

Vår vurdering HUS28 AS søknad om dispensasjon

Beskrivelse:
Spannavegen 429 (bestående av Gnr 149, bnr 101, 125 og 144)
Eiere er Solmøy og Fredrik Vangsnes.
Huset er fra sent 60-tall, ført opp i pusset teglsteinsmur, med flere utvidelser.
Huset står delvis på fjellmasse, og delvis på fyllmasse bestående av stein i alle størrelser og jord.
Tomta går fra ca 68 til ca 70 høydemeter. Den laveste delen av huset inneholder innredet kjeller, og er på nivå med laveste del av tomta.

HUS28 AS planlegger oppføring av enebolig på 149/111, nord/øst for Spv 429.

Som en ser av historikken under, så har belastningen vært uvanlig for oss huseiere disse årene. Vår velbegrunnede bekymring er at det vil bli flere unødige og urimelige belastninger.
Risikomatrisen tar for seg de konkrete vurderingene som bekymrer oss, og vi anser at ulemperne er større, både punktvis og samlet, enn HUS28s fordeler med dispensasjon.
Med bakgrunn i risikovurdering og bekymring for skade vil vi be om bankgaranti for at planlagte arbeid, skade på vår eiendom, følgeskader og uforutsette utfordringer gjennomføres og utbedres, innen rimelig og forventet tidsplan.
Vi ber også om planer for vår tilkomst og parkering, og prosjektets gjennomføringstid, samt HUS28s risikovurdering og erklæring om ansvar og utbedring/erstatning.

Under enhver omstendighet anses det som en selvfølgeighet at vi ikke påføres noen som helst form for kostnader eller mer arbeid i forbindelse med prosjektet.

Vi imøteser tilbakemelding og ser frem til en effektiv og ryddig prosess.

Nyere historikk Spannavegen 429:

2015	Nåværende huseiere overtok eiendommen sommeren
2015	Høsten ble det avdekket rotter i huset. Utbedret med innvendig "rottestøp". Økonomisk belastende, og psykisk belastende.
2016	På nyåret ble det avdekket rotteskade i utvendig avløp med konsekvens at innvendig avløp ble skadet. Gulv ble åpnet og avløp utbedret, utvendig ble avløp utbedret. Økonomisk belastende og psykisk belastende.
	- Anleggsperiode utbedring av kommunal vei, Spannavegen. Ulemper med tilkomst og dårlig varslings. Psykisk belastende, spesielt når en ved et tilfelle hadde store forberedelser til eksamen og en var blokkert inne (uten varsel) i det en skulle dra til eksamen. - Anleggsperiode opparbeidelse av tomter industrifelt mot øst
2019	Det ble avdekket rotter i huset. Omfattende forsikrings sak. Utvendig utbedring; fjerning av masse langs grunnmur, ny grusmasse lagt med "rottestøp" på toppen. Økonomisk stor belastning (ihht plikter for å hindre ny skade) og psykisk stor belastning over lang tid. Bodde i annen bolig i 18 måneder ettersom forsikringens avdekking, sanering og utbedring tok tid. I vår tid i Spannavegen 429 har vi notert oss at i perioden 2016-2019 var det ikke kjent rotteaktivitet i området eller huset. I denne perioden var det betydelige anleggsarbeider i vårt nærområde. Dette var aktiviteter som innbefattet sprenging, meisling (med gravemaskiner) og graving, i tillegg til mye tung transport. Vår bekymring er at denne aktiviteten førte til to ting. 1. at rottebol i området ble forstyrret slik at rottene fant seg nye bosted. 2. at fyllmassene under huset endret seg slik at det ble åpning for rottene til å finne seg en ny vei inn.
	Anleggsperiode opparbeidelse av kommunale hustomter vestside av Spannavegen, med arbeidstider langt ut over det akseptable - over tid. Psykisk belastning ved ikke å kunne hvile i eget hjem innen rimelighetens grenser.
2022	Diverse riss og sprekker er utbedret på huset og dels gjerde. Økonomisk belastende og psykisk belastende

Historikk med H28
2021 Muntlig dialog og nabovarsel om nytt hus på 149/111 og ønske om at vi signerer skjema for avstand. Noe ryddeaktivitet på tomta.
2022 Mars/april; Muntlig dialog om endrede planer, samt dialog om VA linje i vei og purring om vi kan signere skjema. Vi ba om å få ting på epost, sms med adresser sendt 29/6-22. Flere runder med mas om vi vil/kan signere skjema. Samme svar fra oss hver gang, vi må få noe skriftlig.
Flere dialoger fra H28 om vi vil koble oss til, og mas om vi kan signere skjema. 19/9 ny sms fra oss om å få det skriftlig på epost. 25/9 får vi endelig en epost med tilbud. Her stilles det rare forventninger og krav, samt at kostnadsnivået og mulige pålegg (med de kostnader) er urealistiske for oss.
Det er gjentatt mas fra H28 om vi har fått sett på saken. De har det travelt.
10/10 svarer vi med tre alternativ; 1. kom med nytt tilbud, 2. alt i forslaget er ok så lenge alle kostnader med mer tas av H28, 3. H28 kan kjøpe Spvn 429.
12/10 svarer H28 med at det er for stor avstand mellom partene. Det kommer også samtidig nabovarsel, som vi nå svarer på i dette dokumentet.

		Sannsynlighet	Konsekvens		
		Kan skje	Kan føre til		
	Hva	Stor 3 Middels 2 Liten 1	Stor 3 Middels 2 Liten 1	Sannsynlige konsekvenser	
1	Overvann fra 149/111	3	2	- Dagens overvann på Spvn 429 absorberes av naturlig fordrøyningsmagasinerings. - Mengden overvann fra søkers tomt kan skape kapasitetsutfordringer for fordrøyningen på Spvn 429 som igjen vil føre til overvann på Spvn 429s lavere punkt. - Spvn 429 ligger lavere enn omliggende tomter, og all endring i omliggende tomter vil kunne påvirke tilsiget til Spvn 429 - Kjeller (innredet) i Spvn 429 vil kunne bli oversvømt	

				• Pålegg om overvannsanlegg	
2	Graving, sprenging, meisling, økt trafikk og belastning på vei, med mer	3	3	• *Se "beskrivelse" og "nyere historikk" innledningsvis • Det er grunn til å tro at slikt arbeid nær Spvn 429 vil kunne føre til skade på hus og eiendom. Da huset ble kjøpt var det ikke tegn* til skader med riss, sprekker og setningsskader, og etter 7 år med forskjellig aktivitet har det tydelig fått skader som måtte utbedres. (*se utklipp under risikoskjema, fra tidligere huseiers egenerklæringsskjema, samt boligsalgsrapport utarbeidet av takstmann) • Utførte tiltak mot inntrenging av rotter kan være forgjeves dersom det i fyllmassene danner seg nye åpninger for dyrene. På grunn av bygningens utforming og flere gangers utvidelse, er muligheten for dyrenes avgrensing ikke tilstede. Dermed vil en ny inntrenging kunne medføre vesentlige skader, og ny skadesak vil kunne komme i et kostnadsbilde på flere millioner, tilsvarende skadesaken fra 2019. • Dersom det blir pålegg om at HUS28 må legge overvannsledning i samme grøft, må denne grøfta bli dypere/bredere. Dette vil øke risikoen for nevnte bekymringer. • Murgjerde langs Spvn 429s eiendom er også en bekymring for at får skader i form av sprekker, utsig, velt o.l. Fundamentering av gjerde er ukjent, og det er synlige skader flere steder i dag. Disse skadene er planlagt utbedret.	
3	Søker og dens leverandørers mulighet til å fullføre/ferdigs tille påbegynt arbeid	2	3	• I krevende tider med utfordringer på leveranser og økte kostnader i alle ledd er sannsynligheten absolutt tilstede for at søker, eller dens leverandører og/eller underleverandører kan få utfordringer hvor konsekvensen blir styrt nedleggelse eller konkurs. Det er uavhengig av det søkte prosjektet, men må sees i et samtidsbilde hvor flere og flere små bedrifter ikke klarer sine forpliktelser. • I verste fall kan hele veien være oppgravd og påbegynt, hvor både tilkomst og parkeringsmuligheter til/på egen tomt er fullstendig blokkert. Hvem tar det økonomiske ansvaret? Hvem utbedrer i akuttfasen?	
4	Tilkomst og parkering ved gjennomføring av søkt tiltak, og oppføring av ny bolig	3	2	• Personer med spesielle behov • Gjentakende feilparkeringer, innesperringer/blokkeringer • Hvor skal vi parkere i planlagt "nedetid" • Hvordan er tilkomst til egen tomt/bolig tiltenkt uten vesentlige ulemper • Tidsbegrensning	
5	Økonomisk belastning	3	3	• Dersom en eller flere av punktene slår til uten at HUS28 eller forsikring tar ansvar i sin helhet vil dette kunne bli en stor økonomisk belastning i en tid hvor alle kostnader har økt	
6	Psykisk belastning	3	2	• I sammenheng med vår historikk, og HUS28s tilnæringsmåte legger hele prosjektet (både tilførsel av VA og oppføring av bolig) unødige og vesentlige bekymringer i våre liv. Den økonomiske usikkerheten generelt, sammen med den usikre økonomiske konsekvensen dette prosjektet kan medføre oss gjør at dette blir belastende. • HUS28s og deres leverandørers evne til levering og overlevelse • HUS28s fremtoning og forventninger i dialog og skriftlige forslag , skaper stor usikkerhet ifht • vår egen økonomi • Samarbeidsklima • fysiske konsekvenser i form av skader, begrensninger/tilkomst • Usikkerhet ifht hvordan uforutsette hendelser håndteres	
7	Eksisterende infrastruktur	2	2	• Det er en bekymring for at eksisterende vann og avløp til/på vår eiendom kan bli skadet med følgeskader.	
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader?

☐ JA ☒ NEI Kommentarer:

1.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært - oppgi firmanavn.

☐ JA ☐ NEI Hvis faglært, hvem:

1.2. Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.

Kommentarer:

1.3. Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.

☐ JA ☐ NEI Kommentarer:

2. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn eller lign.?

☐ JA ☒ NEI Kommentarer:

3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmarker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje?

☐ JA ☒ NEI Kommentarer:

3.1. Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært - oppgi firmanavn.

☐ JA ☐ NEI Hvis faglært, hvem:

3.2. Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.

Kommentarer:

3.3. Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.

☐ JA ☐ NEI Kommentarer:

4. Kjenner du til om det er/har vært setningskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lign.?

☐ JA ☒ NEI Kommentarer:

5. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks. rotter, mus, maur og lignende?

☒ JA ☐ NEI Kommentarer: I MÅTT HJULKE UNDE FURASSE

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

☐ JA ☒ NEI Kommentarer:

6.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært - oppgi firmanavn.

☐ JA ☐ NEI Hvis faglært, hvem:

6.2. Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.

☐ JA ☐ NEI Kommentarer:

6.3. Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.

☐ JA ☐ NEI Kommentarer:

7. Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon?

☐ JA ☒ NEI Kommentarer:

7.1. Kjenner du til om det er utført arbeider/kontroll ved el-anlegg og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn.

☐ JA ☐ NEI Hvis faglært, hvem:

7.2. Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.



Matrikkel: Gnr 149: Bnr 101
 Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE
 Adresse: Spannavegen 429, 5542 KARMSUND

Fjetland Takst AS
 Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
 Telefon: 97 18 23 39



Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger

Beskrivelse:	Grunnmur i betong. Vegger i teglstein som er pusset i 1. etg. Gavlvegger i trekonstruksjon som er forblendet utvendig. Vegger på kvister i trekonstruksjon.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tg. pga. alder.

TG: 1

Utvendige overflater

Beskrivelse:	Murpuss som er behandlet.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tg. pga. alder.

TG: 1