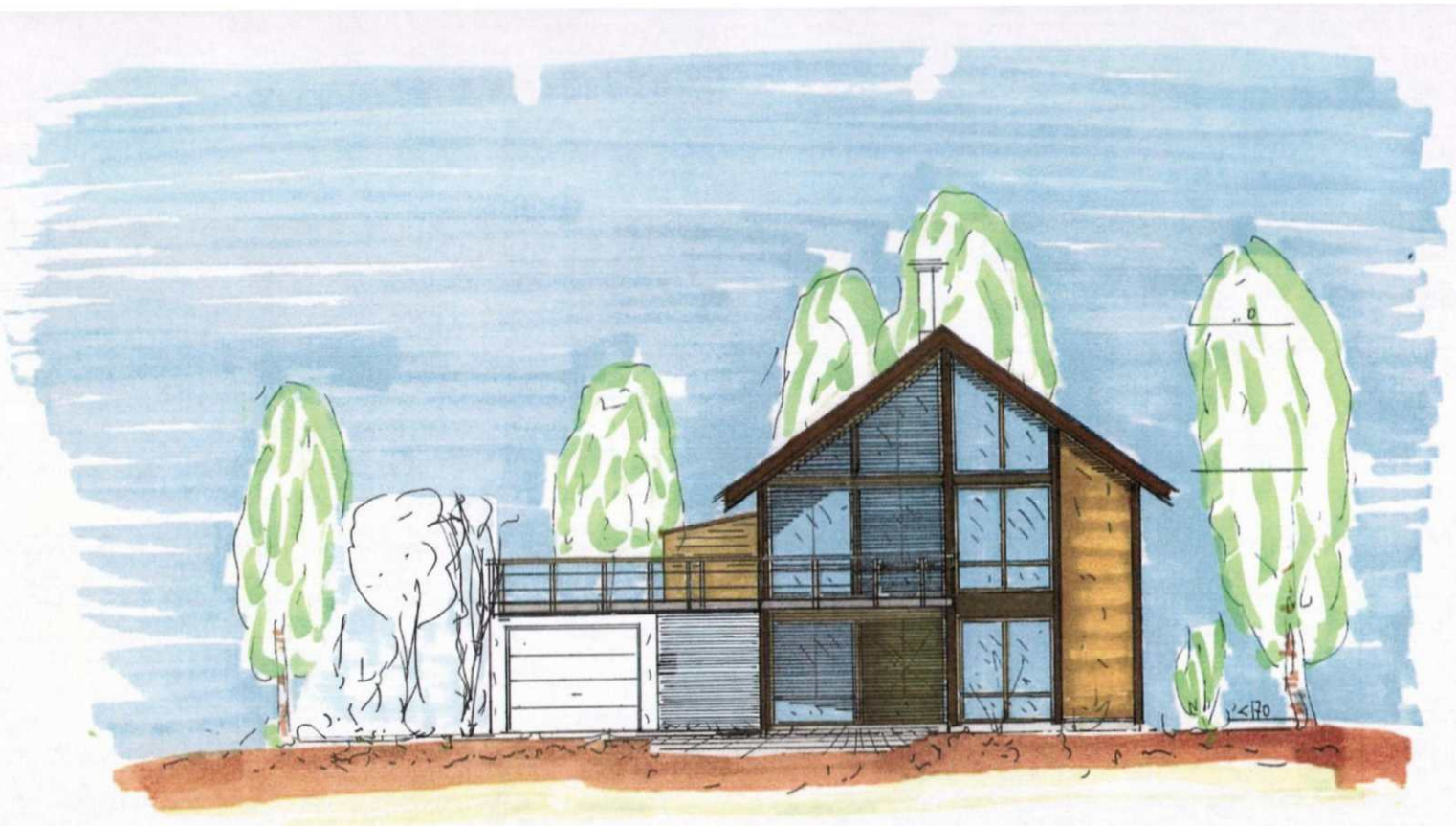
Sted	**Dato**	**Underskrift**
Larvik	24.10.2022	Hilde Wang Sveva

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur



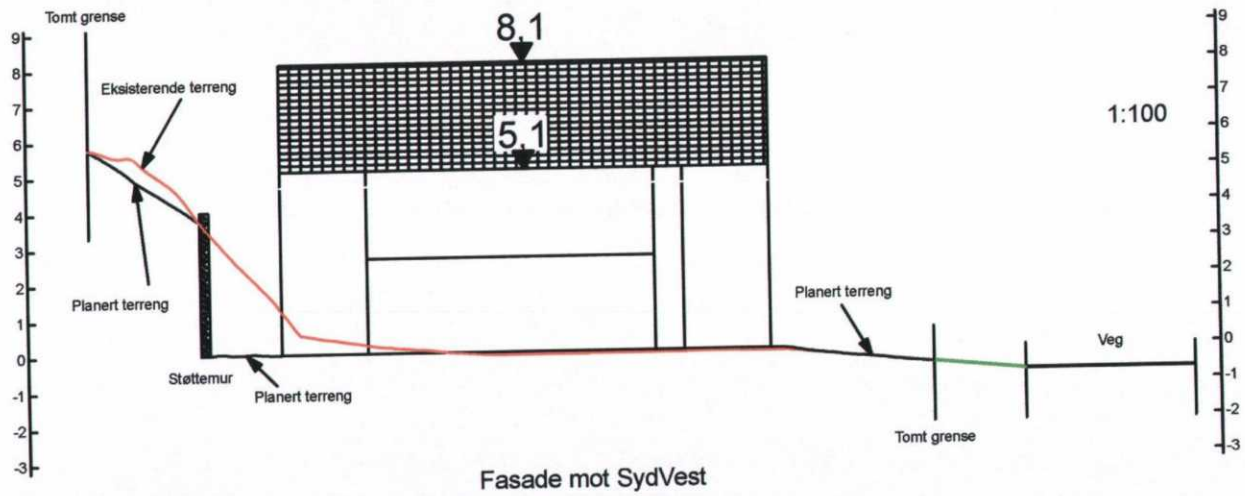
FASADE 1:100

TILTAKSH. MARTE SOMMERENG		
ADR VINDLYVEIEN	G/B NR: 1002/634	
ANS SØK BYGGM. OLE HVASS		01.08.09

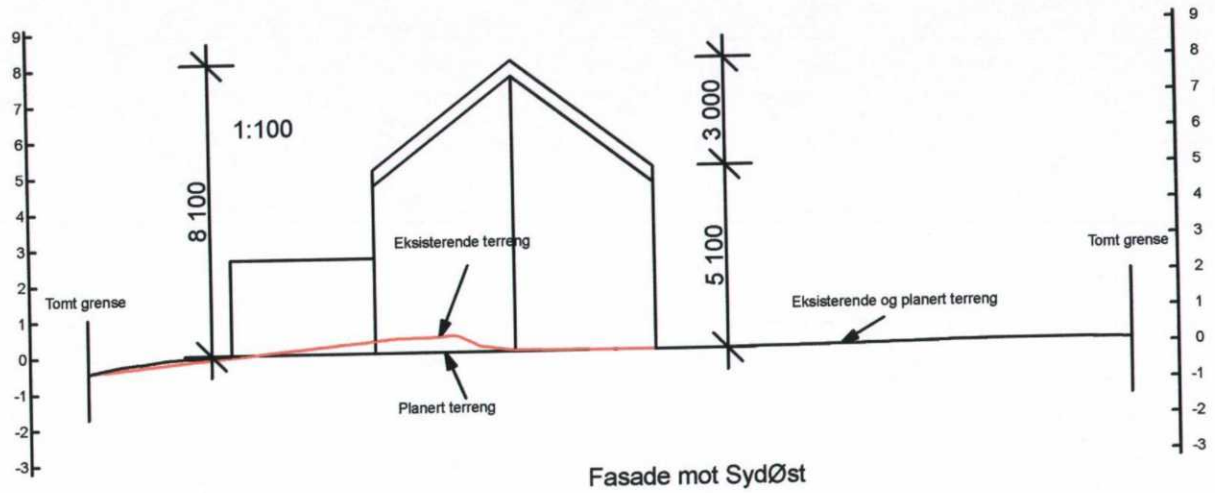


FASADE 1:100

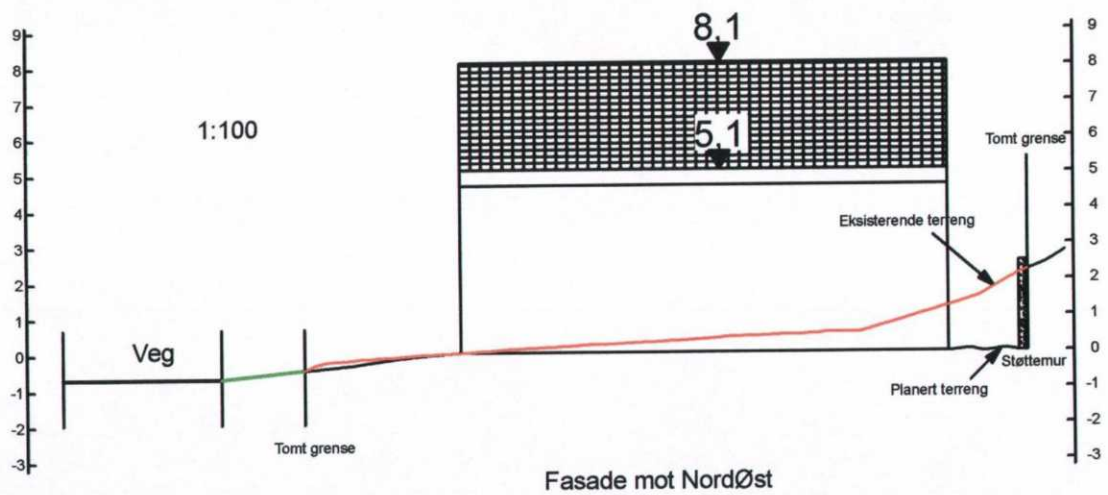
TILTAKSH.	MARTE SOMMERENG
ADR.	VINDLYVEIEN G/B NR. 1002/634
ANS. SØK: BYGGM.	OLE HVASS 01.08.09



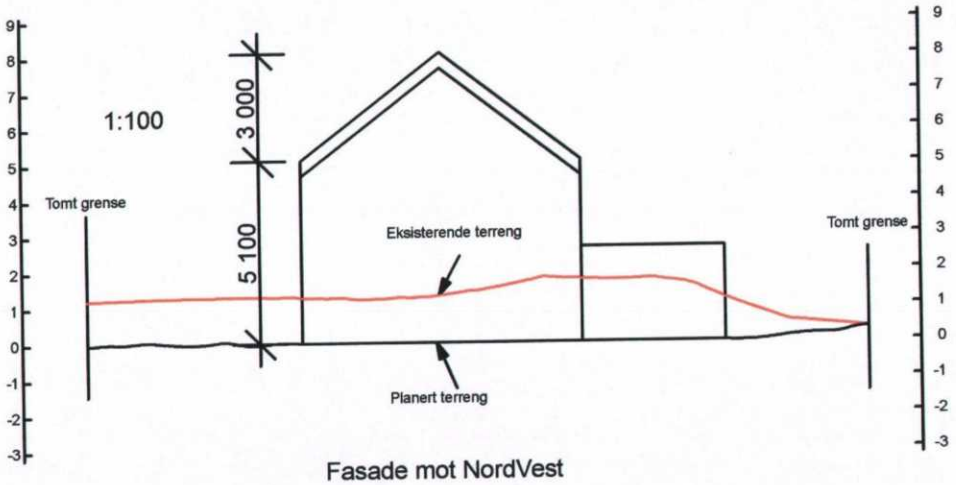
Fasade mot SydVest



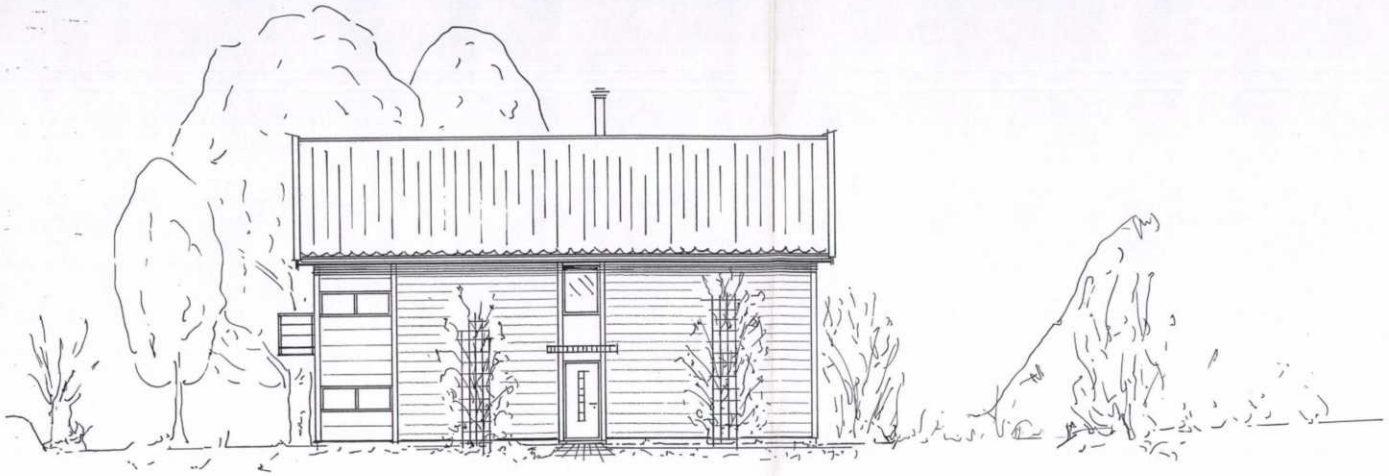
Fasade mot SydØst

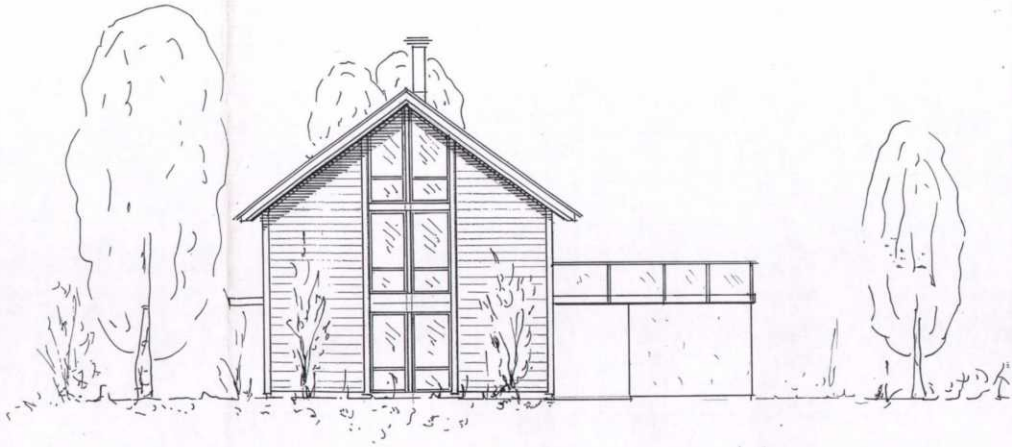


Fasade mot NordØst



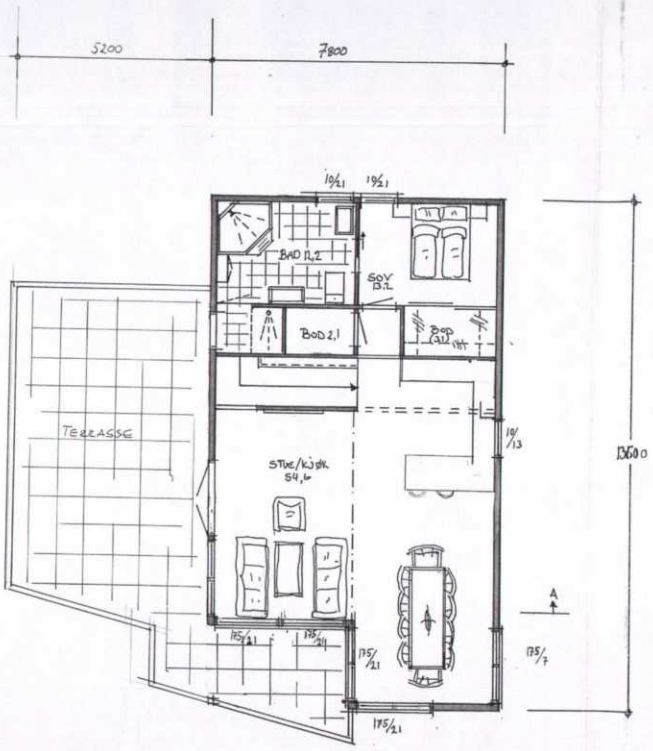
Fasade mot NordVest



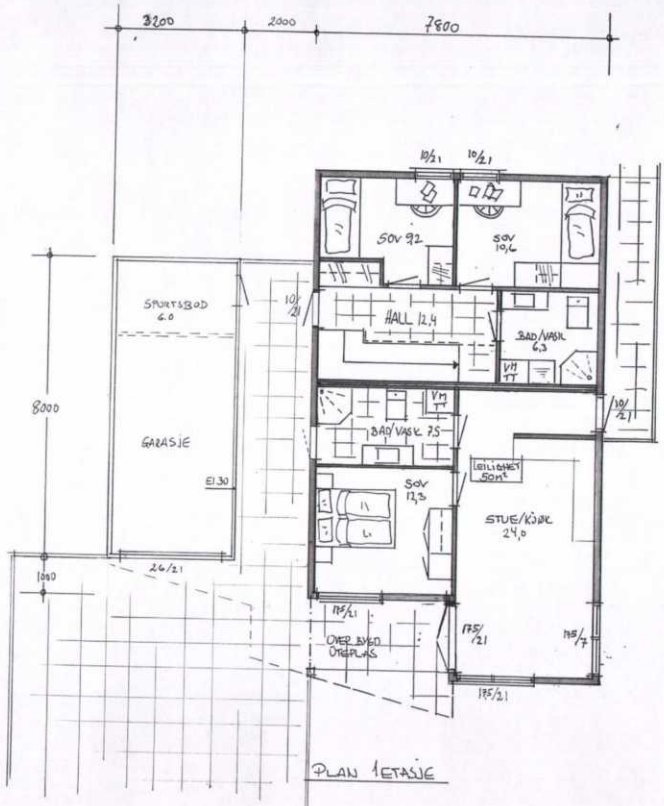


FASADER 1:100

TILTAKSH.: MARTE SOMMERENG		
ADR.: VINDLYVEIEN	GNR 1002/634	
ANS. SØK.: BYGGM. OLE HVASS	01.08.09	



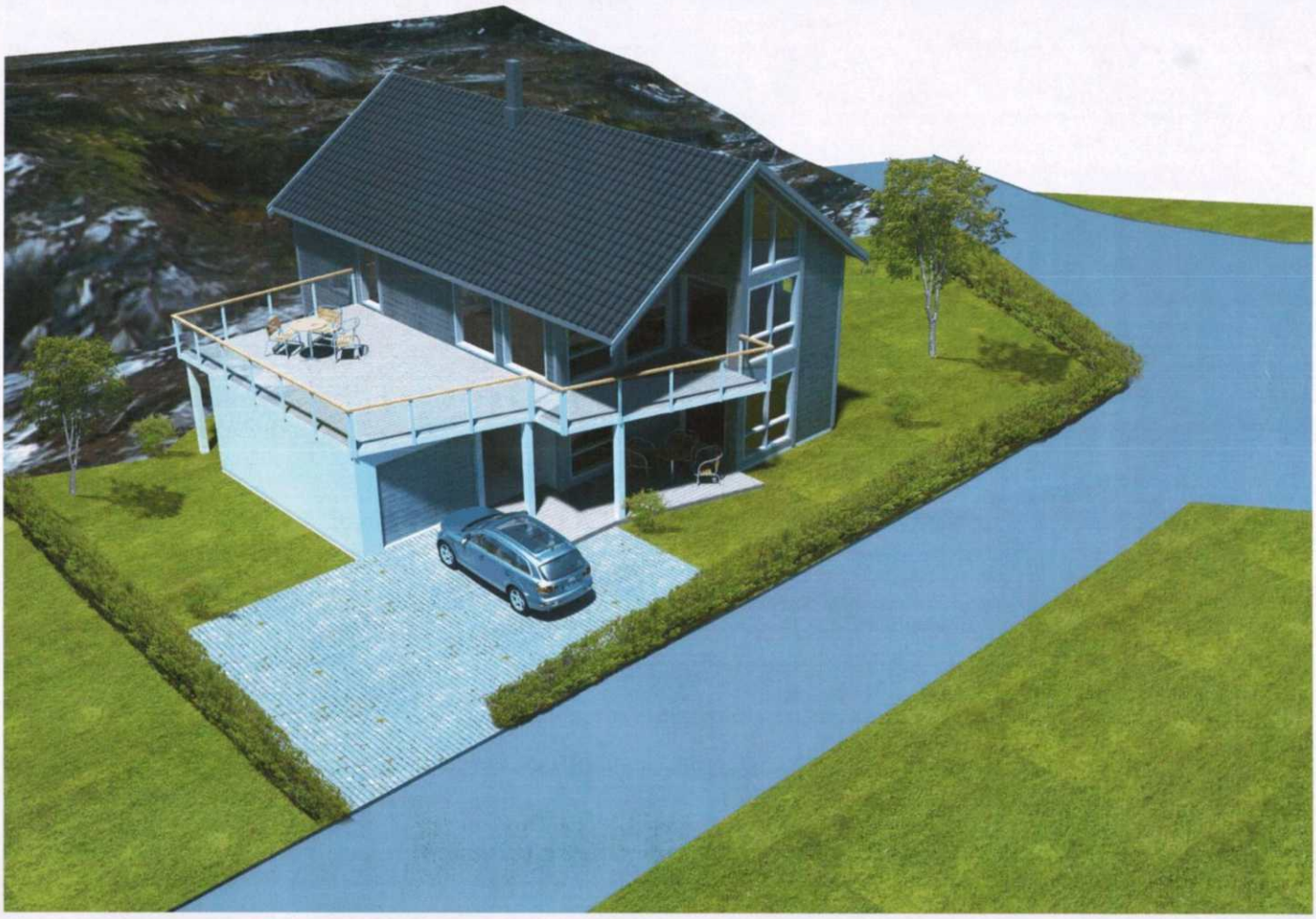
PLAN 2ETG.

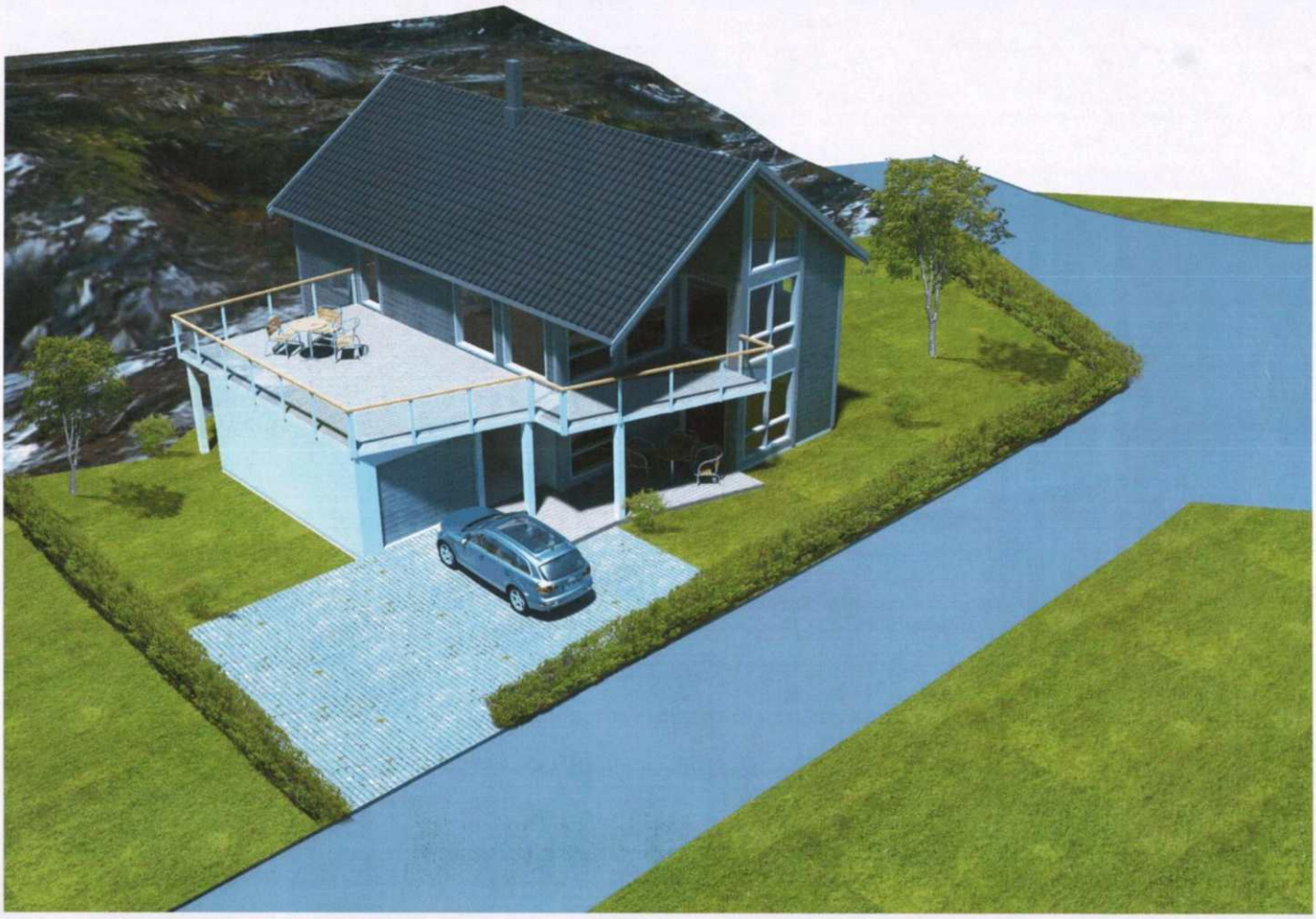


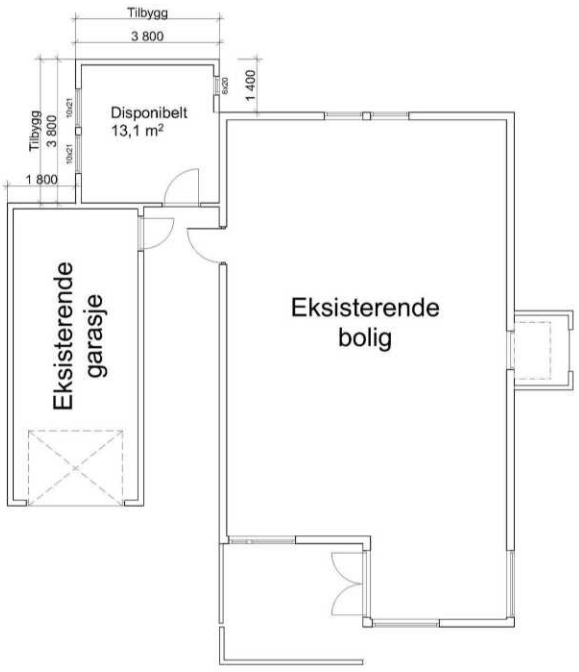
PLAN 1ETASJE

PLANTEGNINGER 1:100

NAVN TILTAKSH.	MARTE SOMMERENG	
BYGG ADR.	VINDLYVEIEN	G/B NR. 1002/634
ANS. SØK	BYGGM. OLC HVASS	01.08.09







Tegningsnr.	Revisjon nr.
A20-1	

Type tegning
Plan 1. Etasje

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Lokalisering:

N

GRAPHISOFT BIMcloud

bimobject®

GRAPHISOFT ARCHICAD 21

Tiltakshaver
Agon Islami

Prosjekt
Tilbygg utestue
Granholtet 11
3260 Larvik

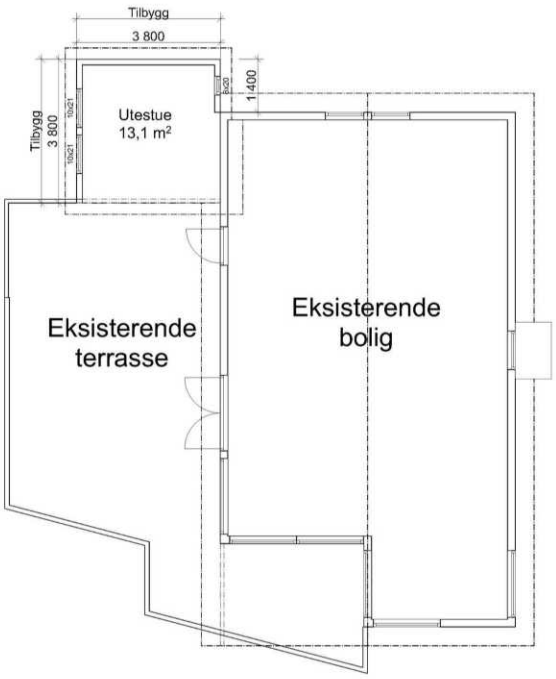
Dato
20.06.2019

Målestokk
1:100

Gnr./Bnr./Festenr.:
1002/634

Prosjektnr.:
2019-006

Type tegning:
Plan 1. Etasje



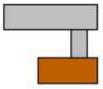
Tegningsnr.	Revisjon nr.
A20-2	

Type tegning
Plan 2. Etasje

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Lokalisering:





GRAPHISOFT BIMcloud

bimobject®



Tiltakshaver
Agon Islami

Prosjekt
Tilbygg utestue
Granholtet 11
3260 Larvik

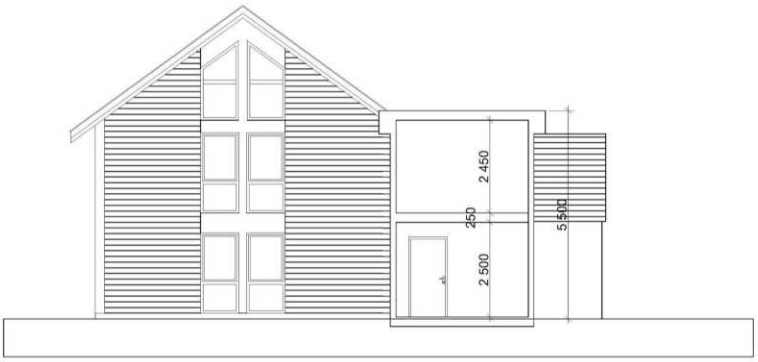
Dato
20.06.2019

Målestokk
1:100

Gnr./Bnr./Festenr.:
1002/634

Prosjektnr.:
2019-006

Type tegning:
Plan 2. Etasje



1:100 Snitt A

Tegningsnr.
A30-1

Revisjon nr.

Type tegning
Snitt A

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Lokalisering:







Tiltakshaver
Agon Islami

Prosjekt
Tilbygg utestue
Granholtet 11
3260 Larvik

Dato
20.06.2019

Målestokk
1:100

Gnr./Bnr./Festenr.:
1002/634

Prosjektnr.:
2019-006

Type tegning:
Snitt A



1:100 Fasade Sør Vest



1:100 Fasade Nord Vest

Tegningsnr.
A40-01

Revisjon nr.

Type tegning
Fasade Nord og Vest

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Lokalisering:

N

GRAPHISOFT BIMcloud

bimobject®

GRAPHISOFT ARCHICAD 21

Tiltakshaver
Agon Islami

Prosjekt
Tilbygg utestue
Granholtet 11
3260 Larvik

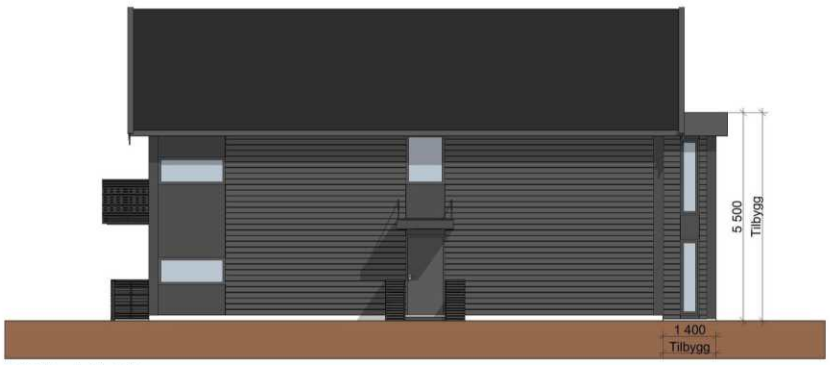
Dato
20.06.2019

Målestokk
1:100

Gnr./Bnr./Festenr.:
1002/634

Prosjektnr.:
2019-006

Type tegning:
Fasade Nord og Vest



1:100 Fasade Nord Øst



1:100 Fasade Sør Øst

Tegningsnr.
A40-02

Revisjon nr.

Type tegning
Fasade Sør og Øst

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Lokalisering:

N

GRAPHISOFT BIMcloud

bimobject®

GRAPHISOFT ARCHICAD 21

Tiltakshaver
Agon Islami

Prosjekt
Tilbygg utestue
Granholtet 11
3260 Larvik

Dato
20.06.2019

Målestokk
1:100

Gnr./Bnr./Festenr.:
1002/634

Prosjektnr.:
2019-006

Type tegning:
Fasade Sør og Øst







Tegningsnr.
A50

Revisjon nr.

Type tegning
Perspektiv

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Lokalisering:



GRAPHISOFT BIMcloud

bimobject®



Tiltakshaver
Agon Islami

Prosjekt
Tilbygg utestue
Granholtet 11
3260 Larvik

Dato
20.06.2019

Målestokk

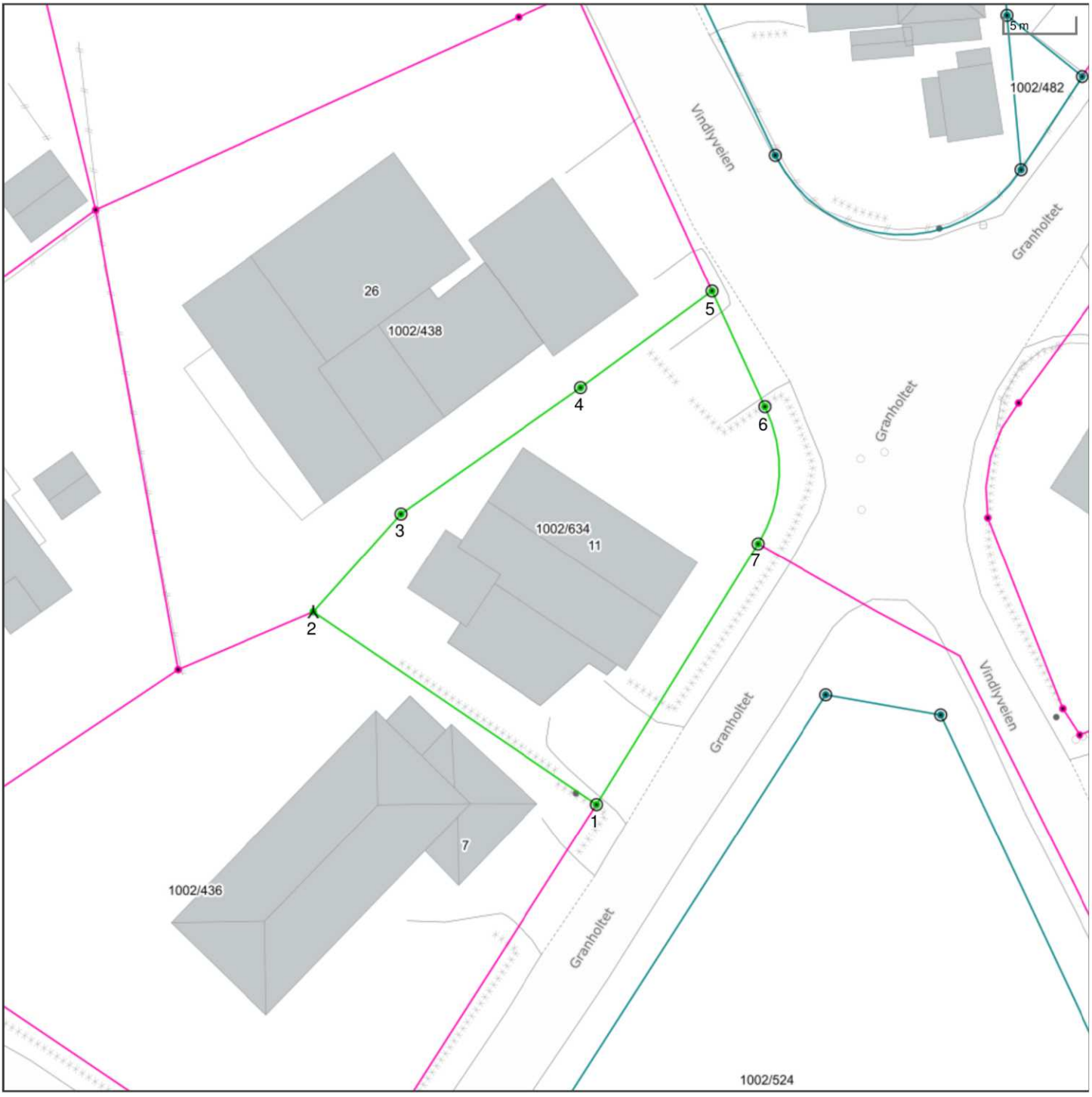
Gnr./Bnr./Festenr.:
1002/634

Prosjektnr.:
2019-006

Type tegning:
Perspektiv

Utskriftsdato: 05.05.2026

Eiendomskart for eiendom 3909 - 1002/634//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	603,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6543442,1	**Øst**	561904,1	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6543417,13	561904,5	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,65	
2	6543430,39	561884,25	10 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	24,21	
3	6543437,41	561890,33	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,29	
4	6543446,52	561902,9	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,52	
5	6543453,48	561912,07	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,51	
6	6543445,39	561915,93	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,96	
7	6543435,71	561915,61	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,11	9,99

Utskriftsdato: 05.05.2026

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	1002	**Bruksnr.**	634	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Granholtet 11, 3260 LARVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	15 468,06 kr
Renovasjon	7 395,12 kr
Vann	9 440,52 kr
Sum	**32 303,70 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk vann <70m²	15%	1 ab	1407.60	1/1	0 %	1 407,60 kr	469,20 kr
Forbruk Vann >70m²	15%	1 ab	3017.60	1/1	0 %	3 017,60 kr	1 005,88 kr
Abonnement Vann	15%	2 ab	2781.85	1/1	0 %	5 563,70 kr	1 854,58 kr
Forbruk Avløp<70m²	15%	1 ab	1622.65	1/1	0 %	1 622,65 kr	540,87 kr
Forbruk Avløp>70m²	15%	1 ab	3476.45	1/1	0 %	3 476,45 kr	1 158,83 kr
Abonnement avløp	15%	2 ab	5240.55	1/1	0 %	10 481,10 kr	3 493,70 kr
Standard ekstra pluss delt	25%	2 ab	4022.50	1/1	0 %	8 045,00 kr	2 681,65 kr
					Sum	**33 614,10 kr**	**11 204,71 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Generelle opplysninger om arealplaner

Automatisert planrapport

Planrapporten er en analyse av planopplysninger for den angitte eiendommen. På grunn av unøyaktigheter mellom eiendomsgrenser og eldre arealplaner vil analysen også rapportere små arealer og striper fra tilgrensende arealer som normalt ikke ville blitt tatt med i en manuelt utarbeidet rapport.

Planrapporten inneholder opplysninger om planID, plannavn, plantype, status og vedtaksdato for aktuelle planer. I tillegg rapporteres alle delarealer for arealbruk, hensynssoner, faresoner ol. med arealer.

Det opplyses også om planarbeid som berører eller ligger nærmere enn 100m fra eiendommen.

Kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Larvik by og Stavern by 2025-2037

Hensynssoner for bla. grunnforhold, kulturminner og flom baserer seg på nasjonale aktsomhetskart som ajourføres jevnlig. Planrapporten kan derfor inneholde informasjon som er unøyaktig eller utdatert. Vi henviser for øvrig til oppdaterte aktsomhetskart i kommunens kartløsning.

Reguleringsplanforslag

Plananalysen vil rapportere alle områder med varslet planarbeid innenfor en buffer på 100m fra angitt eiendom.

Planer under arbeid vises i kartet med blå vertikal skravur. Når planen legges ut til offentlig ettersyn erstattes varslet planområde med mottatt planforslag. Den blå skravuren beholdes til planen er vedtatt. Dersom det ikke er planarbeid i området vil kartet ikke inneholde planinformasjon.



Varslet oppstart



Planforslag



Vedtatt plan

Sist revidert 13.02.2026

Larvik brann og redning

Larvik kommune

Informasjon om nedgravde oljetanker

Larvik brann og redning har avsluttet utlevering av opplysninger om nedgravde oljetanker.

1. januar 2020 ble det forbudt å bruke mineralolje, eller fossil fyringsolje og parafin til oppvarming av boliger og næringsbygg i Norge. Med oppvarming menes ikke bare oppvarming av rommene, men også av varmtvannet og ventilasjonsluften i bygningen.

I henhold til lokal forskrift skal oljetanker som ikke lenger er i bruk fjernes
https://lovdata.no/forskrift/2018-10-24-1630

Det er eier av bygget (grunneier) er ansvarlig for oljetanken, og for å sikre at oljetanken er i betryggende stand. Eier av bygget er også ansvarlig for skadene en oljelekkasje forårsaker om tanken går lekk. Les mer om dette på våre hjemmesider

Du kan lese mer om forbudet og detaljer om rensing og fjerning av oljetanker på oljefri.no

Larvik kommune

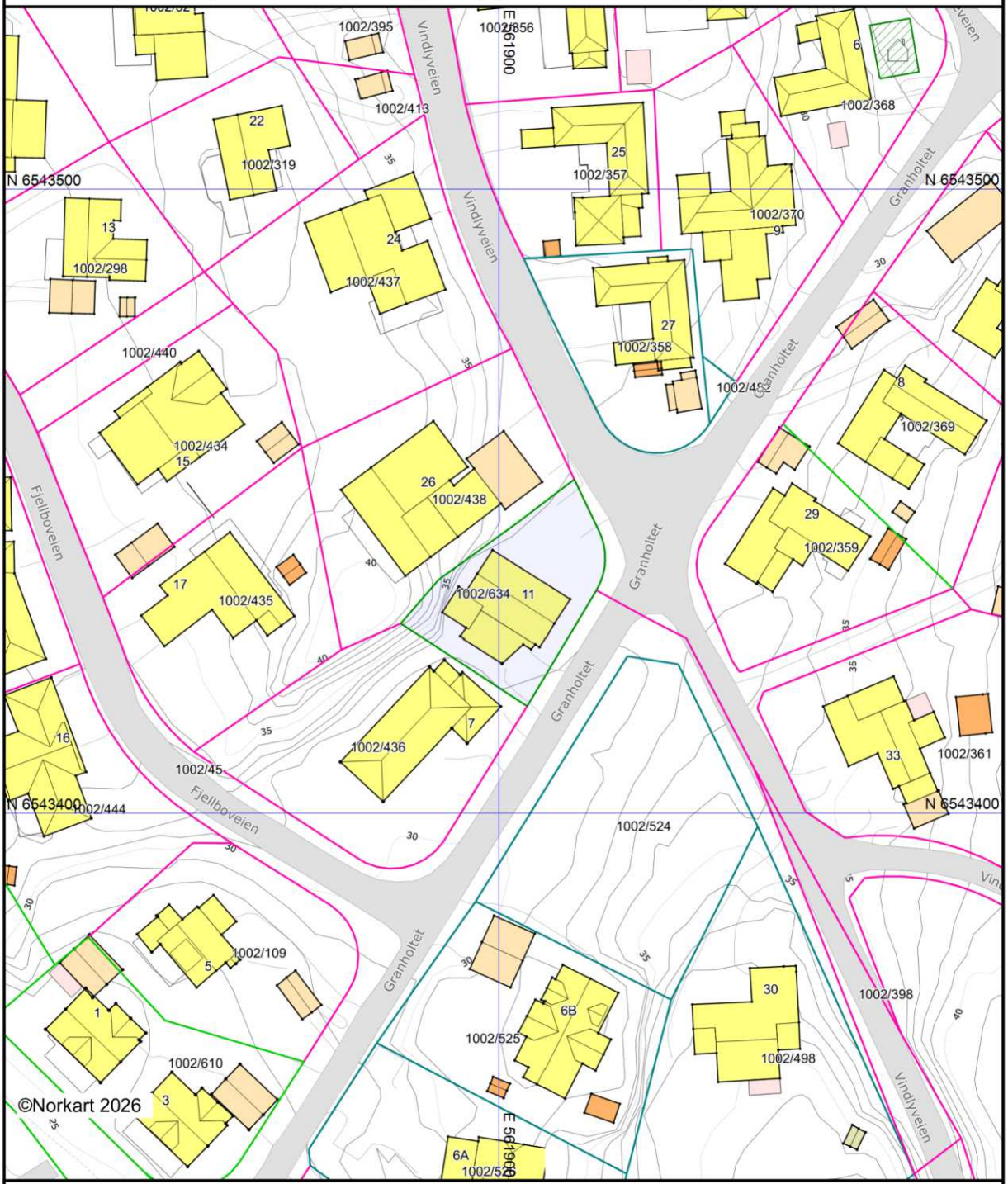
Grunnkart

Eiendom: 1002/634
Adresse: Granholtet 11
Dato: 05.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

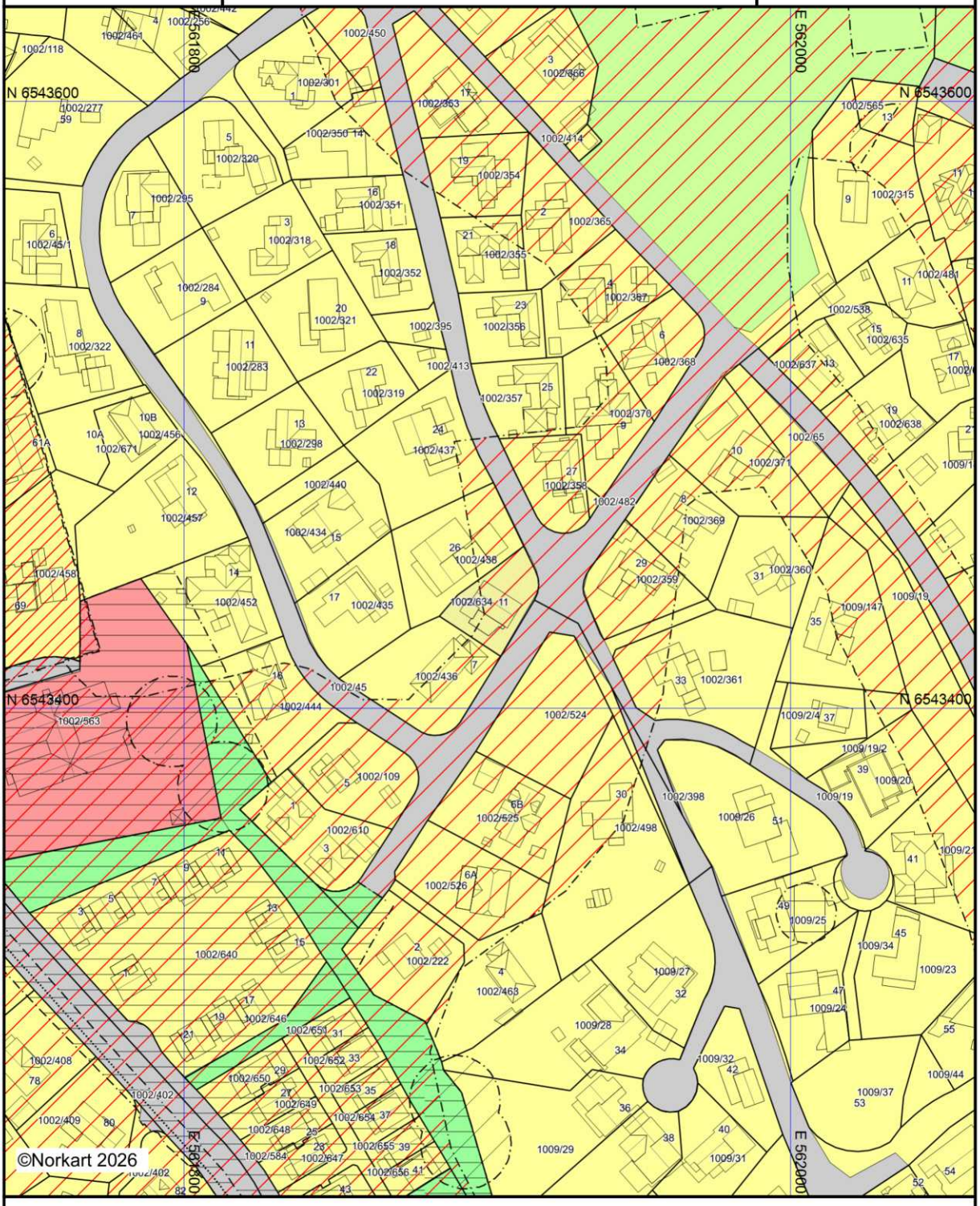
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1002/634
Adresse: Granholtet 11
Dato: 05.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
- Andre typer anlegg - eksisterende
- Uteoppholdsarealer - eksisterende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Naturområde - eksisterende
- Friområde - eksisterende
- Park - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
- LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Friluftsområde - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Ras- og skredfare
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner - eksi
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Faresone grense
- Angitthensyngrense
- Båndlegginggrense
- Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Gang-/sykkelveg - eksisterende

Bygningsmessige anlegg
- Vegg frittstående

Bygninger
- Taksprang Bunn
- Bygning
- Takkant
- Bygningsdelelinje
- Bygningsavgrensning for tiltak
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

Utskriftsdato: 07.05.2026

Larvik kommune

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	1002	**Bruksnr.**	634	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Granholtet 11, 3260 LARVIK								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	**Bygningsår**	**Bruksareal**	**Boenheter**	**Omsøkt**
Enebolig med hybel/sokkelleilighet Ferdigattest 2010 Leilighetene er på 183 og 47 m2	2010	230 m^2	2	☒
Tilbygg soverom og utestue Ferdigattest 2022	2022	26,2 m^2		☒
		m^2		☐
		m^2		☐
Kommentarer				

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Utskriftsdato: 05.05.2026

Larvik kommune

Skyldige kommunale eiendomsgebyr

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	1002	**Bruksnr.**	634	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Granholtet 11, 3260 LARVIK								

	Nei	Ja
Det er registrert heftelser på utestående kommunale eiendomsgebyr.	☒	☐
Eiendommen har utestående kommunale gebyr med kr.	0,-	
For termin:		
Kommentarer:		

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Larvik kommune

Ledningskart

Eiendom: 1002/634
Adresse: Granholtet 11
Dato: 05.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

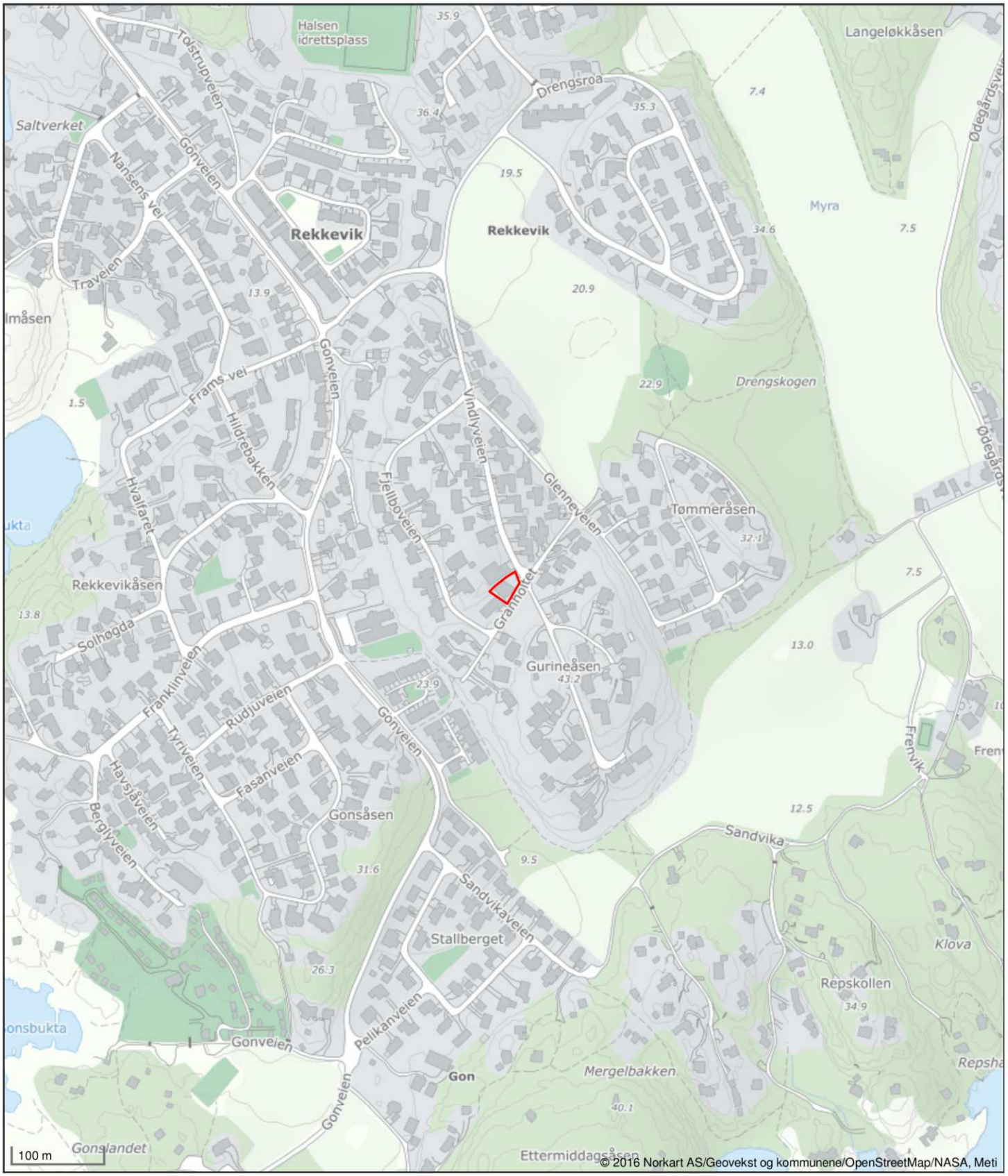
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 05.05.2026

Oversiktskart for eiendom 3909 - 1002/634//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Larvik kommune
Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik
Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 05.05.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	1002	**Bruksnr.**	634	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Granholtet 11, 3260 LARVIK								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10123/Vedtatte%20og%20oppdatert%20bestemmelser%20for%20KPA.pdf
Delarealer	**Delareal** 12 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 457 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 592 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10123/Vedtatte%20og%20oppdatert%20bestemmelser%20for%20KPA.pdf
Delarealer	**Delareal** 592 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 12 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 457 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	68.01
Navn	Rekkevik - Gon
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.08.1965
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/1306/68.01_Bestemmelser_1745.pdf
Delarealer	**Delareal** 596 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 8 m^2 **Formål** Kjørevei

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 1002/634
Adresse: Granholtet 11
Dato: 05.05.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Bygningsmessige anlegg

Vegg frittstående

Bygninger

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Bygningsdelelinje

Bygningsavgrensning for tiltak

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

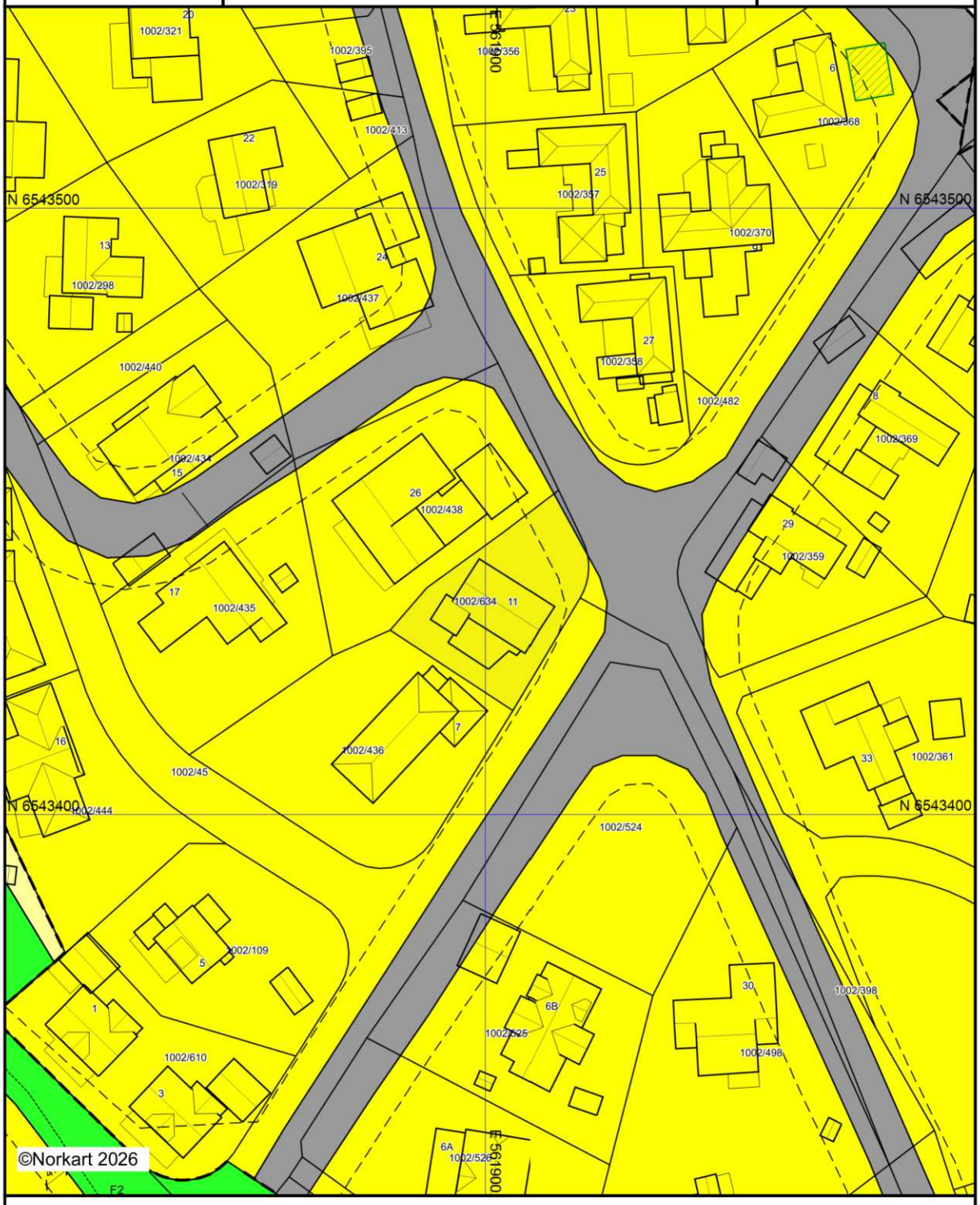
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1002/634
Adresse: Granholtet 11
Dato: 05.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Almennyttig barnehage

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198

- Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Friområder

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel
- Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Boligbebyggelse, frittliggende småhus

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn, grøntarea

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

- Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc — Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygningsmessige anlegg

- Vegg frittstående

Tiltak

- BygningTiltak

Bygninger

- Taksprang Bunn
- Bygning
- Takkant
- Bygningsdelelinje
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

Utskriftsdato: 05.05.2026

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik
Telefon: 982 31 874

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	1002	**Bruksnr.**	634	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Granholtet 11, 3260 LARVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

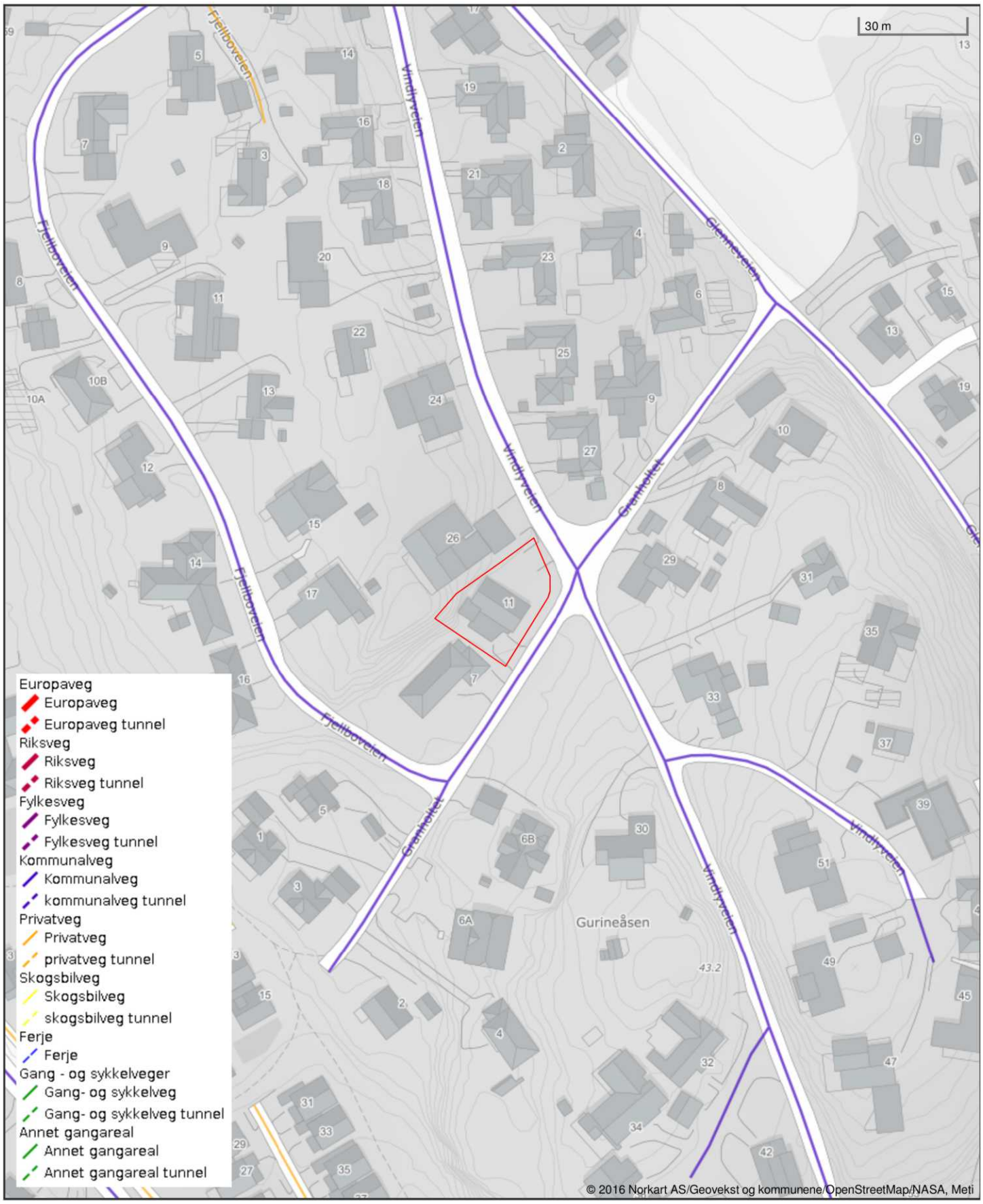
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 05.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 3909 - 1002/634//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Granholtet 11, 3260 Larvik
Gnr. 1002, Bnr. 634, Larvik kommune.

Oppdragsnummer:
52260061

Meglerforetak: PrivatMegleren Larvik
Saksbehandler: Tom Erik Henriksen
Telefon / Mobil: 91 24 20 00 / 416 32 772
E-post: tom.erik.henriksen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
