



TILSTANDSVURDERING

Prosjekt	Enebakkeveien 446 / Bjørnåsen AS
Oppdragsgiver	Romerike Sparebank AS
Kontaktperson	Ola Brandseter Noss
Tekka Byggeadministrasjon AS	
30.10.2024	
Utarbeidet av : Finn Stromsvik	Dato 31.10.24
Sidemannskontroll Trond Dahl	Dato 31.10.24

TILSTANDSVURDERING					
NS 3451	Objekt	Beskrivelse av tilstanden med avvik fra referansenivå	Årsak til avvik	Tiltak og prioritering	Tiltak i dette prosjektet
1	Byggesak				
	Gnr/Bnr	172/181			
	Byggeår	Underoppføring			
	Type bygg/antall	2-mannsbolig/1			
	Mottatt fra Romerike Sparebank	Statusskriv	28.05.2024 Statusrapport Provtec AS 25.09.2024 Innhente ny Ansv. søker 10.06.2022 Mnd. Statusrapport		
	Utdrag fra Byggesak:		21.09.2018 Rammetillatelse gitt PBE 22.06.2021 Gitt tillatelse planendring PBL 18.11.2021 Gitt tillatelse planendring garasje PBL 21.10.2022 Rettet tillatelse planendring ifm. situasjonsplan - PBE 06.02.2023 Tilsynsrapport PBE 12.07.2023 Tilsyn m/pålegg om tvangsmulkt ifm. manglende sikring - PBE 24.07.2023 Arbeidet må stanses. Manglende brannpro.- PBE 24.08.2023 Endring av Tiltakshaver 09.09.2023 Ulovlig graving i Gangvei 20.09.2023 Stoppnotte klager fra naboer vedr. rasfare--Scansa oppført som tiltakshaver 26.12.2023 Gjennomføringsplan Ansv. Foretak pr. 05.09.2024 05.09.2024 Opphør Ansv. søker 25.09.2024 Innhente ny Ansv. søker - PBE 24.10.2024 Pålegg om Tvangsmulkt ifm. manglende sikring - PBE		
2	Tegningsunderlag /Dokumenter				
	ARK	Rev. planer av 04.08.2021	Ny planløsning		
	LARK	Rev. situasjonskart 04.08.2021	Grunnet ny planløsning		
	Landskapsplan	Landskapsplan av 04.08.2019			
	Overvannshåndtering	Tilfredstiller ikke kravet om fall fra fasade på vestsiden			
	Notat fordøyning og infiltrasjon	Skal ivareta fordøyning og infiltrasjon			
	Støttemurer	Tiltak ikke utført			
	Sålefundamenter	Konstruksjonstegninger mangler		Utarbeide konstruksjonstegninger for å ivareta jordtrykk	
	Radonduk, Isolering, diff.sperre	Konstruksjonstegninger mangler			
	Isolering mot grunnen	Detailtegning/snitt mangler			
	Konstruksjonstegninger	Prosjektet underlag mangler generelt			
	Detailtegninger	Prosjektet underlag mangler			
	Ventilasjon	Prosjektet underlag mangler			
	Elektroinstallasjoner	Prosjektet underlag mangler			
	Sanitærinstallasjoner	Prosjektet underlag mangler			
21	Golv på grunn				
21	Utstøpt på plassen av betong i garasje og U1.	Utifra mottatt bildedokumentasjon kan det i U1 er være benyttet dekkessystem tilsvarende øvrige etasjeskillere, noe kan være gunstig for å unngå muligheter for setninger. Det kan se ut som at det under golv i i deler av U1 ikke er tilbakefylt mot garasjevegg, men et frittstående dekke.		Forutsetter ca 10cm påstøp eller oppføring i U1 som tilpasning mot døråpninger og evt varme i golv.	
21	Overvann og Drensløsninger	Beskrivet anlegg for håndtering av overvann ikke levert eller utført. Drensløsninger ikke dokumentert	Manglende prosjektering	Blottlegging og inspeksjon av dreussystem	
22	Bæresystemer				
22	Vegger, plan Garasje, U, 1, 2	Prosjektet underlag mangler			
22	Vegger plan 3	Prosjektet underlag mangler			
22	Etasjeskille, dekkessystem	Prosjektet underlag mangler			
23	Yttervegger				
23	Bærende yttervegger, plan Garasje, U1 og 1 etasje. Benyttet Themoblokk, system fra Izodom 2000. Sålefundamenter ikke avdekket.	Det er generelt observert fuktighet på innsiden av vegger mot tilbakefylt terreng. Fukt ivannansamling på belonggolv langs yttervegger med stedvis tilgroing av mose. Endevegg på vestsiden i U1-etasje mot tilbakefylling/støttemur synes å være ute av lodd.	Det stilles spørsmål til om vegger mot terreng er utført iht. montasjeanvisning mht. membran og grunnmurspapp. Det fremgår ikke av mottatt bildeok. Det samme gjelder om vegger mot terreng er dimensjonert for ensidig jordtrykk.	Yttervegger mot terreng som er tilbakefylt må blottlegges for dokumentere utførelsen, samt utførelse av utvendig drensledning. Det kan by på utfordringer å kartlegge dette på utsiden av garasjevegg under golv i underetasjen.	Terreng mot bygningen endres. Etableres fall ut fra bygning.
23	Bærende yttervegger, 2. etasje. Stenderverk av tre.	Innebygd trekonstruksjon både utvendig og innvendig.			
23	Fasade				
23	Råbygg er utvendig delvis kledd med glattkant "lævepanel" med bakerforliggende duk. Luftet.	Arbeidene er ikke fagmessig utført og mangler generelt avslutninger mot tilstøtende bygningsdeler	Manglende prosjektering. Midlertidig tildekning av råbygg.		Terreng mot bygningen endres. Etableres fall ut fra bygning.
23	Vinduer/dører				Terreng mot bygningen endres.

23	Vinduer/dører av plast av type Kømmerling	Vinduer og dører delvis montert med byggskum. Noen dører mangler. Montasje er mangelfull og ikke ferdig utført. Delvis løse skyvedørsdekk. Brekkasje/brudd i flere glassflater som følge av montasje eller hørverf. Mangler dokumentasjon .		U-verdi og sikkerhetsglass dokumenteres	
23	Garasjeporter	Mangler			
24	Innvendige overflater				
24	Sanitærom	Fuktskader på veggplatef av OSB. Revet. Utført påstøp på bad og sanitærom revet ut.	Feilkonstruksjon og fuktskader		Terreng mot bygningen endres. Etableres fall ut fra bygning.
24	Soverom, plan 2	Gipset og malt vegger og tak, men gips Himling er revet, sannsynligvis grunnet feil ved konstruksjon . Diffusjonssperre er ikke trukket ut i vindusmyg.	Feilkonstruksjon og fuktskader		
24	Rom plan U1 og 1 ikke utført.				
25	Dekker				
25	Bærende etasjeskiller/dekker over garasje og alle etasjer. Benyttet et dekkessystem fra Izodom 2000 som er utstøpt på plassen med betong.	Bæreretning/spennvidde mellom yttervegg og delevegg mellom boliger. Bæring/utveksling av dekke i utsparring for trapp synes å mangle.	Manglende prosjektering		
26	Tak				
26	Terrasse, dekke over garasje	Takmembran og løsning for vannavrenning ikke avdekket. Mangler avgrensning mot manglende parapet over yttervegg.	Manglende prosjektering		
26	Terrasse, dekke over plan U1	Takmembran med manglende oppbrett og løsning for vannavrenning ikke avdekket. Mangler avgrensning mot manglende parapet over yttervegg. Innstøpte trelekker i påstøp over membran underkjennes.	Manglende prosjektering		
26	Terrasse, dekke over plan 1	Takmembran med manglende oppbrett og løsning for vannavrenning ikke avdekket. Mangler avgrensning mot manglende parapet over yttervegg. Innstøpte trelekker i påstøp over membran	Manglende prosjektering		
26	Hovedtak over plan 2	Trekonstruksjon utført med 2x8", c-c 400, spv. 5200 mm, 200 mm isolering med overliggende hulrom og med diff.sperre. Pålaskede kiler for taillfall. Overgang mellom utkraget kaldt tak over terrasser og varmt tak med lufteisjikt over boligdelen synes ikke å være utført. Plan for takfall og avrenning mangler. Belagt med asfaltapp.	Manglende prosjektering		
28	Trapper, balkonger m.m.				
28	Innvendige og utvendige trapper råstøpt betong			Utvendig Trapp mot Vest må sannsynligvis rives ifm. reeablering av ny støttemurskonstruksjon.	
31	Tekniske anlegg				
31	Raranlegg for sanitærinstallasjoner	Delvis montert med fordelingsanlegg	Manglende prosjektering		
36	Ventilasjon	Demontert	Manglende prosjektering		
40	Elektrisk anlegg	Installasjon er delvis utført i plan 2 og noe er demontert	Manglende prosjektering		
7	Utendørs				
71	Ingen vurdering	Meldt i byggesak PBE Oslo vedr. krav ifm. overvannshåndtering om fall fra bygning.	Manglende prosjektering		
72	Utvendige konstruksjoner				
72	Støttemurer mot Vest	Ekisterende støttemurer består i dag av flere systemer som utstøpte murblokker, termoblokk og stablesteinsmur. Stablesteinsmur synes utifra billedok. å ha blitt erstattet av en tidligere løsning med murblokker. Den høyeste veggen på utsiden av utvendig adkomstrapp har på grunn av ensidig jordtrykk fått flere sprekker og kraftig utbuling. Utifra mottatt billedokumentasjon synes hele løsningen i skråning som fagmessig utført. Hjørnet mot sørvest synes å være et utkraget dekke	Støttemurer er ikke konstruert for å kunne ivareta ensidig jordtrykk fra skråning mot nabo i vest.	Støttemurer mot terreng krever en dimensjonert og armet konstruksjon i samvirke med såle for å ivareta ensidig jordtrykk fra skråning.	Dette er en KRITISK TILSTAND i forhold til sikkerhet. Må erstattes av en ny konstruksjon. Utifra byggesak ser skråning mot nabo i vest til å ha vært et kritisk område under hele byggeprosessen med stadig fare for utsklidning og sikring. Ved en evt. reetablering av en ny støttemurskonstruksjon vil dette være en kritisk operasjon under utførelse.
73	Utendørs VVS				
73	Vann og avløp	Ikke tilkoblet grunnet manglende tillatelse fra VAV Oslo kommune.	Manglende prosjektering		
73	Utv. fordrøyningsanlegg	Ikke levert /montert			

Enebakkveien 446 / Bjørnsen AS		
Alle kostnader er angitt eks mva, basert på 2024 kostnadsnivå. Ref hjelpekalkyle utbedringskostnader		
Kostnader	TG2	TG3
Bygg		kr 3 980 000
Bygningsfysikk	kr 0	kr 0
VVS-installasjoner	kr 0	kr 0
Elektroinstallasjoner	kr 0	kr 0
Tele og automatisering	kr 0	kr 0
Andre installasjoner	kr 0	kr 0
Utendørs	kr 0	kr 1920000
Sum entreprisekostnader		kr 5 900 000
Rigg og drift, 15 % av entreprisekost		kr 885 000
Generelle kostnader, 15 % av entreprisekost		kr 885 000
Sikkerhetsmargin, 15 %		kr 885 000
Sum byggekostnader		kr 8 555 000
Sum byggekostnader TG2 og TG3	kr 8 555 000	
Sum byggekostnader TG2 og TG4 inkl mva	kr 10 693 750	

"verdi av råbygg" inkl mva iht kalkyle basert på Holtepros kr 12 851 941

reduksjon av "verdi" / utbedringskostnader inkl mv kr 10 693 750

"Restverdi" råbygg kr 2 158 191

Tomteverdien er ikke medregnet i denne vurderingen

Det er ikke tatt med/vurdert kostnader for å hente tilbake ansvarlig søker og prosjekterende for nødvendig offentlige godkjenninger i byggesaken

Hentet fra Holteprosjekt "budsjett"

tilpasset fra konseptus/tomannsbolig vertikaldelt justert til kun å omhandle råbygg med støttemur

Kontoer NS3453	råbygg normal standard
1 - Felleskostnader	746 493
2 - Bygning	6 867 973
3 - VVS-installasjoner	257 500
4 - Elkraft, generelt	19 436
5 - Tele og automatisering, generelt	-
6 - Andre installasjoner generelt	-
Huskostnad	7 891 402
7 - Utendørs generelt	1 082 195
Entreprenørkostnad	8 973 597
8 - Generelle kostnader	1 307 956
Byggekostnad	10 281 553
9 - Spesielle kostnader	-
10 - Merverdiavgift	2 570 388
Basiskostnad	12 851 941
11 - Forventede tillegg (ink MVA)	-
Forventet prosjektkostnad	12 851 941
12 - Usikkerhetsavsetning (ink MVA)	-
Kostnadsramme	12 851 941
13 - Prisregulering (ink MVA)	-
m²/BTA	24955,22536
Totalt areal	515
Totalt	12851941,06

råbygg normal standard (515,00 m²)

Hovedkont	Underkont	Kontoer	NS3453	Underkontnavn	Kostlinjenavn	Beskrivelse	Kostlinjesum	Underkontosum	Hovedkontosum
1	Felleskostnader					Omfatter entreprenørens kostnader knyttet til rigg, drift, byggeplasseadministrasjon og tilsvarende			746492,50
	10			Felleskostnader generelt		Omfatter entreprenørens felleskostnader Tilrigging og nedrigging av brakker, stillaser, kraner, byggeplassegerde,		0,00	
	11			Tilrigging og nedrigging av byggeplass		produksjonsstasjoner, midlertidig ankomst, øvrig midlertidig infrastruktur, osv. utgifter til forsikringer, kapitalutsk., sikkerhetsstillelse, vedlikehold rigg, drift kontor, lagre, transportanl., prod. anlegg, vinterarb., vakhold, renhold, rydding, avfallsdeponering, prøvetaking, utførelses- og kvalitetskont. og entreprenørens byggeplasseadministrasjon, administrasjon av eget kontraktsarbeid, og kontraktsarbeid ved side- og underentrepriser, og kostnader ved å ivareta Arbeidsmiljølovens krav	258344,60	258344,60	
	12			Drift av byggeplass	Rigging osv. - fra KN	Drift av brakker, stillaser, kraner, byggeplassegerde, produksjonsstasjoner, midlertidig ankomst, øvrig midlertidig infrastruktur, osv. utgifter til forsikringer, kapitalutsk., sikkerhetsstillelse, vedlikehold rigg, drift kontor, lagre, transportanl., prod. anlegg, vinterarb., vakhold, renhold, rydding, avfallsdeponering, prøvetaking, utførelses- og kvalitetskont. og entreprenørens byggeplasseadministrasjon, administrasjon av eget kontraktsarbeid, og kontraktsarbeid ved side- og underentrepriser, og kostnader ved å ivareta Arbeidsmiljølovens krav	258344,60	412000,00	
					Drift av byggeplass - fra KN	Arbeidsmiljølovens krav	412000,00	412000,00	
	13			Byggeplasseadministrasjon		Entreprenørens egne tjenester, eller konsulenter eller innkjøpte tjenester		0,00	0,00
	14			Prosjektering, kontroll og dokumentasjon		Provisoriske tiltak for å ivareta brukers drift i byggeperioden. Provisoriske bygg, tekniske anlegg og infrastruktur. Med provisoriske bygg menes midlertidige lokaler for brukere i byggeperioden		0,00	0,00
	15			Provisoriske tiltak og anlegg		Provisoriske tiltak for tekniske byggesjåførere på spesialiserte arbeider som f.eks. hovedgrafter, innvendige grøfter, sjaktvegger og andre føringsveier samt innstaping/ innpussing av alle tekniske gjennomføringer. Med kapitalytelser menes forsikringer, sikkerhetsstillelse og garanti, valutakostnader, ekstraordinære prisreguleringer, osv	57201,05	57201,05	57201,05
	16			Kapitalytelser	Provisoriske tiltak og anlegg - fra KN	Entreprenørens risikoavsetning (for eksempel ved samspillskontrakter)	57201,05	0,00	0,00
	17			Risikoavsetning				0,00	0,00
	18			Skal ikke benyttes				0,00	0,00
	19			Andre felleskostnader	Andre felleskostnader - fra KN		18946,85	18946,85	18946,85
2	Bygning					Kostnader FDV-dokumentasjon.	18946,85		6867973,05
	21			Grunn og fundament	Grunn og fundament - fra KN	Omfatter bygningsmessige deler Konto 21 omfatter arbeider med byggegrube, fundamentering og gjenyfylling. Drenering og fjerning av vegetasjon kommer også her. Det er viktig at de geotekniske forhold ikke mark.	1225442,50	1225442,50	
	22			Bæresystemer	Bæresystemer - fra KN	Konto 22 omfatter bærende konstruksjoner og brannisolasjon. Systemer som er en integrert del av vegger og andre bygningsdeler er ikke med her	70421,10	70421,10	
	23			Yttervegger	Yttervegger - fra KN	Såldrager og søyler. Konto 23 omfatter yttervegger som er en vesentlig kostandsbærer. Byggets geometri og materialvalg er avgjørende. Yttervegger av bindingsverk av 1-promier med 250 mm isolasjon med liggende utvendig kledning, og MDF-plater innvendig. Enkel belistning, ferdig malte. Vinduer og dører U-verdi 1,0	2004400,60	2004400,60	
	24			Innervegger	Innervegger - fra KN	Konto 24 omfatter innervegger og innvendig kledning av yttervegger. Bindingsverk av tre 36x98mm isolert med hvitmalt MDF-plater, ferdig malte tak og gulvlister. Massive hvitmalt dører.	412000,00	412000,00	
	25			Dekker	Dekker - fra KN	Konto 25 omfatter dekkekonstruksjoner, gulvbelegg og himlinger etc. Plassert på 300mm isolasjon og bjelkelag av 1-profiler, 70x300mm, fullisolert med eik parkett og ferdig malte plater i himling. Enkel belistning.	1686928,85	1686928,85	
	26			Yttertak	Yttertak - fra KN	Konto 26 omfatter yttertak. Pass på avløp og isdannelse. Vær varsom ved bruk av store glasstak. Tak av lettinkorelementer tekket med sveiset membran, isolert med 300mm isolasjon. Innvendig nedforet og ferdigmalt skyggepanel i himling. Ferdigmalt taklister.	1173025,80	1173025,80	
	27			Fast inventar		Konto 27 omfatter fast inventar. Det kan være viktig å spesifisere kontoen gjennom egne lister for å få en avgrensning mot sanitær og elektroteknisk		0,00	0,00
	28			Trapper, balkonger m.m	Trapper, balkonger, m.m. - fra KN	Konto 28 er selvforklarende. Tretrapper med rekkverk av Furu. Rekkverk av glass og stål. akterrasser med trykkimpregner	295754,20	295754,20	
	29			Andre bygningsmessige deler				0,00	0,00
3	VVS-installasjoner					Omfatter rør- og ventilasjonstekniske installasjoner for drift av bygning og for irksomhet i bygget			257500,00
	31			Sanitær	Sanitær - fra KN	Konto 31 omfatter vann- og avløpsledninger og utstyr i og under bygg, og 1 meter ut fra	257500,00	257500,00	
	32			Varme		Lagt inn for bunnledninger og hovedledning vann		0,00	0,00
	33			Brannsløkking		Konto 32 omfatter ledningsnett for varmeanlegg, utstyr, kjeler og varmevekslere etc.		0,00	0,00
	34			Gass og trykkluft		Konto 33 omfatter sprinkleranlegg og manuelt slukkeutstyr		0,00	0,00
	35			Prosesskjøling		Konto 34 omfatter gass- og trykkluftanlegg. Dette er spesialanlegg som må kalkuleres særskilt i hvert enkelt tilfelle.		0,00	0,00
	36			Luftbehandling		Konto 35 omfatter kjøle- og fryseromsanlegg for næringsmidler, ishaller osv. Komfortkjøling se 037		0,00	0,00
	37			Komfortkjøling		Konto 36 omfatter luftkanallegg, kjølehimling, ventilasjonsagregater, fancoil etc.		0,00	0,00
	38			Vannbehandling		Konto 37 omfatter røranlegg med pumper, ventiler, tanker etc. for distribusjon av kjølt vann fra kjølemaskin til forbrukersteder.		0,00	0,00
	39			Andre VVS-installasjoner		Konto 38 omfatter renseanlegg og innendørs fontener og springvann		0,00	0,00
4	Elkraft, generelt					Omfatter elkrafttekniske installasjoner for drift av bygning og for irksomhet i bygget			19436,10
	41			Basisinstallasjoner for elkraft	Basisinstallasjon for elkraft - fra KN	Konto 41 omfatter kanaler, sinner og kabelbroer, lynvern, jording etc. Jording i henhold til gjeldende forskrifter med jordelektrode som hovedjord og utjevning til ledende anleggsdeler.	19436,10	19436,10	
	42			Høyspent forsyning		nettstasjoner. Konto 43 omfatter inntaks- og stigeledninger, hoved- og underfordelingsanlegg. Fordeling for VVS inngår normalt under VVS-anlegg.		0,00	0,00
	43			Lavspent forsyning		Konto 44 omfatter kursopplegg og belysningsutstyr. Nødlis faller under dette		0,00	0,00
	44			Lys				0,00	0,00

	45	Elvarme		Konto 45 omfatter kursopplegg, varmeovner og -kabler, elektriskjeler etc.		0,00	
	46	Reservekraft		Konto 46 omfatter utstyr for nød- og reservekraft		0,00	
	49	Andre elkraftinstallasjoner				0,00	
5		Tele og automatisering, generelt		Omfatter tele- og automatiseringsinstallasjoner for drift av bygget og for virksomhet i bygningen			0,00
	51	Basisinstallasjoner for tele og automatisering		Konto 51 omfatter tele- og automatiseringsfordeling mens kabelbroer etc.		0,00	
	52	Integrert kommunikasjon		Konto 52 omfatter sprednettet for IKT. Telefordinger faller under 051		0,00	
	53	Telefoni og personsøking		Konto 53 omfatter telefonsentral og telefonutstyr, personsøkeranlegg etc.		0,00	
	54	Alarm og signalsystemer		Konto 54 omfatter opplegg for brann-, innbruddsalarm, adgangskontroll etc.		0,00	
	55	Lyd og bildesystemer		Konto 55 omfatter opplegg for TV-anlegg, intern-TV, lydanlegg og AV-utstyr.		0,00	
	56	Automatisering		Konto 56 omfatter kursopplegg for sentral driftskontroll mens øvrig del av anlegg inngår i		0,00	
	57	Instrumentering		Konto 57 brukes der instrumentering er av en slik art at det er hensiktsmessig og trekke det ut for		0,00	
	58	tom				0,00	
	59	Andre installasjoner for tele og automatisering				0,00	
6		Andre installasjoner generelt		Omfatter installasjoner som ikke kommer under kontoer over, som heiser, prefabrikerte deler osv			0,00
	61	Prefabrikerte rom		Konto 61 omfatter ferdig bygde rom som fraktes til byggeplass, samt rom som leveres som ferdige moduler		0,00	
	62	Person- og varetransport		Konto 62 omfatter alle typer heisanlegg.		0,00	
	63	Transportanlegg for småvarer		Konto 63 omfatter alle transportinnretninger som ikke inngår i konto 62.		0,00	
	64	Sceneteknisk utstyr		Konto 64 omfatter all sceneteknikk som tepper, lyd, lys osv		0,00	
	65	Avfall og støvsuging		Konto 65 omfatter utstyr og ledningsnett for transport og behandling av støv og avfall.		0,00	
	66	Fastmontert spesialutrustning for virksomhet		Konto 66 omfatter spesialutrustning og utstyr som krever bygningsmessig tilpassning og/eller fast tilknytning til infrastruktur.		0,00	
	67	Løs spesialutrustning for virksomhet		Konto 67 omfatter løst utstyr som ikke krever tilpassninger eller infrastruktur		0,00	
	68	tom				0,00	
	69	Andre tekniske installasjoner				0,00	
7		Utendørs generelt		Utmatter alt utenfor bygget og innenfor tomtegrenser. Utenfor bygget defineres som 1 meter utenfor bygningskropp. Arbeid med byggegrøp som drenering og igjenfylling osv			1082195,40
	71	Bearbeidet terreng		Konto 71 omfatter terrengendring, forsterkning og sikring.		0,00	
	72	Utendørs konstruksjoner	Tørrmur	Konto 72 omfatter konstruksjoner i terreng som trapper, støttemurer, basseng, hjelpearbeider for VVS og elektroinstallasjoner, gjerdet, porter etc.	782195,40	782195,40	
	73	Utendørs røranlegg		Konto 73 omfatter VVS-tekniske arbeider utenfor grunnmur.		0,00	
	74	Utendørs elkraft		Konto 74 omfatter elektrotekniske arbeider for utendørsfunksjoner.		0,00	
	75	Utendørs tele og automatisering		Konto 75 omfatter teletekniske arbeider for utendørsfunksjoner.		0,00	
	76	Veger og plasser		Konto 76 omfatter terrengarbeider, bærelag, dekke og kompletterende arbeider for veier og		0,00	
	77	Parker og hager		Konto 77 omfatter terrengarbeider og grøntanlegg for parker og hager.		300000,00	
	78	Utendørs infrastruktur	underlag for asfaltert parkeringsplass for lette	imported from kn 1	300000,00	0,00	
	79	Andre utendørs anlegg				0,00	
8		Generelle kostnader					1307955,80
	80	Generelle kostnader, generelt		Omfatter byggherres generelle kostnader		0,00	
	81	Prosjektering og utredning i tidlig fase		Kostnader knyttet til konseptutredning, mulighetsstudier, tidliganalyse, konsekvensanalyse og konsept, rom- og funksjonsprogram, byggeprogram, og eventuelle medgåtte kostnader		0,00	
	82	Prosjektering		inkludert spesialrådgivere som for eksempel på brann, geoteknikk, akustikk, bygningsfysikk, miljø, energi, BIM, osv. All prosjektering skal som hovedregel plasseres her, men kan ved totalentreprise også plasseres under 014		122467,00	
			Prosjektering - fra KN		122467,00		
	83	Administrasjon		Prosjektering ifm. byggesøknader, komplettering, kontrahering, kontroll, Brann-, HMS- og FDV-dokumentasjon.			
			Administrasjon - fra KN		192867,50		192867,50
	84	Bikostnader		Prosjekt- og byggeledelse. Kontrollordninger ifm ny plan- og bygningslov.			
			Bikostnader - fra KN		92576,40		92576,40
	85	Forsikringer, gebyrer, og lignende		Kopiering, reiser og dietter, telefon, modeller o.l. forsikringer og sikkerhetsstillelse. Anleggsbidrag til infrastrukturtiltak, etablering av trafa, fremføring av fjernvarme, osv. Her er det mulighet for å legge inn medgåtte kostnader før prosjektstart, som prosjektering og utredning. Fysiske tiltak. Prosjekter som er stoppet tidligere av forskjellige grunner		900044,90	
			Forsikringer, gebyrer - fra KN		900044,90		
	86	Medgåtte kostnader		byggherrens utgifter til sikring, garantistillelse av byggherren. Gebyrer og avgifter (ikke MVA). Beløpet vil i noen tilfelle være dekkende i andre ikke. Det anbefales å ta kontakt med den aktuelle kommune i hvert tilfelle.		0,00	
	89	Andre generelle kostnader		Kostnader som har påløpt i tidlig fase i forbindelse med prosjektering og entrepriser osv		0,00	
9		Spesielle kostnader					0,00
	90	Generelt		Omfatter byggherres spesielle kostnader ikke tilknyttet utstyr. Utgifter til grensesnittklaringer mot utstyr medtatt i konto 02 til 07. Disse varierer fra prosjekt til prosjekt.		0,00	
	91	Løst investert og utstyr		Bygg og installasjonspåvirkelige konsekvenser (bygningmessige og tekniske) skal inngå i 02 til 07		0,00	
	92	Tomt		Kostnader knyttet til erverv og klargjøring av tomt. Kostnader og tiltak i forbindelse med forminner og andre spesielle tilfeller. Inkludert gebyrer, avgifter, og honorarer		0,00	
	93	Finansiering		Renteutgifter byggetil, egenkapital, inntak leie, utkjøp av leiekontrakter, kompensasjon til leietager. Offentlige eller private støtteordninger legges inn med negativt fortegn		0,00	

			Meglerhonorar forbundet med salg eller utleie.	
			Kostnader forbundet med prospekter, visningsrom, visningsleiligheter, annonsekampanjer, osv	
94	Salgskostnader		Med midlertidige bygg menes erstatningslokaler for brukerne i byggeperioden	0,00
95	Midlertidige bygg			0,00
96	Kunstnerisk utforming			0,00
99	Andre spesielle kostnader			0,00
10	Merverdiavgift		Merverdiavgift for konto 01 til 09	0,00
			Avsetning utover basiskostnaden for å oppnå ønsket sikkerhet for prosjekteringskostnaden.	
11	Forventede tillegg (ink MVA)		Fastsettes ofte etter usikkerhetsanalyse	0,00
			Avsetning utover prosjektkostnaden for å oppnå ønsket sikkerhet mot overskridelse av kostnadsrammen. Fastsettes ofte etter	
12	Usikkerhetsavsetning (ink MVA)		Eventuelle prisreguleringer i byggeprosjektet	0,00
13	Prisregulering (ink MVA)			0,00
131	Prisregulering frem til byggestart			0,00
132	Prisregulering i byggeperioden			0,00

1	Felleskostnader	Pris	Pris/BTA	Andel	Merknad
1.1	Rigging osv	295 000	572,8		5% av 2-8 + 1.8
1.2	Drift av byggeplass	590 000	1 145,6		10% av 2-8+1.8
1.3	Entreprieadministrasjon	0	0,0		4% av side (tekn,H,kjøkken,cons)
1.4	Andre felleskostnader		0,0		
1.8	Hjelpearbeider for tekniske anlegg		0,0		
	SUM Felleskostnader	885 000	1 718,4		
2	Bygning	Pris	Pris/BTA	Andel	Merknad
2.0	Rivingsarbeider og forberedende arbeider		0,0		
2.1	Grunn og fundamenter		0,0		
	grave opp rundt huset og legge ny drenering	800 000	1 553,4		
	ny utvendig membran under bakken på yttervegg og skillevegg mot garasje + ny knotteplast	450 000	873,8		
2.2	Bæresystemer		0,0		
2.3	Yttervegger		0,0		
	vinduer byttes (ta ut gamle og inn med nye)	680 000	1 320,4		
	rive utvendig panel og sette opp ny	900 000	1 747,6		
	plan og loddavvik rettes opp	300 000	582,5		
2.4	Innervegger		0,0		
2.5	Dekker		0,0		
2.6	Yttertak		0,0		
	yttertak over 2 etg rives, nytt tak etableres med tekking, bjelkelag gjenbrukes	600 000	1 165,0		
2.7	Fast inventar		0,0		
2.8	Trapper, balkonger med mer		0,0		
	etablering av takrenner, nedløp, membran på balkong	250 000			
2.9	Diverse		0,0		
	SUM Bygning	3 980 000	7 728,2		
3	VVS	Pris	Pris/BTA	Andel	Merknad
3.1	Sanitær		0,0		
3.2	Varme		0,0		
3.3	Brannslukking		0,0		
3.5	Kulde		0,0		
3.6	Luftbehandlingsanlegg		0,0		
3.7	Luftkjøling		0,0		
	SUM VVS	0	0,0		
4	Elkraft	Pris	Pris/BTA	Andel	Merknad
4.1	Generelle anlegg		0,0		
4.2	Høyspenning		0,0		
4.3	Fordeling		0,0		
4.4	Lys		0,0		
4.5	Elvarme		0,0		
4.6	Reservekraft		0,0		
	SUM Elkraft	0	0,0		
5	Tele og automatisering	Pris	Pris/BTA	Andel	Merknad
5.1	Generelle anlegg		0,0		
5.2	Integrert kommunikasjon		0,0		
5.3	Telefon		0,0		
5.4	Alarm og signal		0,0		
5.5	Lyd og bilde		0,0		
5.6	Automatisering		0,0		
	SUM Tele og automatisering	0	0,0		
6	Andre installasjoner	Pris	Pris/BTA	Andel	Merknad
6.2	Heiser		0,0		
6.3	Sammensatte enheter		0,0		
	SUM Andre installasjoenr	0	0,0		
7	Utendørs	Pris	Pris/BTA	Andel	Merknad
7.1	Terrengbehandling		0,0		
7.2	Konstruksjoner		0,0		
	rive eks støttemur og bygge ny	1 120 000	2 174,8		
7.3	Utendørs VVS		0,0		
	utvendig fordrøyningsanlegg, påkobling til offentlig led	500 000	970,9		
7.4	Utendørs elkraft		0,0		
7.6	Veier og plasser		0,0		
	belegg/asfalter på innkjøring og parkeringsplasser	300 000	582,5		
7.7	Park, Hage		0,0		
7.9	Diverse		0,0		
	SUM Utendørs	1 920 000	3 728,2		
8	Generelle kostnader	Pris	Pris/BTA	Andel	Merknad
8.1	Program		0,0		
8.2	Prosjektering		0,0		

8.3	Administrasjon			0,0	
8.4	Bikostnader			0,0	
8.5	Forsikringer, gebyrer			0,0	
	SUM Generelle kostnader	0		0,0	
9	Spesielle kostnader	Pris	Pris/BTA	Andel	Merknad
9.1	Inventar og utstyr			0,0	
9.6	Merverdiavgift ut			0,0	
9.9	Diverse			0,0	
	SUM Spesielle kostnader	0		0,0	
RM	Reserver og marginer	Pris	Pris/BTA	Andel	Merknad
R	Reserver	542 800	1 054,0		8% av 1-9
M	Marginer	407 100	790,5		6% av 1-9
	SUM Reserver og marginer	949 900	1 844,5		

TOTAL SUM KALKYLE

7 734 900

15 019,2

BILDER



Høy usikret skråning mot Vest



Skråning mot Vest



Nedraсте masser fra skråning mot Vest- mot drensledning uten grunnmursplast og membran



Støttemur mot vest - Ny stablesteinsmur som buler ut



Sprekk i mur av betongblokk under



Innv. fukt fra bakvegg



Innvendig fukt med mosegroing i begge boliger



Innvendig fukt med mosegroing i begge boliger



Knust glass