





Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Salvånergata 11, 4006 STAVANGER
-  STAVANGER kommune
-  # gnr. 55, bnr. 1077, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 10.03.2026

Rapportdato: 19.05.2026

Oppdragsnr.: 11250-1862

Referansennummer: ZC6214

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Arnt Michaelsen

Vår ref: 010655



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.

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: <https://www.takstnett.no>

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.

Rapportansvarlig

Arnt Michaelsen

Uavhengig Takstingeniør

arnt@takst-team.no

951 33 566



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige 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
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Leiligheten er tatt tilbake av Anticimex Forsikring (selger) i et hevingsoppgjør med forrige eier. Det foreligger flere skaderapporter og dommer fra henholdsvis tingretten og lagmannsretten, som beskriver en rekke omfattende mangler ved leiligheten. Skaderapportene og dommene er samlet i et pdf-dokument referert til som "Dokumentsamlingen". Det er svært viktig at alle interessenter setter seg godt inn i dokumentasjonen FØR bud.

Leilighet i bygning fra 1860. Leiligheten ligger i kjelleren med egen inngang fra gatenivå. Bygget er oppført med grunnmur i mur, stein og teglstein, yttervegger i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel, mønet tak som er tekket med betongtakstein.

Leiligheten er ombygget/modernisert i ca. 2016. Leiligheten fremstår med feil og mangler som vil kreve utbedringer og ytterligere undersøkelser, påkostninger må påregnes.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1860

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå på side som vender ut mot gate.

Takrenner og nedløp i plast.

Veggene har trekonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Dette gjelder fra 1. etasje og oppover (ikke ved denne seksjon).

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Takkonstruksjon er kun synlig fra bakkenivå mot gate, da denne grenser innvendig til annen seksjon.

Leiligheten har PVC vinduer med 2-lags glass. (Det er kun vinduer tilhørende leiligheten som er vurdert).

Bygningen har malt hovedytterdør.

Trapp i mur/betong.

Det er i fremlagte dokumenter beskrevet/vist til en felles bod med varmtvannsbereder. Denne er ikke besiktiget ved befaring, da det var ukjent hvor denne bod var.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater og synlig grunnmur med murpuss og tegl. Innvendige tak har malte plater og synlige betongdekker.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke.

Boligen har mursteinspipe. Det er ikke montert ildsted i leiligheten.

Om det skal vurderes om pipe skal brukes må resterende del av pipe vurderes og kontrolleres. Dette er ikke vurdert og ukjent om den kan brukes.

Gulvet har laminat og fliser. Yttervegger i naturstein/teglsteinsmur og støpt betong. Hulltaking er ikke foretatt. Rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking umulig.

Boligen har betongtrapp med skifer.

Innvendig har boligen malte dører og skyvedører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Bad er fra ca. 2016.

Veggene har fliser og mur. Taket har malte plater og betong.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 5 mm fra topp flis ved dørterskel til sluk.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse på gulv. Membran er synlig i underkant av klemring i sluk. Membran er ikke tilgjengelig for inspeksjon ved dørterskel, da overgang er tildekket med terskellist.

Vegg med murpuss har ingen synlig membran/tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjnise.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15 %.

Vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vaskerom er fra ca. 2016.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Gulv er etablert uten fall.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membran er synlig i underkant av klemring i sluk. Membran er ikke tilgjengelig for inspeksjon ved dørterskel eller vegg, da overganger er tildekket. Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Fuktkvotemåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er brukt eksisterende inspeksjonsluke på vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 %.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av betong. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon. Anlegget er beskrevet i fremlagt dokumentasjon at er plassert i ekstern bod. Denne er ikke kontrollert/funnet ved befaring.

Varmtvannsbereder er ikke plassert i leiligheten. Bereder er derav ikke besiktiget.

Det opplyses i fremlagt dokumentasjon at det ikke er sluk eller lekkasjesikker løsning der varmtvannsbereder er plassert.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1860.

Bygningen har grunnmur i naturstein/teglsteinsmur og støpt betong.

Opparbeidet terreng på utsiden av bygningen.

Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type.

Beskrivelse av eiendommen

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

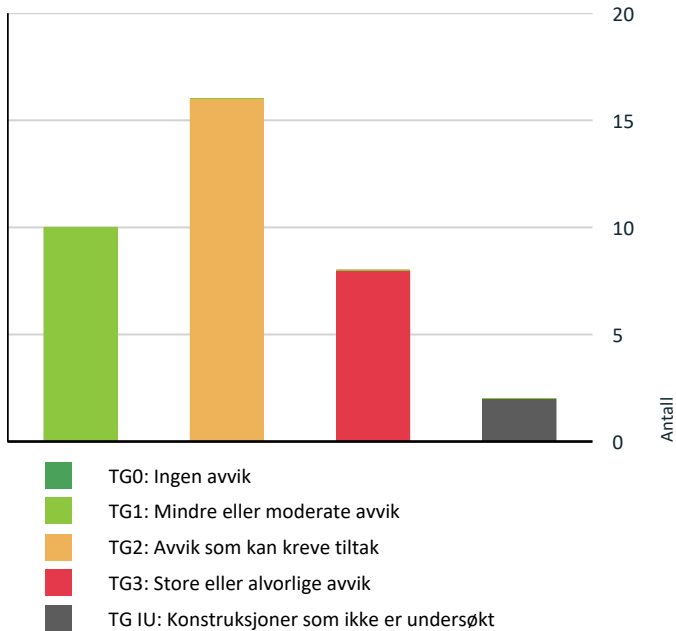
Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

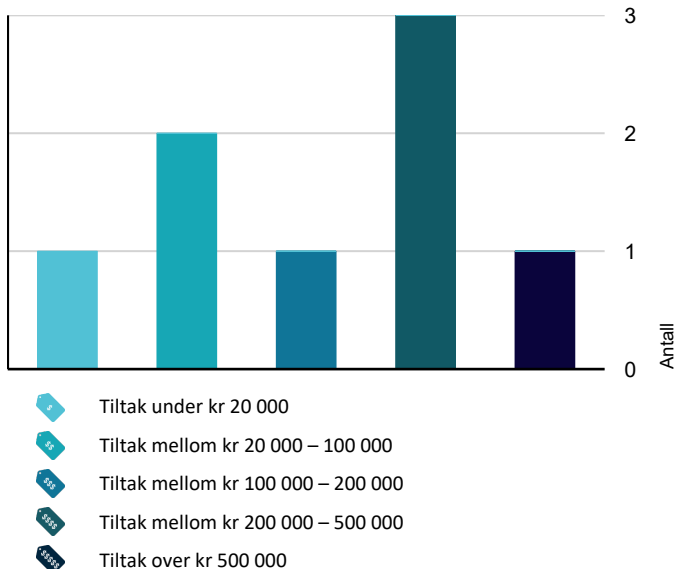
Sammendrag av boligens tilstand

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

Utvendig er bygningen kun besiktiget fra bakkenivå på gate. Det er i hovedsak bygningens kjeller som er beskrevet og kontrollert. Bygningens vinduer og tilstand i de andre etasjer er ikke kontrollert eller beskrevet.

Det er fremlagt skaderapporter i dokumentasjonen som må leses i sammenheng med utarbeidet tilstandsrapport.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)











! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)




! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
-  **Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1860

Kommentar
Eiendomsdata

Anvendelse
Helårsbolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er vedlikeholdt, men har behov for ytterligere vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

År	Typ	Beskrivelse
2016	Modernisering	Leiligheten er ombygget/modernisert iflg. tidligere salgsprospekt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå på side som vender ut mot gate.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Stigetrinn og plattform for feier må monteres for å sikre trygg adkomst til pipen, slik at feiing kan utføres i henhold til forskriftene og for å unngå fyringsforbud.

Snøfangere må vurderes montert for å ivareta personsikkerheten, da manglende snøfangere kan føre til fare for snøras og påfølgende skader på personer, dyr eller eiendom.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Dette gjelder fra 1. etasje og oppover (ikke ved denne seksjon).

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Takkonstruksjon er kun synlig fra bakkenivå mot gate, da denne grenser innvendig til annen seksjon.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør gjennomføres en grundig vurdering og eventuelt utbedring av takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig bæreevne og stabilitet.

Skjevheter kan medføre økt risiko for ytterligere deformasjoner, redusert levetid og i verste fall konstruksjonssvikt.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har PVC vinduer med 2-lags glass. (Det er kun vinduer tilhørende leiligheten som er vurdert).

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er ikke montert beslag i nedre kant av vindu. Det er begrenset avrenning på utsiden av vinduer, da disse er plassert under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres beslag i nedre kant av vinduene for å hindre vanninntrengning og sikre tilstrekkelig avrenning.

Manglende beslag og begrenset avrenning øker risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til redusert levetid og behov for kostbare utbedringer.



TG 3 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Trekonstruksjoner har flygehull fra treskadeinsekter (borebiller). Det er råte i terskel i nedre del, det er også antydning til at det trekker inn fukt i dette hjørnet.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør foretas utskiftning eller utbedring av skadet treverk, samt behandling mot treskadeinsekter.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for videre råte- og fuktskader, samt ytterligere angrep av treskadeinsekter, noe som kan redusere dørens funksjon og levetid betydelig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i mur/betong.

TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er i fremlagte dokumenter beskrevet/vist til en felles bod med varmtvannsbereder. Denne er ikke besiktiget ved befaring, da det var ukjent hvor denne bod var.

INNSENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater og synlig grunnmur med murpuss og tegl. Innvendige tak har malte plater og synlige betongdekker.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Det er påvist fuktskader på overflater.

Tilstandsrapport

Det er påvist fukt i overflater som følge av fuktvandring gjennom grunnmur og kapillært oppsug fra grunnen, jf skaderapportene. Det er ved befaring registrert fukt i veggplate mellom gang/vaskerom og på innsiden av hoveddør. Overflate søk viser økt fuktinnhold i laminat enkelte steder mot grunnmur.

Fuktundersøkelsene / fuktkontrollene er utført som overflatesøk. Disse viser at det er økt fuktinnhold i påviste områder.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av nødvendige utbedringer som må utføres for å hindre videre skadeutvikling.

Konsekvensen av å ikke utbedre fuktskadene er økt risiko for råte, soppdannelse og forringelse av bygningsmaterialer, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert innelima.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vegg mellom gang og vaskerom.



På innsiden av hoveddør.



Parkett mot grunnmur.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Det er avvik:

Det er synlige skader i himling som følge av fukt i overgang mellom gipshimling og betonghimling.

Det er ved befaring ikke påvist noe fukt, men det er tydelig at det har kommet fukt inn her. Dette gjelder flere steder i overgang mot betongdekke.

Synlig betongdekke er på oversiden uteområdet i 1. etasje. Betongdekke har utvendig ingen synlig tettesjikt, dette er besiktiget fra lyssjakt ut fra vindu ved kjøkken.

Det er i skaderapporter påvist registrert symptom på aktivitet fra skadedyr (rotter).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til fuktinntrengningen og omfanget av skadene.

Skadet materiale må utbedres eller skiftes ut for å hindre videre fuktskader og redusere risiko for råte, sopp og forringelse av konstruksjonen.

Konstruksjonene må sikres mot skadedyr. Se også beskrivelse i egenerklæring ang. skadedyr, tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



! TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har mursteinspipe. Det er ikke montert ildsted i leiligheten. Om det skal vurderes om pipe skal brukes må resterende del av pipe vurderes og kontrolleres. Dette er ikke vurdert og ukjent om den kan brukes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipe har fuktutslag og avskalling av murpuss/tegl.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det bør gjennomføres en grundig kontroll og eventuell utbedring av pipen, inkludert utbedring av fuktutslag og avskalling av murpuss/tegl.



Det må iverksettes tiltak for å utbedre årsaken til det høye fuktnivået i veggplaten, samt utbedre eventuelle fukt- og råteskader. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det risiko for videre utvikling av fukt- og eventuelle råteskader, som kan føre til svekket konstruksjon og dårligere inneklima.

Når overflater mot kalde flater ikke er isolert vil en kunne få kondensering og økt energibruk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat og fliser. Yttervegger i naturstein/teglsteinsmur og støpt betong. Hulltaking er ikke foretatt. Rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking umulig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er avvik:

Overflate søk viser økt fuktinnhold i skillevegg/veggplate som går inntil grunnmur mellom soverom og gang v/ytterdør. Fuktundersøkelsene / fuktkontrollene er utført som overflatesøk. Disse viser at det er økt fuktinnhold i påviste områder.

Yttervegger er ikke synlig isolert.

Det er påvist fuktskjolder og saltutslag i yttervegg/grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har betongtrapp med skifer.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte dører og skyvedører.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Bad er fra ca. 2016.



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og mur. Taket har malte plater og betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Murpuss på vegg har sprekker og avskalling.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Murpuss med sprekker og avskalling bør utbedres for å hindre videre forringelse av overflaten og mulig inntrengning av fukt. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for fuktskader og skade på underliggende konstruksjoner.



KJELLER > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 5 mm fra topp flis ved dørterskel til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er ved vanntest påvist større vannansamlinger, renner ikke mot sluk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må utbedres fallforhold slik at vann ledes effektivt mot sluk, og høydeforskjellen mellom slukrist og dørterskel må økes til minimum 25 mm.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vannansamling på gulvet, som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner og redusert levetid på gulv og membran.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJELLER > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse på gulv. Membran er synlig i underkant av klemring i sluk. Membran er ikke tilgjengelig for inspeksjon ved dørterskel, da overgang er tildekket med terskellist.

Vegg med murpuss har ingen synlig membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Rørgjennomføring i vegg under vask har ikke tett membranmansjett. Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet, da vegger i våtzone til dusj ikke har noen synlig membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Rørgjennomføring i vegg bør fuges for å redusere risikoen for vannlekkasje til omkringliggende konstruksjon. Manglende tetting kan føre til fuktskader og økt fare for råte eller mugg.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk i gulv.



Overgang mot dørterskel.

KJELLER > BAD

! TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjnische.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Det er påvist drypplekkasje fra blandebatteri på vask.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Blandebatteri må skiftes. Innredning bør skiftes eller utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15 %.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vaskerom er fra ca. 2016.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Det er tegn til fuktskader i himlingen. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskadene i himlingen, selv om det ikke ble målt forhøyede fuktverdier ved befaringen.

Utbedring bør vurderes for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for sopp- og råteskader, samt forringelse av inneklimate.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Gulv er etablert uten fall.

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

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risikoen for vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

Manglende fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker faren for fuktskader og lekkasjer.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membran er synlig i underkant av klemring i sluk. Membran er ikke tilgjengelig for inspeksjon ved dørterskel eller vegg, da overganger er tildekket.



Overgang mot dørterskel.



Sluk i gulv.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktkvotemåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er brukt eksisterende inspeksjonsluke på vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 %.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader.

Det er skjolder i treverk etter tidligere fukt.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av betong. Det er kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i overflater.

Det er sprekker i støpt benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensere løsning.

Rørskap er ikke tilgjengelig/synlig plassert i leiligheten.

Hovedstoppekran er merket med "Biltema", dette kan tyde på at det er gjort arbeid uten bruk av rørlegger. (om dette er hovedstoppekran til hele bygget er ukjent.)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres en løsning som sikrer at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør-systemet ledes til sluk eller annen forsvarlig avrenning.

Manglende tilgjengelighet og synlighet av rørskapet medfører økt risiko for uoppdagede lekkasjer og påfølgende vannskader i konstruksjonen.

Det anbefales å kontrollere om hovedstoppekran er fagmessig montert, da merking med "Biltema" kan indikere at arbeidet ikke er utført av autorisert rørlegger, noe som kan medføre økt risiko for feil eller lekkasjer.

Tilstandsrapport



! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Anlegget er beskrevet i fremlagt dokumentasjon at er plassert i ekstern bod. Denne er ikke kontrollert/funnet ved befarings.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

Det er i fremlagt dokumentasjon dokumentert at anlegget har en begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringer av ventilasjonsanlegget for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i alle rom.

Konsekvensen av mangelfull ventilasjon er redusert luftkvalitet og innneklima, noe som kan føre til helseplager og økt risiko for fuktskader.

! TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er ikke plassert i leiligheten. Bereder er derav ikke besiktiget.

Det opplyses i fremlagt dokumentasjon at det ikke er sluk eller lekkasjesikker løsning der varmtvannsbereder er plassert.

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

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.

2015

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?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det ligger samsvarserklæringer i sikringskap fra 2015/2016, det er ukjent om det er utført tilleggsarbeider etter dette.

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, brannstilløp 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

Tilstandsrapport

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?

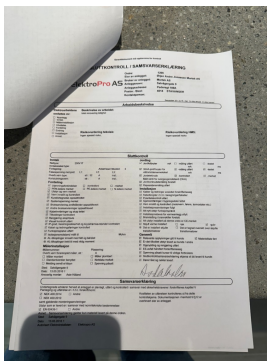
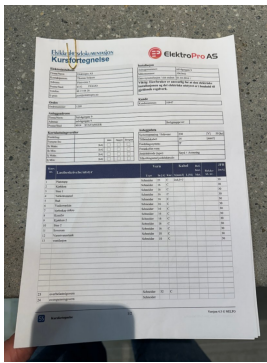
Nei

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 Ref. punkt 8, varmtvannsbereider er ikke kontrollert. Det anbefales gjennomgang av det elektriske anlegget ved eierskifte og å innhente eventuell samsvarserklæring på utført arbeid.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1860.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Dreneringen bør skiftes ut og utvendig fuktsikring av grunnmuren etableres for å hindre vanninntrengning og fuktskader i kjeller/underetasje.

Dagens tilstand medfører økt risiko for fuktproblemer, skader på konstruksjonen og dårlig inneklima.

Kostnadsestimat: Over 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i naturstein/teglsteinsmur og støpt betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmur har mindre riss/sprekker, avskalling og saltutslag på overflaten.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre vanninntrengning og videre forringelse av konstruksjonen, noe som kan føre til økte skader og redusert bæreevne over tid.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet terreng på utsiden av bygningen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør foretas terrengjusteringer slik at terrenget heller bort fra grunnmuren, for å hindre at overflatevann samler seg inntil bygningen.

Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for fuktskader på grunnmur og kjeller, samt forringelse av innemiljøet.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkynndige 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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.

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

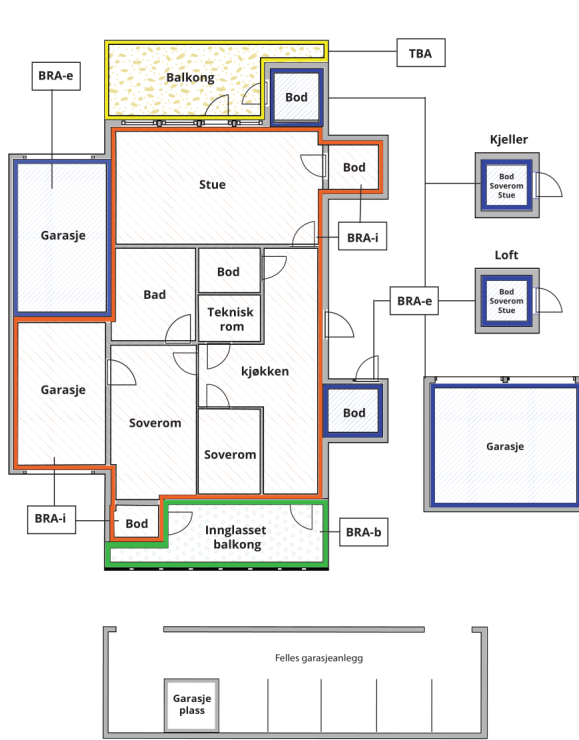
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	97			97		2	99
SUM	97					2	99
SUM BRA	97						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Entré, soverom, stue/kjøkken, bad, vaskerom, kontor		

Kommentar

Lav takhøyde ved inngang.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Leiligheten er ikke med rette vegger og vinkler, dette gjør oppmåling vanskelig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Arnt Michaelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	55	1077		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Salvågergata 11

Hjemmelshaver

Anticimex Forsikring Ab Norsk Avdeling Av
Utenlandsk Foretak Nuf

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Stavanger sentrum.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.04.2026		Gjennomgått	7	Nei
Fremlagt reklamasjons rapport og dokumenter		Dokumentasjon er sett igjennom.	Gjennomgått	212	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	

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 dampspærren 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 slitasje: 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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 personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

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 boligomsetningen. 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/ZC6214>

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

Egenerklæring

Salvågergata 11, 4006 STAVANGER

28 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Salvågergata 11	Salvågergata 11	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

Fullmaktshaver fyller ut alene Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Jeg har ikke bodd i boligen.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2024

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Sunde, Jørgen Opstad



Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Stedvis sprukket og løs murpuss på baderommet. Manglende dokumentasjon og flere påviste feil og mangler. Se Dokumentsamling og Tilstandsrapport for en grundig beskrivelse av årsak, omfang, nødvendige tiltak og utbedringskostnader. Baderommet har i all hovedsak fått TG3.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2016

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Baderom bygget av faglært ca. 2015-2016. Opplyst av tidligere eier. NB: Selv om det er opplyst at baderommet er bygget av faglært har det flere feil og mangler. Se mer om dette i Tilstandsrapporten og Dokumentsamlingen.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Murtek AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasjer i himling i ulike rom som sannsynligvis skyldes utettheter i tekking/betongdekke på undersiden av terrassen over og i overgang betongdekke/terrasse og yttervegg.

NB: Årsak eller utbedringskostnader er ikke avklart, men lekkasjene er nærmere beskrevet i Tilstandsrapporten og Dokumentsamlingen.

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Grunnmuren er fra ca. 1860. Ingen drenering eller fuktsperre som motvirker fuktvandring gjennom grunnmur. Heller ikke fuktsikring under gulv mot grunn.

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Grunnmuren er fra ca. 1860. Ingen drenering eller fuktsperre som motvirker fuktvandring gjennom grunnmuren. Avflissing av murpuss, saltutslag og fuktflekker på vegger. Heller ikke fuktsikring under gulv mot grunn. Rom under terreng og drenering har fått TG3 i tilstandsrapporten. NB: Det vises til omfattende og grundige beskrivelser i skadrapportene og dommene inntatt i Dokumentsamlingen, samt til beskrivelser i Tilstandsrapporten.

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2016

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt el-anlegg ferdigstilt i 2016 ifølge tidligere eier. Opplyst at det foreligger Samsvarserklæring fra Øglænd system (varmekabler 2015/2016), og Elektropro AS (El-anlegg i 2015/2016), og fra OneCo for bytte til automatisk strømmåler i 2017. I Tilstandsrapporten fremgår det at det ligger samsvarserklæringer fra 2015/2016 i sikringsskapet.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Elektropro AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Rør

- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
Utett rørgjennomføring i vegg under vask på bad. Evt lekkasjevann fra rørskap ledes ikke til sluk. Hovedstoppekran er fra Biltema. Se Tilstandsrapport for nærmere beskrivelser av boligens røropplegg.
- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 13.1.2 **Årstall**
2016
- 13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Opplyst av tidligere eier at det ble etablert nytt vann og avløpssystem inne i leiligheten som ble ferdigstilt i 2016.
- 13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Murtek AS kontrollert av Aspo AS ifølge tidligere eier
- 13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

- 14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget**
Det er installert balansert ventilasjon i leiligheten. Pga. fuktprobelamtikk/høy luftfuktighet i leiligheten er det stillt spørsmål om anlegget har tilstrekkelig kapasitet. Det er de fagkyndige uenige om. Se næremer beskrivelser i skaderapportene inntatt i Dokumentsamlingen.
- 16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 16.1.2 **Årstall**
2016



16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Vet ikke om det er faglært eller ufaglært som har installert ventilasjonsanlegget i leiligheten.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vet ikke.

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

16.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Vet ikke hva som evt er gjort av hvem og hvilke kompetanse utførende har eller ikke har.

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Bygning fra 1860 med skjevheter og setninger

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Se Tilstandsrapport. Gammel pipe med rehabiliteringsbehov. Pipen har fått TG2.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Er oppdaget en rotte i toalettet, og at det er tilgang for rotter til etasjeskillet mellom denne leiligheten og seksjonen over fra bod og rørgjennomføringer. Tidligere vært foretatt utbedringer, men oppdaget ny rotteaktivitet etter dette i etasjeskillet. Uenighet mellom de fagkyndige om omfanget av rotteaktiviteten. Det vises til Tilstandsrapporten og Dokumentsamlingen der dette er beskrevet på en grundig måte.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Ja, som nevnt ovenfor rotter i etasjeskillet, i kloakksystemet og i tillegg i bod/bereder/ventilasjonsrommet.

Også vært observert noe sølvkre og/eller skjeggkre.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Se tilstandsrapport, blant under punktene for veggkonstruksjon, dør, rom under terreng, overflater og badrom.

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Se tilstandsrapport, blant under punktene for veggkonstruksjon, dør, rom under terreng, overflater og badrom.

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

I henhold til tilstandsrapport er det ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tidligere eier har imidlertid opplyst at dette skal være utført. Hva som stemmer vet ikke selger. Se forøvrig også Dokumentsamlingen der dette omtales flere steder.

28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Selger vet ikke hva som er utført av personer som er faglærte og hva som er utført av ufaglærte. Det er flere feil og mangler ved arbeidene som ble



utført i 2015/2016, og det betyr at det helt sikkert har blitt utført arbeider av ufaglærte.

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Leiligheten er tatt tilbake av Anticimex Forsikring (selger) i et hevingsoppgjør med forrige eier. Det foreligger flere skaderapporter og dommer fra henholdsvis tingretten og lagmannsretten, som beskriver en rekke omfattende mangler ved leiligheten. Skaderapportene og dommene er samlet i et pdf-dokument referert til som "Dokumentsamlingen". Det er svært viktig at alle interessenter setter seg godt inn i dokumentasjonen FØR bud inngis. Kjøper forutsettes å kjenne til innholdet i Dokumentsamlingen som en del av avtalegrunnlaget, og vil måtte bekrefte skriftlig at Dokumentsamlingen er gjennomgått og lest før et evt. bud vil bli vurdert. Selger er ikke ansvarlig for de fremlagte kostnadsestimatene, eller eventuelle avvik ved disse. Heller ikke for at angitt/antatt årsak til avvikene beskrevet i Dokumentsamlingen kan vise seg å være en annen. Kjøper påtar seg risikoen for at utbedring av alle feil og mangler ved boligen kan avvike fra de estimatene og det årsaksbilde som fremgår av de foreliggende skaderapportene.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 55567208

Egenerklærings skjema


Name

Date

Jørgen Opstad Sunde

2026-04-28

Identification

 **Jørgen Opstad Sunde**



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Jørgen Opstad Sunde

28/04-2026
18:48:59

BankID OIDC
High

DOKUMENTSAMLING

Salvågergata 11

4006 Stavanger

- **Rapporter og kalkyler takstmann Egeland**
- **Rapporter og kalkyle Inspect**
- **Rapporter og notat Anticimex AS**
- **Rapporter Kaph, Frøyland og BBE**
- **Dom tingrett**
- **Dom lagmannsrett**

REKLAMASJONSRAPPORT

etter eierskifte

**Skadested:**

Fredrik Guldbrandsen
Salvågergata 11
4006 Stavanger

Rapportansvarlig:

Takstmann: Svein Egeland
Tlf. 93 48 13 53
Epost: svein@takst-gruppen.no

Oppdragsgiver:

Crawford & Company
Skade nr: 4305658

Dato for rapport:

06.09.2022

<i>Innhold:</i>	<i>Side:</i>
1.0 OPPDRAGET	3
2.0 DOKUMENTER	3
2.1 FRAMLAGTE DOKUMENTER.....	3
2.2 FORMALIA OG FORUTSETNINGER	3
3.0 KORT OM BYGGET	4
4.0 SKADE OG HENDELSESFORLØP	4
5.0 SKISSE LEILIGHET	5
6.0 PÅVISTE FEIL OG MANGLER.	6
6.1 VANNINNTRENGING GJENNOM GRUNNMUR OG FLASSING AV MUR	6
7.0 EGENERKLÆRING/BOLIGSALGSRAPPORT	16
8.0 FOTO	17
9.0 UTBEDRING OG KALKULASJON.....	37

1.0 OPPDRAGET

Oppdraget er rekvirert av Lise Marie Kristoffersen for If boligkjøperforsikring den 05.08.2022 og gjelder vurdering av påviste feil og mangler.

Til stede ved befaringen som fant sted den 09.08.2022 var eier Fredrik Gulbrandsen og undertegnede.

Opplysninger om eierforhold etc.:

- Selger Simon Skår
- Kjøper Fredrik Gulbrandsen
- Overtakelses tidspunkt..... 01.07.2022
- Kjøpesum..... 3 350 000,- eks omk.
- Megler Eie Eiendomsmegling

2.0 DOKUMENTER

2.1 FRAMLAGTE DOKUMENTER

Følgende dokumenter er framlagt:

1. Boligsalgsrapport
2. Salgsprospekt
3. Egenerklæringskjema

Opplysninger om eiendomsbetegnelse etc. er basert på dokumenter framlagt av oppdragsgiver.

2.2 FORMALIA OG FORUTSETNINGER

Prisgrunnlag

Vurdering av utbedringsmetode og utbedringskostnader er basert på:

- Visuell kontroll uten åpning av konstruksjon.
- Fremlagte dokumenter.
- Opplysninger fra ny eier.
- Markedspriser for denne type arbeid.

3.0 KORT OM BYGGET

Bygningstype:	Selveierleilighet i u.etg
Byggeår:	1860
Oppgradert, tilbygg:	2015
Boligens bruttoareal (BRA):	103 m ² .
Grunnmur type:	Anslått pusset teglsteinsmur
Fasader:	Isolerte trekonstruksjoner kledd med liggende kledning
Taktekking:	Taket er tekket med betong takstein.
Standard:	Det har blitt utført en rekke oppgraderinger i løpet av seinere år.

Referansenivået for bygningsdeler er i utgangspunktet byggeåret. Der det er foretatt større endringer er referansenivået oppgitt under hver sak dersom det er relevant.

Det er i prospekt opplyst foreligge ferdigattest datert 04.01.2016. Det er også opplyst i genererklæring leilighet ble totalrenovert i 2016.

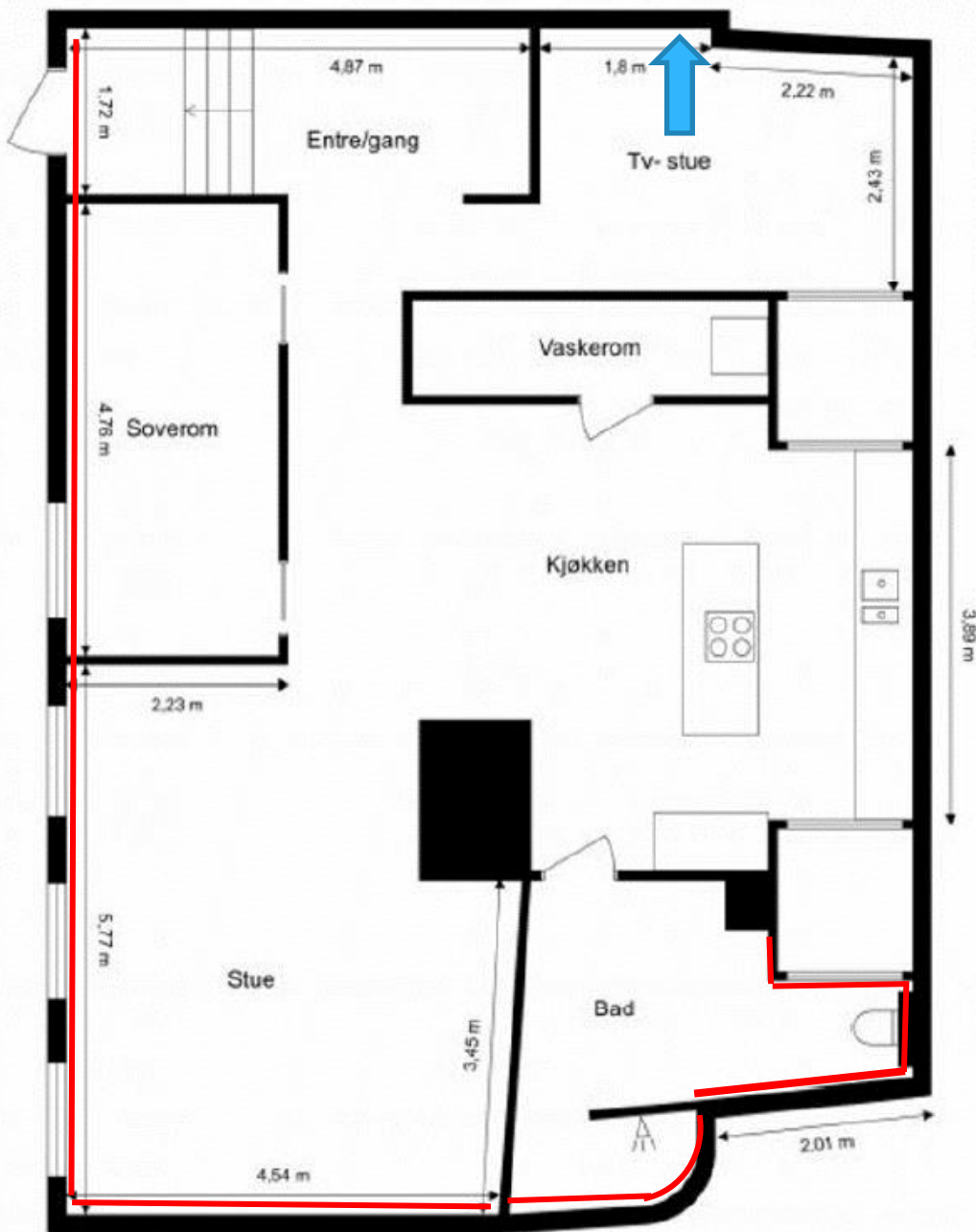
4.0 SKADE OG HENDELSFORLØP

- Kjøper var på visning forut for kjøp. Han ble av megler fremvist blant annet fuktmerke på murvegg i TV-stue der megler opplyste at forsikringsselskapet til selger var blitt kontaktet etter regnvær ei helg. Saneringsselskap hadde da hatt en grundig gjennomgang uten at det ble registrert avvik.
- Kjøper overtok leilighet 01.07.2022, og registrerte kort tid etter overtakelse at det drysset puss og teglsteinsbiter ned fra grunnmur både inne i stue, soverom og bad.
- Kjøper melder forhold til sin kjøperforsikring kort tid etter oppdagelse.
- Undertegnede ble rekvirert på vegne av kjøperforsikring for å vurdere påviste feil og mangler.
- Det ble foretatt felles befarings med kjøper den 09.08.2022.
- Kjøper ringer meg opp noen dager etter befarings og opplyser at han finner flytende vann oppå laminatgulv i stue langs grunnmur. Kjøper sender som dokumentasjon over flere bilder som ble tatt lørdag 13.08.2022.

5.0 SKISSE LEILIGHET

Skisse kopierte fra prospekt:

Salvågergata 11, 4006 Stavanger Leilighet



Fukt og flassende murpuss funnet på rød markerte områder. Megler påpekte vanninntrenging i TV-stue ved visning. Se blå pil. Her ble ikke påvist skade ved befarig.

6.0 PÅVISTE FEIL OG MANGLER.

6.1 VANNINNTRENGING GJENNOM GRUNNMUR OG FLASSING AV MUR

Generelt om leilighet:

Kjøper ble på visning omvist i en relativt nylig totalrenovert leilighet fra 2016. Leiligheten ligger midt i Stavanger sentrum og er en del av den vernede trehusbebyggelsen i Stavanger. Bygning er opprinnelig fra 1860 i følge prospekt.

Ifm totalreovering er gjort et forsøk på at leiligheten skal fremstå med røffe overflater av delvis murpuss og delvis teglstein mot grunnmur / yttervegger. Innvendige vegger er hovedsakelig oppført av malte gipsplater.

Også badet fremstår med delvis pussede murflater på enkelte vegger, og flisebelagte flater for øvrig.

Beskrivelse av skaden:

Kort tid etter overtakelse registrerer kjøper at det drysser murpuss og mindre teglsteinsbiter ned fra grunnmur / yttervegger i soverom og stue som vender ut mot gata. Noe av dette ble fjernet like etter overtakelse med støvsuger. Det fortsetter imidlertid å drysse murpuss og teglsteinsbiter ned fra ytterveggene. Ved befaring ble registrert nedfall langs hele grunnmuren både i soverom, stue og bad.

Det ble også registrert relativt rå og fuktig overflate mot grunnmur til tross for at det ikke hadde regnet mye i dagene forut for befaring.

Kjøper opplyser ved befaring at han ved visning ble informert om at det hadde vært ett tilfelle av vanninntrengning i TV-stue på motsatt side av der vanninntrengingen og murdryss nå blir registrert. Stedet megler påpekte ved visning var ved min befaring ganske tørt, og ble ikke ansett som et kritisk skadested. Megler nevnte ikke andre fuktforhold eller murdryss.

Befaring ved undertegnede viste flere forhold med muren der drensledning og fundamenter i tilstandsrapport var gitt TG 0-1:

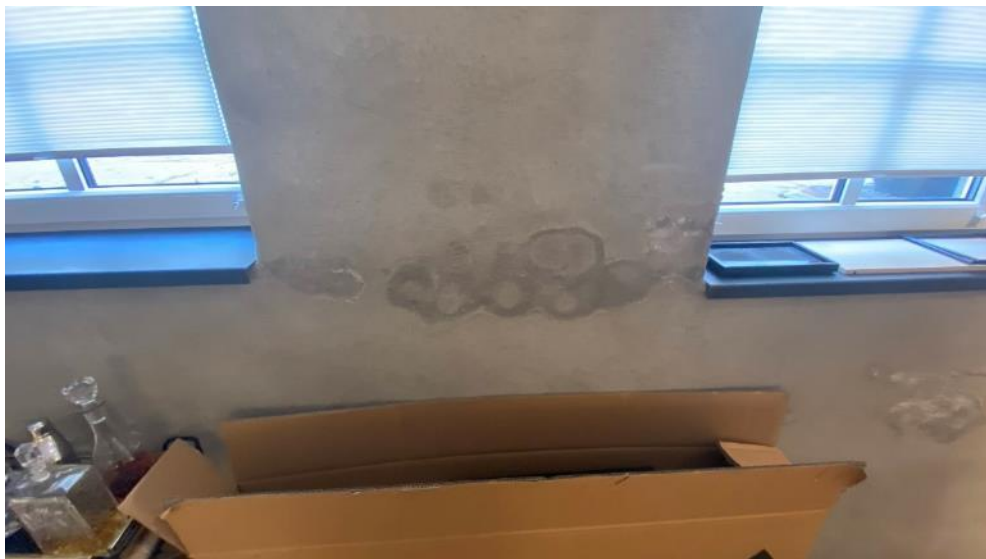
- Det drysser biter av teglstein fra det som trolig er en original teglsteinsmur fra byggeår 1860. Det virker som teglsteiner er sprø og delvis smuldres opp. Det registreres også at murfuger mellom teglstein har svært mager betong. Det betyr at det i sementfuger har ved byggeår er blitt nyttet mye sand og vann, men lite sement (bindemiddel). Dette gjør at sand-aktig fugemasse også stedvis løsner i fugene.
- Vanninntrengingen gjennom grunnmur er så stor at når grunnmuren nå svetter vann, drar den med seg både sand og murpuss fra fuger, samt drar med seg løse teglsteinsbiter fra grunnmuren. Dette indikerer både at grunnmuren er svært porøs og sprø, samt at vanninntrengingen er stor.
- På siste oversendte fotos tatt av kjøper den 13.08.22 vises at vann flyter på gulvet i stue like ved grunnmur. Det er også tydelige vandrdåper oppover på grunnmurens innside både i soverom og i stue.



- På badet er mur på enkelte overflater / vegger pusset ifm totalrenovering av leilighet / bad. Murpuss er nå oppsprukket og har sluppet taket i bakenforliggende mur (trolig av tegl også her). På dette badet dusjes det rett på murpusset overflate.



- Ved befaring ble også registrert saltutslag og mørke flekker på pussede murflater særlig i stue mot Salvånergata. Saltutslag og flekker er tydelige indikasjoner på fuktvandring gjennom grunnmur.
- På utside av grunnmur i Salvånergata registreres at det er montert 4 nye (2016) vindu av PVC-materiale som går helt ned til bakkenivå, og går delvis under bakkenivå slik at det kan bli stående vann på utside mot vinduene. Ved 1 av vinduene var det etablert et ca 30mm rør som skal drenere vannet bort fra vinduet og videre ut i gata. Løsning med vindu som går lavere enn bakkenivå vurderes som særdeles dårlig, og betraktes som en risikokonstruksjon. Denne løsning samt mangelfull drenering langs grunnmur er sannsynligvis hovedårsaken til saltutslag og vanninntrenging på innside av grunnmuren.



Forskriftskrav og byggeskikk:

Boligen er totalrenovert i 2016. I følge matrikelutskrift gjengitt side 50 i salgsprospekt er leiligheten reseksjonert den 15.06.2016. Det er noe uklart hva dette innebærer.

Referansenivå settes til seksjoneringsår 2016, og krav fra TEK10 er gjeldende ved seksjonering.

TEK10 sier følgende om fuktighet fra grunnen:

VI Fukt, våtrom og rom med vanninstallasjoner

§ 13-15. Fukt fra grunnen

Rundt bygningsdeler under terreng og under gulvkonstruksjoner på bakken skal det treffes nødvendige tiltak for å lede bort sigevann og hindre at fukt trenger inn i konstruksjonene.

Veiledning til bestemmelsen:

Yttervegger og gulv under eller i kontakt med terreng har normalt ikke nødvendig tetthet til å motstå vanntrykk. På utsiden av vanlige yttervegger og gulv mot terreng må det derfor være et trykkbrytende og drenerende lag som hindrer at det oppstår vanntrykk og som sørger for å lede vannet uhindret ned til drensledning og videre bort fra konstruksjonen.

Preaksepterte ytelser

Yttervegger og gulv under eller i kontakt med terreng må beskyttes av et drenerende lag som hindrer at det oppstår vanntrykk mot konstruksjonen og som sørger for å lede vannet uhindret bort fra konstruksjonen. Drenerende masser må sikres mot gjenslamming, for eksempel med fiberduk. Eventuell kjeller under grunnvannstand må utføres vanntett.

Drensledning må legges i tilstrekkelig dybde rundt grunnmur. Der grunnen er selvdrenerende, f.eks. der grunnen under og rundt bygningen består av grus eller sprengstein og vannet har uhindret avløp gjennom grunnen til lavereliggende grunnvannsnivå, kan drensledning sløyfes.

Yttervegger og gulv under eller i kontakt med terreng må beskyttes mot kapillært oppsuget vann med et kapillærbrytende sjikt. Når det benyttes pukk som kapillærbrytende sjikt må dette ha tykkelse som er minst to ganger materialets kapillære stighøyde. I tillegg må vegger og gulv under terreng ha vannavvisende overflate.

§ 13-16. Overflatevann

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overflatevann.

Veiledning til bestemmelsen

Preaksepterte ytelser

Terreng rundt byggverk skal planeres med fall utover minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m. Hvor terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen, avskjæringsgrøfter o.l.

Takvann må ledes bort i rør eller så langt bort fra byggverket at det ikke fører til fuktpåkjenning av bygningsdeler under terreng.

Anbefalinger

Massene i terrengoverflaten bør være relativt vanntette, slik at kun begrensede mengder nedbør og overflatevann renner rett ned i bakken inntil byggverket.

Det forutsettes i denne rapport at det ved seksjonering ikke ble gjort gjeldende nye krav til isolasjon, brannkrav, osv.

Tilstandsrapport og egenerklæring:

Følgende er omtalt om vegger, overflater, grunnmur og drenering i tilstandsrapport:

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med underskap, høyskap og kjøkkenøy. Benkeplate i støpt betong. Kjøkkenvask. Integreert oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og platetopp med ventilator. Komfyrvakt.



TG 0 og 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning

Øvrige rom

Fliser og parkett på gulv. Teglstein og pussede murvegger. Slette himlinger.



TG 0 og 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

Dører og vinduer

Vinduer med to lags glass fra 2015.



TG 0 og 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur av teglstein.






TG 0 og 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Grunnmur

Drenering

Tiltak på drenering er utført i 2016.


	TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Alder - Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur - Vann fra yttertak og bortledning - Risikoutsatt område
	TG 2	Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Inkl. eventuell krypekjeller og plate på mark Stedvise tegn til kappilært fuktinnslag på grunnmur. Eksempelvis i tv-stue. Det ble ikke registrert uheldig konsekvens som følge av dette.
	TGIU	Fuktmåling i lukkede konstruksjoner Det er ikke mulig å utføre hulltaking grunnet at boligen har murvegger mot terreng.



EIENDOM | 15011857, Salvågergata 11, 4006 Stavanger

Side 8/10

	TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Tidligere utarbeidet tilstandsrapport
---	-----------	--

	Tidligere utarbeidet tilstandsrapport	Utvendige bygningsdeler er felleseie. Rapporten omfatter kun vurdering av utvendige bygningsdeler som har nær tilknytning til boligen.
---	---------------------------------------	--

Egenerklæring:

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
 Nei Ja
 Kommentar:
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
 Firmanavn:
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**
 Nei Ja
 Firmanavn:
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**
 Nei Ja
 Kommentar:
- 2.3 Er arbeidet byggetatt?**
 Nei Ja
 Kommentar:
- Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**
 Nei Ja
 Kommentar:
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
 Firmanavn:
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
 Nei Ja
 Kommentar:
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja
 Kommentar:

Teknisk vurdering:**Grunnmur og murpuss**

Det vurderes at avflassing av sement / murpuss, samt nedfall av teglsteinsbiter og sandkorn fra grunnmurens innside skyldes at det er fuktvandring gjennom grunnmur. Når fuktighet og mindre vannmengder kommer gjennom grunnmur, drar dette med seg relativt løse biter fra murpuss og teglstein.

Det vurderes at grunnmuren til gjeldende bolig er original fra byggeår 1860, men at deler av teglsteinsmuren er pusset ifm rehabiliteringsår 2016. Årsaken til at bare deler av grunnmuren er pusset innvendig er trolig for å gi leiligheten et rustikt preg.

Nylig renoverert grunnmur er trolig også bakgrunnen for at denne i tilstandsrapport er gitt TG 0-1. Dette vurderes å være misvisende, da grunnmur er gammel og original fra 1860. Selv om grunnmur evt ikke hadde synlige avvik, burde denne blitt gitt TG2 pga alder alene.

Ut fra foto i prospekt vises at saltutslag også var synlig da tilstandsrapport ble tatt. Saltutslag er en kjent indikasjon på fuktvandring gjennom kalkholdig mur eller betong. Grunnmur og drenering burde av fagkyndig takstmann blitt gitt TG3 ut fra synlige symptom.

Side 4 i tilstandsrapport opplyses i generelle fraser at fuktmerker skal kontrolleres og vurderes.

For lave vinduer

Det vurderes at årsaken til vanninntrengning, avflassing og saltutslag er noe sammensatt. Ugunstig plassering av 4 stk vinduer der bunn av vindu går helt ned til bakken og delvis under bakken er generelt en svært dårlig løsning. Det er riktignok etablert et avrenningsrør fra det ene vinduet ut til gata for å forhindre at vann blir stående høyt opp på vinduet. Løsningen er imidlertid dårlig da tilstopping av rør fra blader etc vil umiddelbart føre til at vann blir stående opp på vinduet. Vann vil da trekke inn under vindu og videre ned i grunnmuren av teglstein.

Det er heller ikke etablert fall på 1/50 bort fra vinduene slik forskrift og NBI-blad krever.

Manglende sålebenkbeslag

Det er ikke montert sålebenkbeslag i bunn av vindu som leder regnvann ut fra vindu og bort fra grunnmur. Løsning samsvarer ikke med anbefalinger og er risikofull mht vanninntrenging særlig på boliger med eldre porøs grunnmur.

Manglende grunnmurspapp og sviktende drens

Det er ingen synlig grunnmurspapp eller fuktsikring på utside av grunnmur. Ved etablering / seksjonering av leilighet i underetasje er det ikke foretatt tilstrekkelig fuktsikring som vil være nødvendig ifm innredning av rom under bakkeplan til oppholdsrom.

Det registreres ikke noe som indikerer at det er utført noe med steinheller eller at det er gravd opp rundt grunnmur i seinere år for å utbedre / etablere drensledning og fuktsikring mot grunnmur. Dette betyr i så fall at det er etablert / seksjonert en leilighet i underetasje uten at det er foretatt nødvendig fuktsikring mot grunn iht krav i TEK10 og anbefalinger i veiledningen til TEK10 eller NBI Byggforsk.

NBI Byggforsk har flere gode datablad som angir gode løsninger for å sikre eksisterende bygninger mot vanninntrenging. *NBI 514.221 Utvendig fuktsikring av bygninger* (også vedlagt).

Innledningsvis står følgende:

12 Fuktpåkjenninger

121 Overvann (overflatevann) er regnvann eller smeltevann på terreng og takflater. Overvann fra terreng skal ikke renne inn mot bygningen, og vann fra taknedløp må ledes bort.

122 Vann i grunnen. Grunnvann står opp til et visst nivå, grunnvannsstanden.

Over dette nivået kan grunnen inneholde kapillært oppsugd grunnvann og nedbør som er på vei som sigevann fra overflaten og ned mot grunnvannet. I sprekkesystemer i leire kan det også danne seg lokale grunnvannsspeil over den egentlige grunnvannsstanden.

123 Fuktig luft i grunnen. I grunnen er porelufta vanligvis vannmettet. Det betyr at den relative fuktigheten (RF) er ca. 100 %, selv i fyllinger av pukk og sprengstein.

NBI-blad angir også nødvendigheten for å lede overflatevann bort fra bygningen 1/50, samt etablere tilstrekkelig drens. Ved innredning av kjellerrom bør også veggen isoleres på utside når ny drens og fuktsikring etableres. Se skisse under:

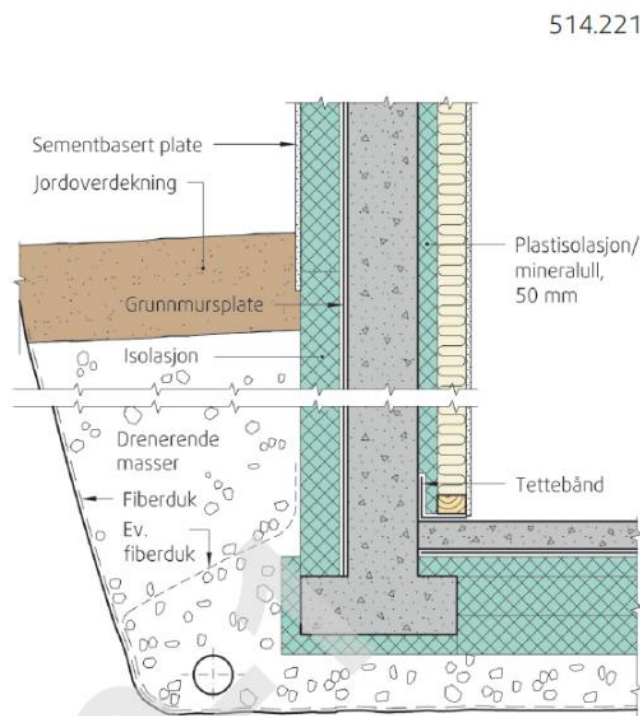


Fig. 543
Støpt yttervegg med kuldebryter av ekstrudert polystyren i overgang vegg og golv

Det antas at det ikke er etablert drensledning rundt grunnmur, men at masser utfor grunnmur opprinnelig har vært steinsatt. Fortau er pr i dag belagt med skiferheller.

Manglende fuktsikring pga manglende drenering, samt svært dårlige løsninger ved at vinduer mot stue er i 2016 montert lavere enn bakkenivå, fører til at noe vann blir stående mot vindu og mot grunnmur. Vann trekker derfor ned i grunnmur, og blir da synlig ved saltutslag og avflassing av murpuss på innside av grunnmuren.

Sprekker og avflassing av murpuss på badet er på vegg mot nabohus som ligger tett inntil denne bolig. Dette området har på utsiden ikke vært tilgjengelig for inspeksjon. Det er på det rene at avflassing av murpuss på badet skyldes fuktvandring fra utsiden inn mot badet.

Det kan se ut til at det er smurt et eller annet slags blankt stoff på muren inne på badet. Det er uklart hva dette er. Det vurderes at løsning med å dusje rett mot original gammel pusset grunnmur er en svært uheldig løsning, selv om badet ser rustik og kult ut.

Det ble også på badet registrert dryss fra vegger i tillegg til oppsprekking av murpuss. Det vurderes at disse feil skyldes fuktvandring gjennom pusset teglsteinsgrunnmur.

Konklusjon:

Vanninntrenging gjennom grunnmur fører til at murpuss og teglsteinsbiter løsner. Det er registrert betydelige saltutslag og fukt på innside av grunnmur både i soverom, stue / kjøkken og bad.

Påvist fuktinntrenging skyldes at vinduer er montert for lavt ned mot bakken, samt at fasademur er utett. Det vurderes også at det ikke er etablert tilstrekkelig fuktsikring mot grunnmur ifm reseksjonering / totalrenovering utført i 2016.

Det er gitt diverse opplysninger om at totalrenovering og murerarbeid er utført av murerfirma. Det er ikke gitt negative opplysninger vedrørende påpekte forhold i tilstandsrapporten.

Tilstand vurderes å være betydelig verre enn hva man ut fra tilstandsrapport kunne forvente.

Utbedring / reparasjonsbeskrivelse:

For å utbedre påvist skade må følgende utføres:

- 4 vinduer i fasade må byttes ut til vinduer som er lavere slik at det blir tilstrekkelig avstand mellom bakke og opp til vindu. Det må monteres sålebensbeslag i nedre kant av vindu.
- Det må graves opp på utside av grunnmur langs hele fasaden mot Salvågergata. Det må monteres isolasjon, grunnmursplast og drensledning med nye drenerende masser.
- Alle arbeider må omsøkes da bolig ligger innenfor område med vernet trehusbebyggelse i Stavanger.
- Bakside av bolig (utfør badet) er ikke inspisert i den grad man kunne ønske pga lite tilgjengelighet. Det vurderes å være usikkerhet til omfang av utbedring utfør

grunnmuren der. Det forutsettes i vedlagt kalkyle at det ikke er nødvendig med utvendige tiltak andre steder enn ut mot gata.

- Fasademur må på utsiden pusses og impregneres / males etter at nye vinduer er montert.
 - Innvendig i stue og soverom anbefales å fore ut veggen slik NBI-skisse side 14 i rapport viser. Dvs 50mm harde Rockwool plater like utpå mur. Bindingsverk som kun isoleres mellom stenderne over bakkenivå. Veggplater.
 - Det anbefales som veggplater å nytte fuktbestandige baderomsplater eks Litexplater hvor innvendig overflate fliselegges med teglsteinslignende overflate, og øvre del pusses / males med microsement eller tilsvarende.
 - Det må påregnes nytt elektroopplegg der dette er slisset inn i grunnmur.
 - Laminatgulv må byttes.
 - Fuktighet tørkes ut.
-
- På badet må sanitærutsyr demonteres. Murvegger anbefales foret ut som foreslått i stue.
 - Fliser og membranarbeid på bad må fjernes og gjøres på ny, da det må smøres membran rundt i dusjsone utpå nyutforet vegg.
 - Leilighet blir ubeboelig i reparasjonstid, da verken bad eller stue kan nyttes ifm arbeidene.
 - Maling av tilstøtende vegger etc.
 - Rigg & drift
-
- Det presiseres at det forutsettes at vanninntrenging og fukt kan stoppes ved nevnte tiltak i grunnmur / yttervegger uten at det er behov for å meisle opp innvendig gulv for å legge innvendig drensledning.
 - Det forutsettes at det ikke kommer inn andre krav, og at ikke andre krav ble gjeldende ifm reseksjonering av leilighet i 2016.

Se vedlagt kalkyle på siste side i rapport.

7.0 EGENERKLÆRING/BOLIGSALGSRAPPORT

Selgers egenerklærings skjema:

Det er ikke nevnt noe om de påviste feil og mangler i Egenerklærings skjemaet.

Er forholdene berørt i boligsalgsrapport:

Nei

8.0 FOTO

Foto nr. 1

Leilighet i u.etg i Salvågergata 11, Stavanger. Orange inngangsdør.



Foto nr. 2

Nye vindu er montert helt ned til bakkenivå uten tilfredsstillende fuktsikring eller helling bort fra vindu. Vann blir stående mot vindu.



Foto nr. 3

Nye vindu er montert helt ned til bakkenivå uten tilfredsstillende fuktsikring eller helling bort fra vindu. Vann blir stående mot vindu.



Foto nr. 4

Det er lagt en «dreneringsrør» på ca 30mm fra vindu ut i gata . Dårlig løsning.



Foto nr. 5



Foto nr. 6



Foto nr. 7

Steinheller må fjernes ved utbedring av drensledning og fuktsikring mot mur.



Foto nr. 8

Inngangsparti inni leilighet.



Foto nr. 9

Stue. Fuktmerker og saltutslag på grunnmur.



Foto nr. 10

Stue. Fuktmerker og saltutslag på grunnmur



Foto nr. 11
Stue. Fuktmerker og saltutslag på grunnmur



Foto nr. 12



Foto nr. 13

På visning ble påpekt tidligere lekkasje ifm 1 helg i TV-stue. Det blir ikke registrert nevneverdig fukt eller skader på denne veggen nå ved befarung.



Foto nr. 14

Soverom: Det drysser murpuss og teglsteinsbiter fra yttervegg.



Foto nr. 15
Mager betong i fuger.



Foto nr. 16



Foto nr. 17

Det drysser mur og teglsteinsbiter fra muren ved fuktinntrenging.



Foto nr. 18

Saltutslag også høyt oppe på vegg ved garderobeskap på soverom.

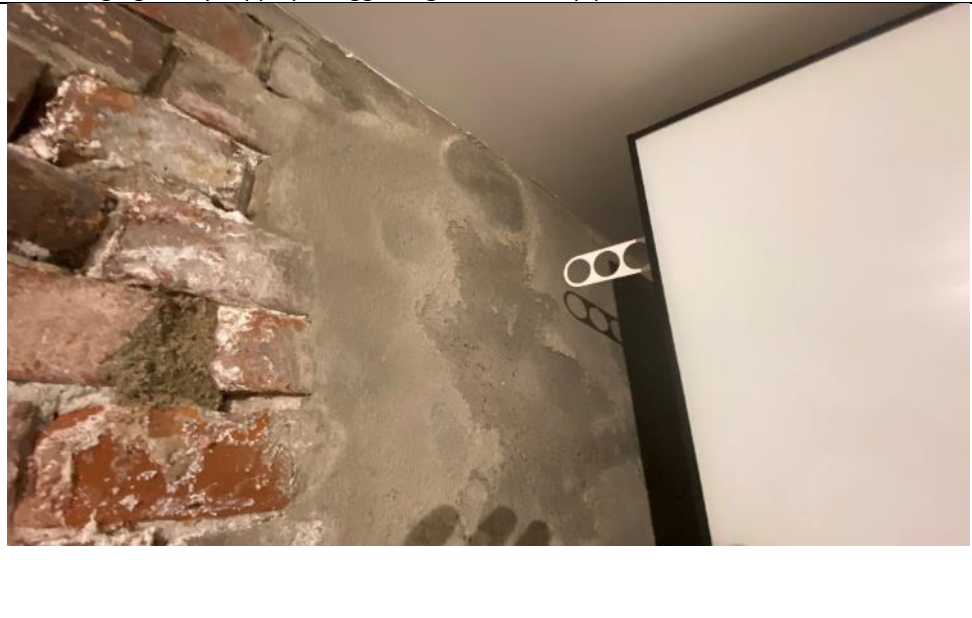


Foto nr. 19

Saltutslag og murflask fra grunnmur på soverom.



Foto nr. 20

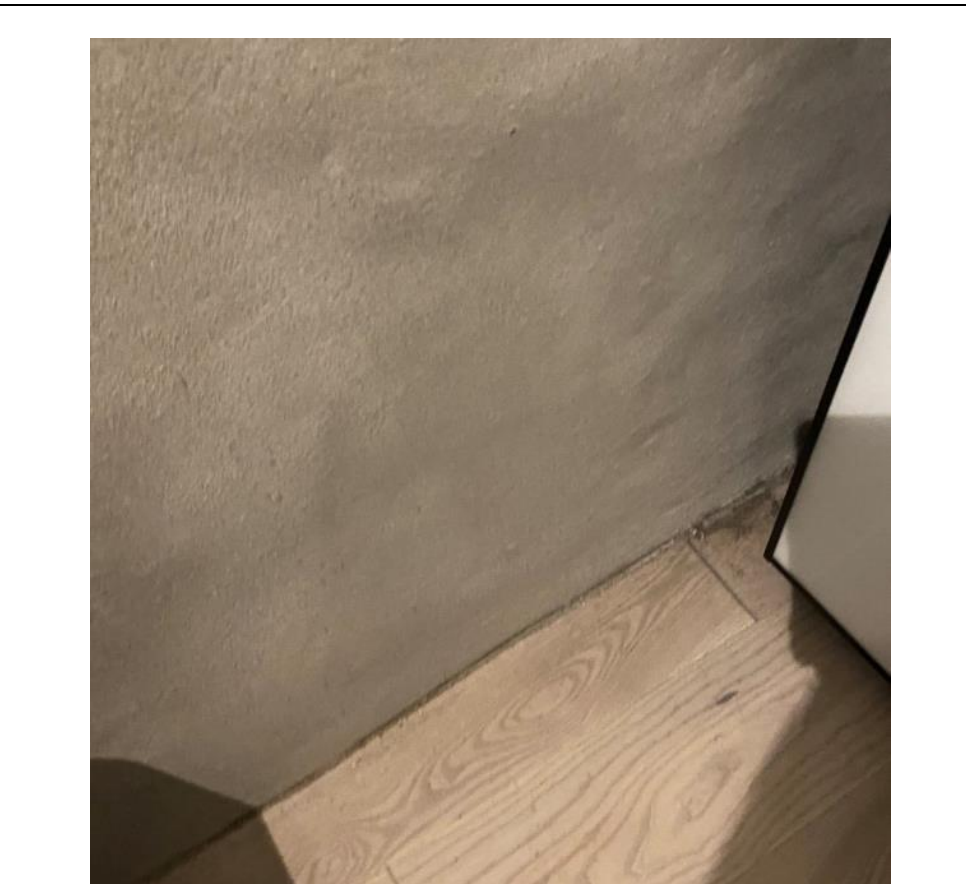


Foto nr. 21

Murdruss og fukt i yttervegg / grunnmur.



Foto nr. 22



Foto nr. 23



Foto nr. 24



Foto nr. 25

Bad

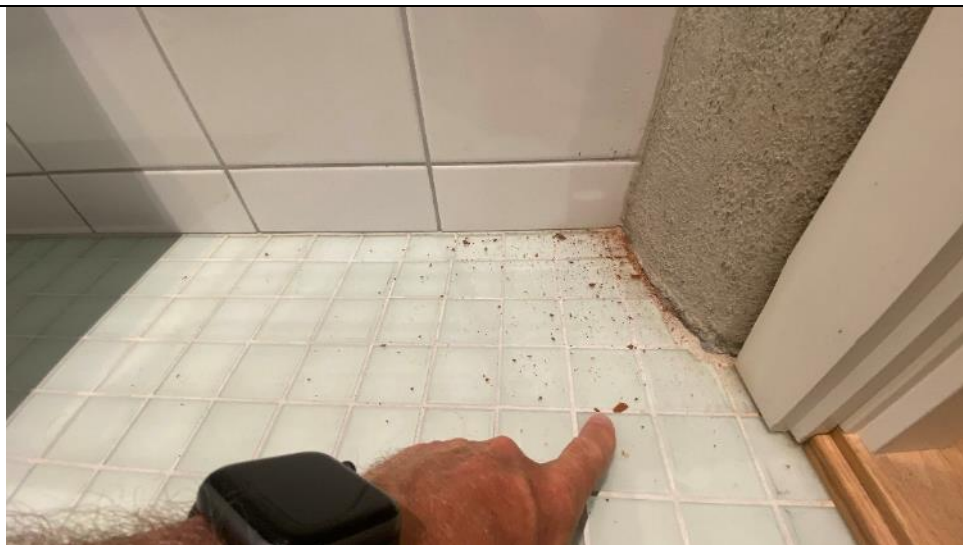


Foto nr. 26

Bad. Dete har drysset ned etter overtakelse.



Foto nr. 27



Foto nr. 28

Sprekker i murpuss på bad. Det dusjes rett på murvegg.



Foto nr. 29
Sprekk i murpuss på bad.



Foto nr. 30
Sprekk i murpuss på bad.



Foto nr. 31
Sprekk i murpuss på bad.



Foto nr. 32

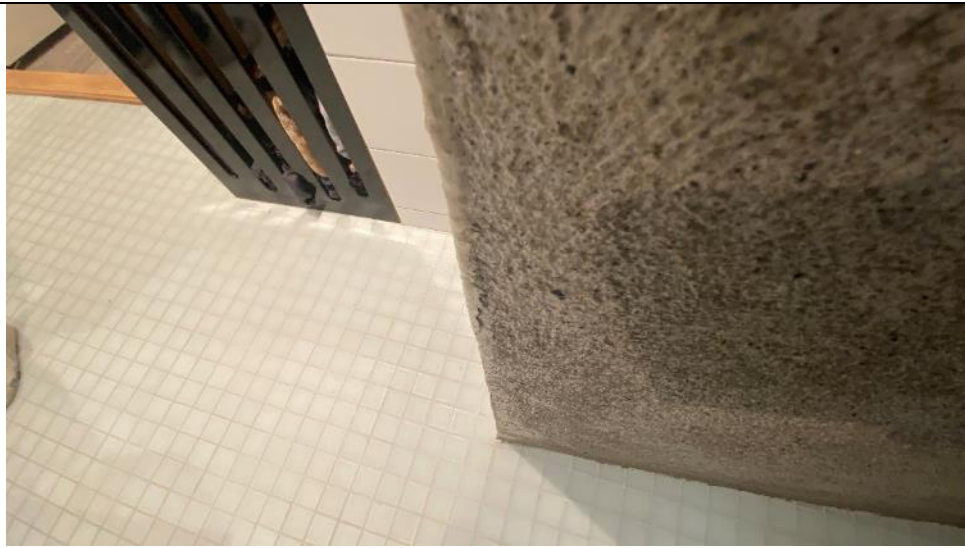


Foto nr.33

Murpuss og teglsteinsbiter på gulv.



Foto nr. 34



Foto nr.35

Foto tatt av kjøper etter ny vanninntrenging etter befarig.



Foto nr. 36

Foto tatt av kjøper etter ny vanninntrenging etter befarings.



Flere skadebilder finner du ved å trykke på denne linken:

[6967 Salvågergata 11](#)

Alle bilder og dokumentasjon kan lastes ned til egen datamaskin. De blir imidlertid liggende på vår server i ca 5 år.

Sandnes, 6. september 2022

Svein Egeland

Svein Egeland | Takstmann MNT | Ingeniør

Sertifisert for: Skadetaksering og skjønn på bygninger, verditaksering av boliger og naturskader

Mobil: 934 81 353 | **Mail:** svein@takst-gruppen.no | **Web:** takst-gruppen.no



TAKST-GRUPPEN AS

DIN SAMARBEIDSPARTNER VED SKADE- OG VERDIVURDERING

9.0 *UTBEDRING OG KALKULASJON*

Besiktigelsen er gjort uten at konstruksjonen er åpnet. Vedlagt kalkyle er under forutsetning om at ytterligere skader ikke blir avdekket.

Forhold som medtas i kalkyle bidrar til å tilbake stille bygning i tilsvarende tilstand uten påviste skader. Vedlagt kalkyle bidrar ikke til oppgradering av tilstand / standard.

Kalkyle må betraktes som en grov budsjettkalkyle. Det anbefales å innhente pristilbud ifm utbedring av påviste feil.

Total sum alle poster under inkl mva: Kr 1 827 563

Post	Beskrivelse	Enh.	Ant.	Enh. Pris	Ant. Timer	Time pris	Materiell	Arbeid	Sum eks. mva	Sum inkl. mva
1.00	Reparasjon jmf punkt 5.1 Fukt i yttervegger mm									
1.01	Utvendig i gata						-	-	-	-
1.02	Byggemelding, rørpåvisning	rs	1	35000			35 000	-	35 000	43 750
1.03	Demontering og remontering skiferheller langs fasade	lm	13	2500			32 500	-	32 500	40 625
1.04	Oppgraving langs fasade, masseutsk. Ny drens totalt	lm	13	8500			110 500	-	110 500	138 125
1.05	Bytte ut 4 vinduer med 10cm lavere høyde ink betong.arb.	stk	4	28000			112 000	-	112 000	140 000
1.06	Overflatebehandling, pussing murfasade mot gata	m ²	15	1000			15 000	-	15 000	18 750
1.07	Innvendig						-	-	-	-
1.08	Flytting møbler og innbo på lager inkl lagerleie	rs	1	50000			50 000	-	50 000	62 500
1.09	Demontering rør og elektro	rs	1	40000			40 000	-	40 000	50 000
1.10	Yttervegger: Rockwoolmatter, bindingsverk, plater	lm	105	810	75	700	85 050	52 500	137 550	171 938
1.11	Tillegg vindusforinger, tilpassing yttervegger	rs	1	15000	30	700	15 000	21 000	36 000	45 000
1.12	Riving og gjenoppbygging badet totalt alle fag	rs	1	175000			175 000	-	175 000	218 750
1.13	De- og remonteringkjøkkeninnredning for tilkosmt	rs	1	1500	35	700	1 500	24 500	26 000	32 500
1.14	Microsement, rustikk preg teglfasade tilb.føring y.vegger	m ²	105	950			99 750	-	99 750	124 688
1.15	Maling berørte vegger, tak	rs	1	70000			70 000	-	70 000	87 500
1.16	Fliser over kjøkkenbenk etc	m ²	6,5	1100			7 150	-	7 150	8 938
1.17	Riv & nytt laminatgulv	m ²	90	890			80 100	-	80 100	100 125
1.18	De- og remontering garderobeskap og fastmont.utstyr	rs	1	1000	30	700	1 000	21 000	22 000	27 500
1.19	Gjenoppbygging rør eks bad	rs	1	30000			30 000	-	30 000	37 500
1.20	Gjenoppbygging elektro eks bad	rs	1	40000			40 000	-	40 000	50 000
1.21	Container, avfall, deponi	stk	2	5500			11 000	-	11 000	13 750
1.22	Byggutvask etter reparasjon	rs	1	7500			7 500	-	7 500	9 375
1.23	Diverse uforutsett	rs	1	100000			100 000	-	100 000	125 000
1.24							-	-	-	-
1.25							-	-	-	-
1.26	Rigg & drift, administrasjon, byggeledelse, transport	rs	1	150000			150 000	-	150 000	187 500
1.27	Husleie alternativ bolig	mnd	5	15000			75 000	-	75 000	93 750
	SUM						1 343 050	119 000	1 462 050	1 827 563

REKLAMASJONSRAPPORT

etter eierskifte



Skadested:

Fredrik Guldbrandsen
Salvågergata 11
4006 Stavanger

Rapportansvarlig:

Takstmann: Svein Egeland
Tlf. 93 48 13 53
Epost: svein@takst-gruppen.no

Oppdragsgiver:

Crawford & Company
Skade nr: 4305658

Dato for rapport:

18.10.2022

<i>Innhold:</i>	<i>Side:</i>
1.0 OPPDRAGET	3
2.0 DOKUMENTER	3
2.1 FRAMLAGTE DOKUMENTER.....	3
2.2 FORMALIA OG FORUTSETNINGER	3
3.0 KORT OM BYGGET	4
4.0 SKADE OG HENDELSESFORLØP	4
5.0 SKISSE LEILIGHET	5
6.0 PÅVISTE FEIL OG MANGLER.	6
6.1 VANNINNTRENGING GJENNOM GRUNNMUR OG STØPT DEKKE.....	6
6.2 MANGLENDE VARMEISOLASJON	22
6.3 MANGLENDE BRANNSKILLE MOT OVERLIGGENDE LEILIGHET.....	24
6.4 MANGLENDE FUKTSIKRING I TEKNISK ROM.....	27
7.0 EGENERKLÆRING/BOLIGSALGSRAPPORT	28
8.0 FOTO	29
9.0 UTBEDRING OG KALKULASJON.....	49

1.0 OPPDRAGET

Oppdraget er rekvirert av Lise Marie Kristoffersen for If boligkjøperforsikring den 05.08.2022 og gjelder vurdering av påviste feil og mangler.

Til stede ved befaringen som fant sted den 09.08.2022 var eier Fredrik Gulbrandsen og undertegnede.

Rapport er revidert på bakgrunn av opplysninger vedrørende manglende utførelse ifm seksjoneringen i 2016, samt diverse andre feil og påvisninger. Ny befaring ble foretatt 07.10.2022 sammen med kjøper.

Opplysninger om eierforhold etc.:

- Selger Simon Skår
- Kjøper Fredrik Gulbrandsen
- Overtakelses tidspunkt..... 01.07.2022
- Kjøpesum..... 3 350 000,- eks omk.
- Megler Eie Eiendomsmegling

2.0 DOKUMENTER

2.1 FRAMLAGTE DOKUMENTER

Følgende dokumenter er framlagt:

1. Boligsalgsrapport
2. Salgsprospekt
3. Egenerklæringskjema

Opplysninger om eiendomsbetegnelse etc. er basert på dokumenter framlagt av oppdragsgiver.

2.2 FORMALIA OG FORUTSETNINGER

Prisgrunnlag

Vurdering av utbedringsmetode og utbedringskostnader er basert på:

- Visuell kontroll uten åpning av konstruksjon.
- Fremlagte dokumenter.
- Opplysninger fra ny eier.
- Markedspriser for denne type arbeid.

3.0 KORT OM BYGGET

Bygningstype:	Selveierleilighet i u.etg
Byggeår:	1860
Oppgradert, tilbygg:	2015-1016
Boligens bruttoareal (BRA):	103 m ² .
Grunnmur type:	Anslått pusset teglsteinsmur / stedstøpt betong
Fasader:	Isolerte trekonstruksjoner kledd med liggende kledning
Taktekking:	Taket er teknet med betong takstein.
Standard:	Det har blitt utført en rekke oppgraderinger i løpet av seinere år. Næringsdel ombygget til bolig og seksjonert i 2016.

Referansenivået for bygningsdeler er i utgangspunktet byggeåret. Der det er foretatt større endringer er referansenivået oppgitt under hver sak dersom det er relevant.

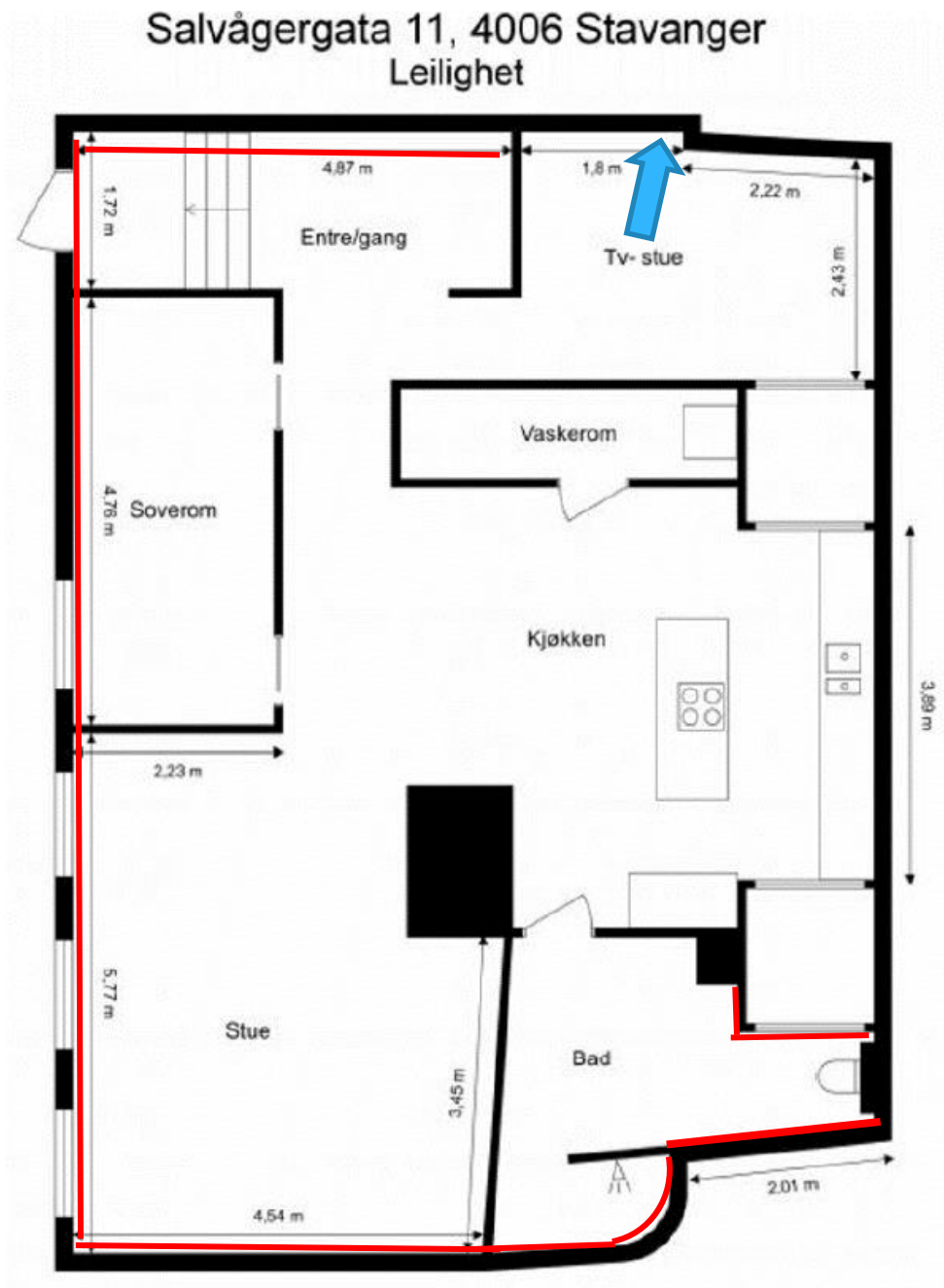
Det er i prospekt opplyst foreligge ferdigattest datert 04.01.2016. Det er også opplyst i generklæring leilighet ble totalrenovert i 2016.

4.0 SKADE OG HENDELSFORLØP

- Kjøper var på visning forut for kjøp. Han ble av megler fremvist blant annet fuktmerke på murvegg i TV-stue der megler opplyste at forsikringsselskapet til selger var blitt kontaktet etter regnvær ei helg. Saneringsselskap hadde da hatt en grundig gjennomgang uten at det ble registrert avvik.
- Kjøper overtok leilighet 01.07.2022, og registrerte kort tid etter overtakelse at det drysser puss og teglsteinsbiter ned fra grunnmur både inne i stue, soverom og bad.
- Kjøper melder forhold til sin kjøperforsikring kort tid etter oppdagelse.
- Undertegnede ble rekvirert på vegne av kjøperforsikring for å vurdere påviste feil og mangler.
- Det ble foretatt felles befaring med kjøper den 09.08.2022.
- Kjøper ringer meg opp noen dager etter befaring og opplyser at han finner flytende vann oppå laminatgulv i stue langs grunnmur. Kjøper sender som dokumentasjon over flere bilder som ble tatt lørdag 13.08.2022.
- Det blir også registrert mangler ut fra at leiligheten er opplyst seksjonert i 2016, samt nye fuktutslag mm. Mangler gjelder både fuktsikring, isolasjon / varmetap og ventilasjon.
- Ny befaring ble foretatt 07.10.2022.

5.0 SKISSE LEILIGHET

Skisse kopierte fra prospekt:



Fukt og flassende murpuss funnet på rød markerte områder. Megler påpekte vanninntrenging i TV-stue ved visning. Se blå pil. Her ble ikke påvist skade ved befaring.

6.0 PÅVISTE FEIL OG MANGLER.

6.1 VANNINNTRENGING GJENNOM GRUNNMUR OG STØPT DEKKE

Generelt om leilighet:

Kjøper ble på visning omvist i en relativt nylig totalrenovert leilighet fra 2016. Leiligheten ligger midt i Stavanger sentrum og er en del av den vernede trehusbebyggelsen i Stavanger. Bygning er opprinnelig fra 1860 i følge prospekt.

Ifm totalreovering er gjort et forsøk på at leiligheten skal fremstå med røffe overflater av delvis murpuss og delvis teglstein mot grunnmur / yttervegger. Innvendige vegger er hovedsakelig oppført av malte gipsplater.

Også badet fremstår med delvis pussede murflater på enkelte vegger, og flisebelagte flater for øvrig.

Beskrivelse av skaden:

Kort tid etter overtakelse registrerer kjøper at det drysser murpuss og mindre teglsteinsbiter ned fra grunnmur / yttervegger i soverom og stue som vender ut mot gata. Noe av dette ble fjernet like etter overtakelse med støvsuger. Det fortsetter imidlertid å drysse murpuss og teglsteinsbiter ned fra ytterveggene. Ved befaring ble registrert nedfall langs hele grunnmuren både i soverom, stue og bad.

Det ble også ved befaring registrert relativt rå og fuktig overflate mot grunnmur til tross for at det ikke hadde regnet mye i dagene forut for befaring.

Kjøper opplyser ved befaring at han ved visning ble informert om at det hadde vært ett tilfelle av vanninntrengning i TV-stue på motsatt side av der vanninntrengingen og murdryss nå blir registrert. Stedet megler påpekte ved visning var ved min befaring ganske tørt, og ble ikke ansett som et kritisk skadested. Megler nevnte ikke andre fuktforhold eller murdryss.

Befaring ved undertegnede viste flere forhold med muren der drensledning og fundamenter i tilstandsrapport var gitt TG 0-1:

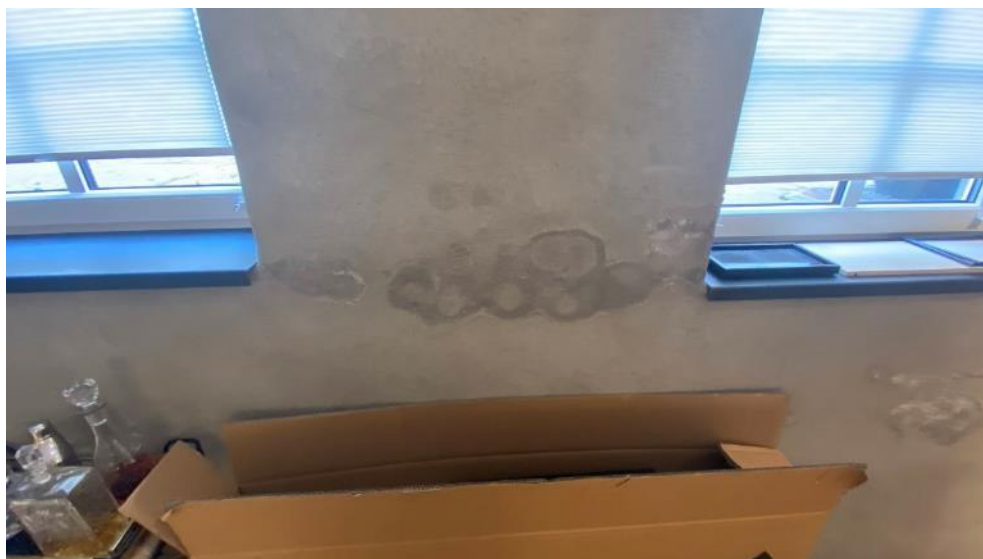
- Det drysser biter av teglstein fra det som trolig er en original teglsteinsmur fra byggeår 1860. Det virker som teglsteiner er sprø og delvis smuldres opp. Det registreres også at murfuger mellom teglstein har svært mager betong. Det betyr at det i sementfuger har ved byggeår er blitt nyttet mye sand og vann, men lite sement (bindemiddel). Dette gjør at sand-aktig fugemasse også stedvis løsner i fugene.
- Vanninntrengingen gjennom grunnmur er så stor at når grunnmuren nå svetter vann, drar den med seg både sand og murpuss fra fuger, samt drar med seg løse teglsteinsbiter fra grunnmuren. Dette indikerer både at grunnmuren er svært porøs og sprø, samt at vanninntrengingen er stor.
- På siste oversendte fotos tatt av kjøper den 13.08.22 vises at vann flyter på gulvet i stue like ved grunnmur. Det er også tydelige vandrdåper oppover på grunnmurens inside både i soverom og i stue.



- På badet er mur på enkelte overflater / vegger pusset ifm totalrenovering av leilighet / bad. Murpuss er nå oppsprukket og har sluppet taket i bakenforliggende mur (trolig av tegl også her). På dette badet dusjes det rett på murpusset overflate.



- Ved befaring ble også registrert saltutslag og mørke flekker på pussede murflater særlig i stue mot Salvågergata. Saltutslag og flekker er tydelige indikasjoner på fuktvandring gjennom grunnmur.
- På utside av grunnmur i Salvågergata registreres at det er montert 4 nye (2016) vindu av PVC-materiale som går helt ned til bakkenivå, og går delvis under bakkenivå slik at det kan bli stående vann på utside mot vinduene. Ved 1 av vinduene var det etablert et ca 30mm rør som skal drenere vannet bort fra vinduet og videre ut i gata. Løsning med vindu som går lavere enn bakkenivå vurderes som særdeles dårlig, og betraktes som en risikokonstruksjon. Denne løsning samt mangelfull drenering langs grunnmur er sannsynligvis hovedårsaken til saltutslag og vanninntrenging på innside av grunnmuren.



Fuktmerker og saltutslag på vegger øker i omfang etter som tiden går. Den 29.09.2022 tok kjøper bilde av fuktskjolder og saltutslag i hjørne i TV-stue:



Foto indikerer at pågående fuktvandring og fuktinntrenging gjennom grunnmur.

Ifm siste befaring 07.10.2022 ble registrert at det fortsatt var fuktig på muroverflatene mot yttervegger, og at saltutslag ser ut til å ha økt i utbredelse.

I gang ved trapp opp ytterdør vises at det i bunn av grunnmur er økt malingsflass og saltutslag. Denne siden av boligen ligger vegg-i-vegg med nabo hus uten mellomrom. Saltutslag er tydelig indikasjon på kapillært fukt oppsug fra grunnen.



Malingsflass og saltutslag på grunnmur mot nabo hus ved ytterdør.

Ved siste befaring ble også registrert at det i gips himling i TV-stue var fullt fuktutslag langs kanten mot bærebjelke av betong. (Denne bærebjelke ligger like under de øvre etasjers yttervegg av tre. Det er utetthet langs boligens yttervegg ned mot grunnmur, og i overgang mellom støpt dekke og yttervegg.



Renninger etter vann gjennom himling ved bærebjelke av betong. Også vått i gipshimling. Rom utfor bjelke er påstøpt trolig i 2016.

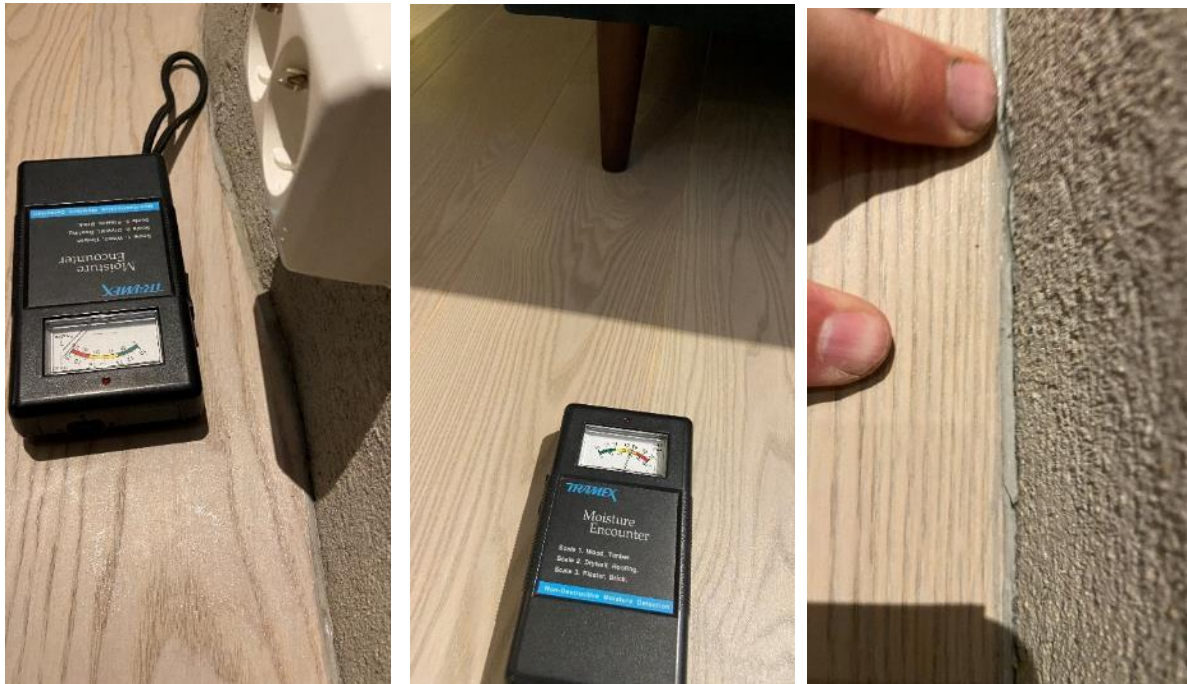


Fullt fuktutslag i gips ved bærebjelke av betong.



Lekkasjested ved bærebjelke i himling ligger omtrent under pil ved yttervegg til etasje over. Støpt dekke rundt lysåpning er trolig fra 2016.

I stue ble det registrert fullt fuktutslag i laminatgulv i stue langs grunnmur mot Salvåbergata. Dette vurderes å skyldes en kombinasjon mellom fuktvandring gjennom grunnmur og kondensering mot kalde flater pga høy fuktighet i kjeller. Ventilasjonsanlegget stod på fullt ved befaring. I følge kjøper må det alltid stå på fullt for å redusere kondensering mot kalde flater og mot gulv.



Fullt fuktutslag ved grunnmur. Litt mindre 1,5m inn på gulv.

Forskriftskrav og byggeskikk:

Boligen er totalrenovert i 2016. I følge matrikelutskrift gjengitt side 50 i salgsprospekt er leiligheten reseksjonert den 15.06.2016. Det er noe uklart hva dette innebærer.

Referansenivå settes til seksjoneringsår 2016, og krav fra TEK10 er gjeldende ved seksjonering.

TEK10 sier følgende om fuktighet fra grunnen:

VI Fukt, våtrom og rom med vanninstallasjoner

§ 13-15. Fukt fra grunnen

Rundt bygningsdeler under terreng og under gulvkonstruksjoner på bakken skal det treffes nødvendige tiltak for å lede bort sigevann og hindre at fukt trenger inn i konstruksjonene.

Veiledning til bestemmelsen:

Yttervegger og gulv under eller i kontakt med terreng har normalt ikke nødvendig tetthet til å motstå vanntrykk. På utsiden av vanlige yttervegger og gulv mot terreng må det derfor være et trykkbrytende og drenerende lag som hindrer at det oppstår vanntrykk og som sørger for å lede vannet uhindret ned til drensledning og videre bort fra konstruksjonen.

Preaksepterte ytelser

Yttervegger og gulv under eller i kontakt med terreng må beskyttes av et drenerende lag som hindrer at det oppstår vanntrykk mot konstruksjonen og som sørger for å lede vannet uhindret bort fra konstruksjonen. Drenerende masser må sikres mot gjenslamming, for eksempel med fiberduk. Eventuell kjeller under grunnvannstand må utføres vanntett.

Drensledning må legges i tilstrekkelig dybde rundt grunnmur. Der grunnen er selvdrenerende, f.eks. der grunnen under og rundt bygningen består av grus eller sprengstein og vannet har uhindret avløp gjennom grunnen til lavereliggende grunnvannsnivå, kan drensledning sløyfes.

Yttervegger og gulv under eller i kontakt med terreng må beskyttes mot kapillært oppsuget vann med et kapillærbrytende sjikt. Når det benyttes pukk som kapillærbrytende sjikt må dette ha tykkelse som er minst to ganger materialets kapillære stighøyde. I tillegg må vegger og gulv under terreng ha vannavvisende overflate.

§ 13-16. Overflatevann

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overflatevann.

Veiledning til bestemmelsen

Preaksepterte ytelser

Terreng rundt byggverk skal planeres med fall utover minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m. Hvor terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen, avskjæringsgrøfter o.l.

Takvann må ledes bort i rør eller så langt bort fra byggverket at det ikke fører til fuktpåkjenning av bygningsdeler under terreng.

Anbefalinger

Massene i terrengoverflaten bør være relativt vanntette, slik at kun begrensede mengder nedbør og overflatevann renner rett ned i bakken inntil byggverket.

Det forutsettes i denne rapport at det ved seksjonering ikke ble gjort gjeldende nye krav til isolasjon, brannkrav, osv.

Tilstandsrapport og egenerklæring:

Følgende er omtalt om vegger, overflater, grunnmur og drenering i tilstandsrapport:

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med underskap, høyskap og kjøkkenøy. Benkeplate i støpt betong. Kjøkkenvask. Integreert oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og platetopp med ventilator. Komfyrvakt.



TG 0 og 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning

Øvrige rom

Fliser og parkett på gulv. Teglstein og pussede murvegger. Slette himlinger.



TG 0 og 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

Dører og vinduer

Vinduer med to lags glass fra 2015.



TG 0 og 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur av teglstein.






TG 0 og 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Grunnmur

Drenering

Tiltak på drenering er utført i 2016.


	TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Alder - Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur - Vann fra yttertak og bortledning - Risikoutsatt område
	TG 2	Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Inkl. eventuell krypekjeller og plate på mark Stedvise tegn til kappilært fuktinnslag på grunnmur. Eksempelvis i tv-stue. Det ble ikke registrert uheldig konsekvens som følge av dette.
	TGIU	Fuktmåling i lukkede konstruksjoner Det er ikke mulig å utføre hulltaking grunnet at boligen har murvegger mot terreng.



EIENDOM | 15011857, Salvågergata 11, 4006 Stavanger

Side 8/10

	TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Tidligere utarbeidet tilstandsrapport
---	-----------	--

	Tidligere utarbeidet tilstandsrapport	Utvendige bygningsdeler er felleseie. Rapporten omfatter kun vurdering av utvendige bygningsdeler som har nær tilknytning til boligen.
---	---------------------------------------	--

Egenerklæring:

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
 Nei Ja
 Kommentar:
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
 Firmanavn:
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?**
 Nei Ja
 Firmanavn:
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**
 Nei Ja
 Kommentar:
- 2.3 Er arbeidet byggeteknisk?**
 Nei Ja
 Kommentar:
- Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**
 Nei Ja
 Kommentar:
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
 Firmanavn:
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
 Nei Ja
 Kommentar:
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja
 Kommentar:

Teknisk vurdering:**Grunnmur og murpuss**

Det vurderes at avflassing av sement / murpuss, samt nedfall av teglsteinsbiter og sandkorn fra grunnmurens innside skyldes at det er fuktvandring gjennom grunnmur. Når fuktighet og mindre vannmengder kommer gjennom grunnmur, drar dette med seg relativt løse biter fra murpuss og teglstein.

Det vurderes at grunnmuren til gjeldende bolig er original fra byggeår 1860, men at deler av teglsteinsmuren er pusset ifm rehabiliteringsår 2016. Årsaken til at bare deler av grunnmuren er pusset innvendig er trolig for å gi leiligheten et rustikt preg.

Nylig innvendig renoverert grunnmur er trolig også bakgrunnen for at denne i tilstandsrapport er gitt TG 0-1. Dette vurderes å være svært misvisende, da grunnmur er gammel og original fra 1860. Selv om grunnmur evt ikke hadde synlige avvik, burde denne blitt gitt TG2 pga alder alene. (Grunnmur HAR mange tydelige saltutslag som indikerer fuktvandring gjennom grunnmur.)

Ut fra foto i prospekt vises at saltutslag også var synlig da tilstandsrapport ble tatt forut for salg. Saltutslag er en kjent indikasjon på fuktvandring gjennom kalkholdig mur eller betong. Grunnmur og drenering burde av fagkyndig takstmann blitt gitt TG3 ut fra synlige symptom, jmf NS3600.

Side 4 i tilstandsrapport opplyses i generelle fraser at fuktmerker skal kontrolleres og vurderes.

For lave vinduer

Det vurderes at årsaken til vanninntrengning, avflassing og saltutslag er noe sammensatt. Ugunstig plassering av 4 stk vinduer der bunn av vindu går helt ned til bakken og delvis under bakken er generelt en svært dårlig løsning. Det er riktignok etablert et avrenningsrør fra det ene vinduet ut til gata for å forhindre at vann blir stående høyt opp på vinduet. Løsningen er imidlertid dårlig da tilstopping av rør fra blader etc vil umiddelbart føre til at vann blir stående opp på vinduet. Vann vil da trekke inn under vindu og videre ned i grunnmuren av teglstein. (Se foto side 29 og 30 i rapport).

Det er heller ikke etablert fall på 1/50 bort fra vinduene slik forskrift og NBI-blad krever.

Manglende sålebenkbeslag

Det er ikke montert sålebenkbeslag i bunn av vindu som leder regnvann ut fra vindu og bort fra grunnmur. Løsning samsvarer ikke med anbefalinger og er risikofull mht vanninntrenging særlig på boliger med eldre porøs grunnmur.

Manglende grunnmurspapp og sviktende drens

Det er ingen synlig grunnmurspapp eller fuktsikring på utside av grunnmur. Ved etablering / seksjonering av leilighet i underetasje er det ikke foretatt tilstrekkelig fuktsikring som vil være nødvendig ifm innredning av rom under bakkeplan til oppholdsrom.

Det registreres ikke noe som indikerer at det er utført noe med steinheller eller at det er gravd opp rundt grunnmur i seinere år for å utbedre / etablere drensledning og fuktsikring mot grunnmur. Dette betyr i så fall at det er etablert / seksjonert en leilighet i underetasje uten at det er foretatt nødvendig fuktsikring mot grunn iht krav i TEK10 og anbefalinger i veiledningen til TEK10 eller NBI Byggforsk.

NBI Byggforsk har flere gode datablad som angir gode løsninger for å sikre eksisterende bygninger mot vanninntrenging. *NBI 514.221 Utvendig fuktsikring av bygninger* (også vedlagt).

Innledningsvis står følgende:

12 Fuktpåkjenninger

121 Overvann (overflatevann) er regnvann eller smeltevann på terreng og takflater. Overvann fra terreng skal ikke renne inn mot bygningen, og vann fra taknedløp må ledes bort.

122 Vann i grunnen. Grunnvann står opp til et visst nivå, grunnvannsstanden.

Over dette nivået kan grunnen inneholde kapillært oppsugd grunnvann og nedbør som er på vei som sigevann fra overflaten og ned mot grunnvannet. I sprekkesystemer i leire kan det også danne seg lokale grunnvannsspeil over den egentlige grunnvannsstanden.

123 Fuktig luft i grunnen. I grunnen er porelufta vanligvis vannmettet. Det betyr at den relative fuktigheten (RF) er ca. 100 %, selv i fyllinger av pukk og sprengstein.

NBI-blad angir også nødvendigheten for å lede overflatevann bort fra bygningen 1/50, samt etablere tilstrekkelig drens. Ved innredning av kjellerrom bør også veggen isoleres på utside når ny drens og fuktsikring etableres. Se skisse under:

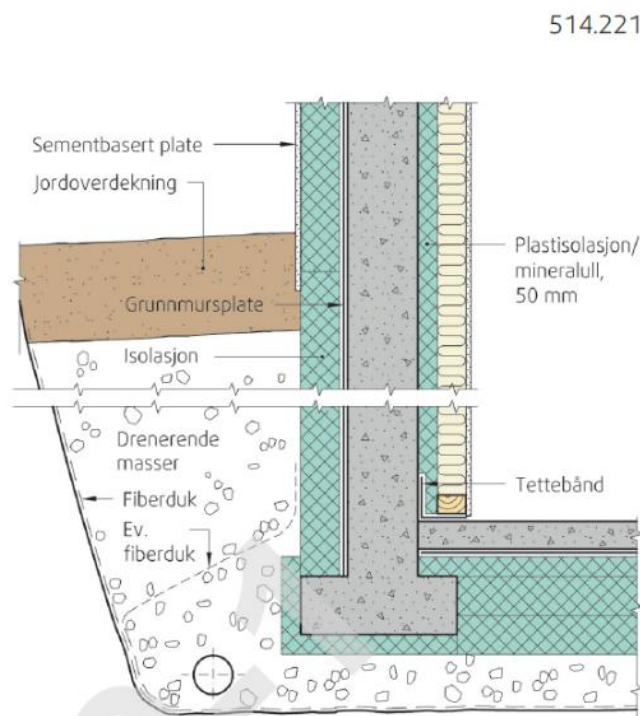


Fig. 543
Støpt yttervegg med kuldebroyter av ekstrudert polystyren i overgang vegg og golv

Det antas at det ikke er etablert drensledning rundt grunnmur, men at masser utfor grunnmur opprinnelig har vært steinsatt. Fortau er pr i dag belagt med skiferheller.

Manglende fuktsikring pga manglende drenering, samt svært dårlige løsninger ved at vinduer mot stue er i 2016 montert lavere enn bakkenivå, fører til at noe vann blir stående mot vindu og mot grunnmur. Vann trekker derfor ned i grunnmur, og blir da synlig ved saltutslag og avflassing av murpuss på innside av grunnmuren.

Sprekker og avflassing av murpuss på badet er på vegg mot nabohus som ligger tett inntil denne bolig. Dette området har på utsiden ikke vært tilgjengelig for inspeksjon. Det er på det rene at avflassing av murpuss på badet skyldes fuktvandring fra utsiden inn mot badet.

Det kan se ut til at det er smurt et eller annet slags blankt stoff på muren inne på badet. Det er uklart hva dette er. Det vurderes at løsning med å dusje rett mot original gammel pusset grunnmur er en svært uheldig løsning, selv om badet ser rustikt og kult ut.

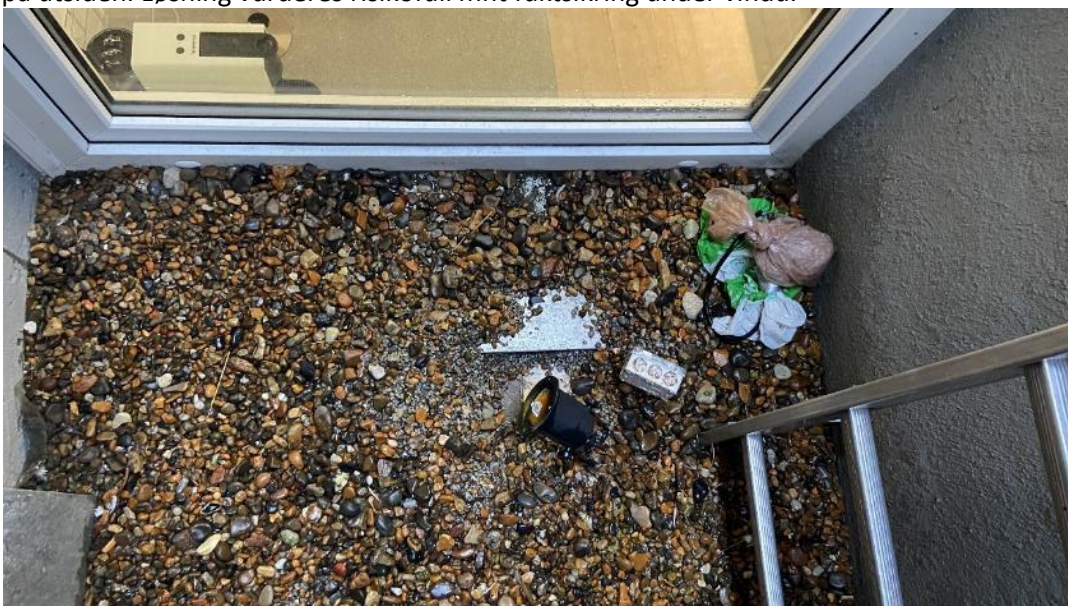
Det ble også på badet registrert dryss fra vegger i tillegg til oppsprekking av murpuss. Det vurderes at disse feil skyldes fuktvandring gjennom pusset teglsteinsgrunnmur.

Vanninntrenging ved betongdrager i TV-stue samt vått i gipsplater ved denne drager indikerer at det trolig er lekkasje inn i overgangen mellom opprinnelig grunnmur (som er erstattet av betongdrager i 2016) og tilbygg av betong (med nytt betongdekke over.)

Se foto side 11.

Det blir ifm befaring på utside i bakgård registrert at det er montert membran som går opp mot yttervegg av tre over dekket. Det er uklart om vannet kommer direkte ned langs yttervegg, eller om regnvann kommer inn andre steder over dekket, og til slutt havner ned i underliggende himling. Gjeldende sted er trolig i nærheten av der det ifm salg ble opplyst å ha vært en tidligere lekkasje, men som nå viser seg å ikke ha blitt utbedret jmf opplysninger kjøper fikk forut for salg.

Ved befaring registreres også i lyssjakter at singel / stein-masser fylt helt opp til vinduskarm på utsiden. Løsning vurderes risikofull mht fuktsikring under vindu.



Det registreres ingen membran på oppside av støpt dekke der kjelleren er utvidet med tilbygg. Manglende fuktsikring over dekket er trolig også medvirkende til vanninntrenging i dekke, samt svært høyt fuktinnhold i himling og i lufta i leiligheten.



Ingen synlig membran over dekke ved lyssjakt / over støpt dekke (trolig fra 2016).

Fukt på gulv

Det er i byggesaksmappe funnet opplysninger om at det er lagt radonsikring / membran over betonggulvet (trolig under laminatgulv). Dette indikerer høyst sannsynlig at det ikke er lagt noen fuktsperre / radonsikring **under** betonggulvet. Det forteller også at det er sannsynlig at det er det originale betonggulvet som ligger mot grunn, og at det derfor hverken er etablert tilstrekkelig fuktsikring under betonggulvet, eller ikke er lagt isolasjon ned mot grunn under betonggulv jmf TEK10. (Det foreligger ingen dispensasjonssøknad ifm varmesolering iht krav i TEK10.)

Da det altså ikke ligger radonsikring under bærevegger eller under original grunnmur, forklarer dette også årsaken til at det er kapillært fukt-opsug i pipe, betongskillevegger og grunnmur.

Dersom betonggulvet mot grunn altså ikke er hugget opp ifm rehabilitering, er det verken blitt lagt fuktsikring under betongdekke eller isolasjon mot grunn (min 20cm iht TEK10).

Ved befaring ble det registrert høyt fuktinnhold i laminatgulv med Tramex fuktindikator. Det ble også registrert så høy luftfuktighet at når man strøk hånda oppå laminatgulvet nær grunnmur mot Salvånergata, ble hånda våt. Det vurderes at fukt oppå laminatgulvet (og delvis mot grunnmur) skyldes kondensering når det fuktige lufta treffer de kalde overflatene mot gulv og grunnmur.

Utilstrekkelig ventilasjon

Det er ifm rehabiliteringsarbeidet etablert balansert ventilasjon i gjeldende leilighet. Ventilasjonsaggregat er montert i bod / tilbygg på bakside (i 1.etg).

Fuktigheten er så høy i boligen, at selv om ventilasjonsanlegget har stått på høyeste innstilling / max hastighet (3) helt siden kjøper overtok leiligheten, dogger / kondenserer det likevel særlig mot kalde flater.

Kondensering øker når temperatur på kalde flater synker. Kjøper opplyser at når han dusjer blir det svært fuktig på badet og i leiligheten for øvrig.

I forhold til all kondensering som oppstår i leiligheten vurderes ventilasjonsanlegget å ikke ventilere tilstrekkelig for å unngå kondensdannelse.

Dersom fuktbelastning hadde vært normal (ved vanntette vegger og gulv) ville trolig ventilasjonsanlegget av type Flexit hatt tilstrekkelig kapasitet til å bytte ut luft iht krav.

Over ventilasjonsanlegget i bod var synlig at ventilasjonsrør som er nyttet er av fleksible bøyelige isolerte fleksirør. Det er vanligst å nytte Spirorør (stålrør) ved installering av ventilasjonsanlegg. Spirorør gir mindre luftmotstand og øker kapasiteten kontra bruk av fleksible rør. Det er uklart om dette er hovedårsaken til dårlig kapasitet / luftutskifting i leiligheten.

Konklusjon:

Vanninntrenging gjennom grunnmur fører til at murpuss og teglsteinsbiter løsner. Det er registrert betydelige saltutslag og fukt på innsiden av grunnmur både i soverom, stue / kjøkken og bad.

Påvist fuktinntrenging skyldes at vinduer er montert for lavt ned mot bakken mot salvånergata, samt at fasademur er utett. Det vurderes også at det ikke er etablert tilstrekkelig fuktsikring mot grunnmur og ifm tilbygg / støpt dekke ifm reseksjonering / totalrenovering utført i 2016.

Det er gitt diverse opplysninger om at totalrenovering og murerarbeid er utført av murerfirma. Det er ikke gitt negative opplysninger vedrørende påpekte forhold i tilstandsrapporten. Det er uklart og uforståelig at tydelige saltutslag på grunnmur (viser i prospekt) ikke er gitt TG3 ifm tilstandsrapport.

Kondensering på gulv, vegger og overflater indikerer om svært uheldig innneklima som trolig skyldes en kombinasjon av for dårlig avtrekk i ventilasjonsanlegg kombinert med fuktinntrenging fra vegger og grunn.

Tilstand vurderes å være betydelig verre enn hva man ut fra tilstandsrapport kunne forvente.

Det er også registrert fukt og vanninntrenging ved nyere stedstøpt grunnmur, og ved betongdekke mot bakgård. Det er her vanskelig å si eksakt hvor vannet kommer ifra. Det vil derfor også være vanskelig å si noe helt eksakt om evt omfang av tiltak.

Utbedring / reparasjonsbeskrivelse:

For å utbedre påvist skade må følgende utføres:

- Utvendig:
 - 4 vinduer i fasade må byttes ut til vinduer som er lavere slik at det blir tilstrekkelig avstand mellom bakke og opp til vindu. Det må monteres sålebensbeslag i nedre kant av vindu. Det er noe usikkert om vinduene må byttes ut til svindyre brannvindu mht branndimensjonering av seksjonen.
 - Det må graves opp på utside av grunnmur langs hele fasaden mot Salvåergata. Det må monteres isolasjon, grunnmursplast og drensledning med nye drenerende masser på utside av grunnmur.
 - Alle arbeider må omsøkes da bolig ligger innenfor område med vernet trehusbebyggelse i Stavanger.
 - Fasademur må på utsiden pusses og impregneres / males etter at nye vinduer er montert.
 - Det må gjøre fuktsøk og lekkasjereparasjon på bakside i bakgård. Lekkasjested er ukjent, men antas å ha sammenheng med det støpte dekket som er etablert utfor ytterveggen av tre.
 - Innvendig:
 - I stue og soverom, bad og TV-stue anbefales å fore ut original grunnmur slik NBI-skisse side 17 i rapport viser. Dvs 50mm harde Rockwool plater like utpå mur. Bindingsverk som kun isoleres mellom stenderne over bakkenivå. Veggplater.
 - Det anbefales som veggplater å nytte fuktbestandige baderomsplater eks Litexplater hvor innvendig overflate fliselegges med teglsteinslignende overflate, og øvre del pusses / males med microsement eller tilsvarende.
 - Det må påregnes nytt elektroopplegg der dette er slisset inn i grunnmur.
 - Laminatgulv må byttes.
 - Fuktighet tørkes ut.
 - På badet må sanitærutsyr demonteres. Murvegger anbefales foret ut som foreslått i stue.
 - Fliser og membranarbeid på bad må fjernes og gjøres på ny, da det må smøres membran rundt i dusjsone utpå nyutforet vegg.
 - Leilighet blir ubeboelig i reparasjonstid, da verken bad eller stue kan nyttes ifm arbeidene.
 - Maling av tilstøtende vegger etc.
 - Rigg & drift
-
- Innvendig gulv må meisles opp mht isolering av kjellergulvet, samt for å forhindre ytterligere kapilært fuktoppsug fra grunnen (som viser tydelig særlig ved pipe og ved trapp tul ytterdør). I den forbindelse må det også legges inn isolasjon i gulvet jmf punkt 6.2 i denne rapport.
 - Det må også gjøres tiltak iht brannskille / himling jmf punkt 6.3 i denne rapport.
 - Det forutsettes at det ikke kommer inn andre krav, og at ikke andre krav ble gjeldende ifm reseksjonering av leilighet i 2016.

6.2 MANGLENDE VARMEISOLASJON

Beskrivelse av skaden

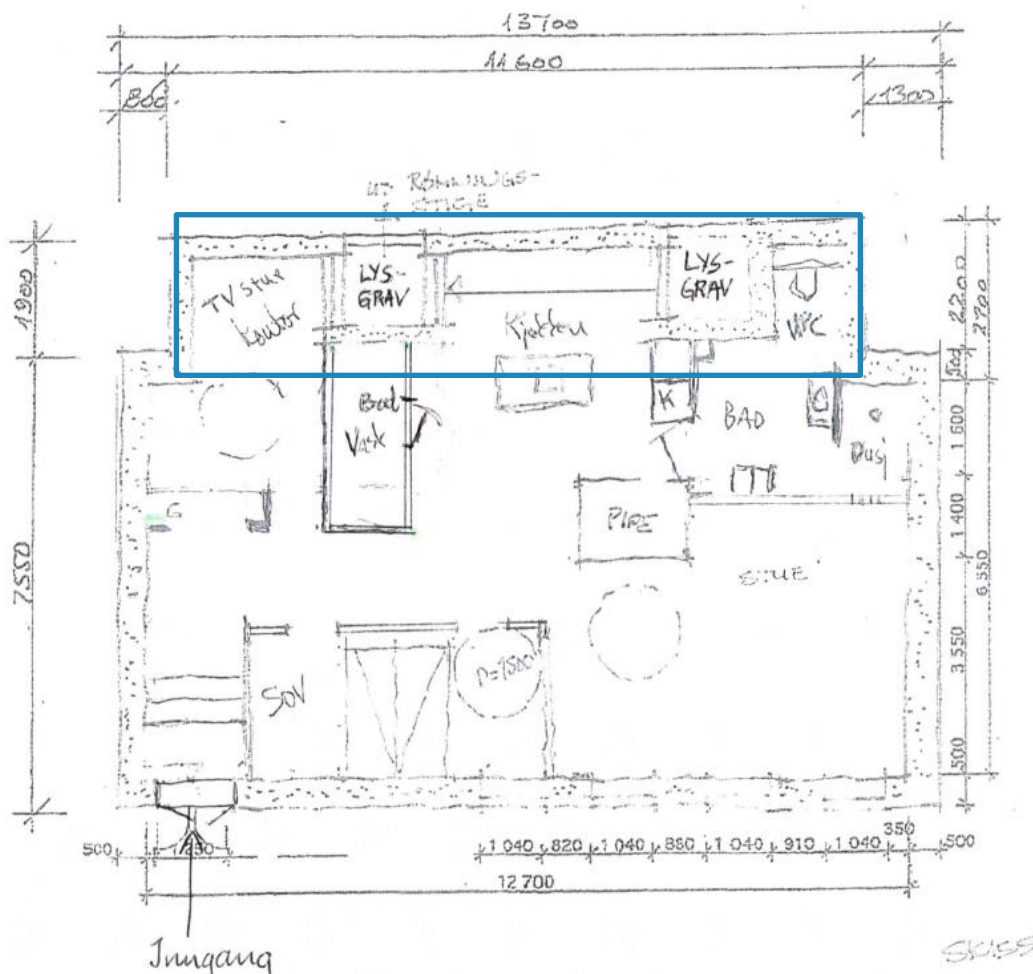
Ifm bruksendring og seksjonering av underetasje fra næringslokale til bolig / leilighet har det blitt sendt søknad om dette der TEK10 har vært gjeldende som krav for utførelse.

Det er ikke søkt om dispensasjon fra varmekrav iht TEK10. I vedlegget til byggesøknaden i 2016 er det i byggesaksdokumentet «beskrivelse» opplyst at tiltaket er «utført etter TEK10, så langt som det oppfattes mulig. Det er tatt høyde for at huset er fra 1860 og tiltak som utføres i eldre bygninger til enhver tid må ivareta og ta hensyn til den eldre konstruksjon og historie.»

Det registreres at det er et tilbygg i underetasje (mot bakgård) som utgjør ca 2m i hele boligens lengde (jmf markert område i skisse under). I dette området er det støpt ny grunnmur, ny bærebjelke av betong under opprinnelig yttervegg av tre, samt etablert et støpt dekke over denne delen av kjelleren. Det støpte dekket danner utvendig platting for bakgård i 1.etg.

Det er også etablert 2 lysgraver med vindu inn mot disse.

Se skisse under.



Tilbygg med støpt dekke over kjellertilbygget (markert blått), samt ny grunnmur.

Utvidelse av kjelleretasje

Det vurderes som høyst sannsynlig at dette tilbygget er etablert ifm byggesøknad / seksjonering / omgjøring av kjeller til leilighet. Det fremkommer ikke i byggesøknad at deler av omsøkt kjeller genererer en utvidelse av etasjen. Området er riktignok inntegnet på byggesøknad, men ikke beskrevet som en utvidelsesdel.

Det antas at ny grunnmur er kjerneisolert, og at denne delen har tilstrekkelig isolasjon i grunnmur og i tak / overliggende betongdekke. Det var ingen synlig tilgjengelig isolasjon i det støpte dekket. Men ut fra dekketykkelse på 35cm antas det at det må være minst 10cm isolasjon her. 10cm er imidlertid langt under krav iht TEK10.

Manglende isolasjon i gulv mot grunn

Det er imidlertid ikke gjort noen tiltak mht isolering av originale grunnmurer verken på utside eller innside. Ut fra påvist kondensering samt at man merker at gulvet mot grunn er iskaldt, og at det endatil oppstår kondens og vann over laminatgulvet i stue langs grunnmur, vurderes det som rimelig sikkert at det heller ikke er lagt isolasjon i gulvet mot grunn.

Det vurderes at det ville vært fullt mulig å isolere både kjellergulvet og opprinnelig grunnmur på utside og innside for å tilstrebe at TEK10 ble oppfylt ifm omgjøring av gammel kjeller / næringslokale til boligdel. Det vurderes som at dersom det i byggesøknad i 2016 ble opplyst at originalt gulv i kjeller / næringsseksjonen **ikke** ville bli isolert i det hele tatt, ville tiltaket ikke blitt godkjent.

Det ville vært naturlig å søke dispensasjon iht gjeldende krav jmf TEK10 med 20cm isolasjon både i vegger og i kjellergulv. Byggetillatelsen baserer seg imidlertid på at tiltaket skal oppfylle TEK10 «så langt som mulig».

Ved å ikke ha noen som helst isolasjon i gulv eller ingen isolasjon innenfor eller utenfor grunnmur, vil man få store problemer med kondensering mot kalde flater, samt få et uforsvarlig stort energibehov for å varme opp leiligheten.

Utbedring / reparasjon

For å utbedre påvist mangel ifm manglende isolasjon i gulv og vegger vil dette bli en særdeles stor jobb.

Det vurderes at å etablere isolasjon i vegger og gulv iht TEK10 (20cm i vegger og gulv) må kjellergulvet senkes så mye at det vil bli behov for utgraving og understøping av eksisterende grunnmur. Jeg anbefaler imidlertid ikke å starte med undergraving av eksisterende grunnmur av tegl, da denne pr i dag virker svært porøs og ustabil. (Det faller allerede i dag murbiter ned fra grunnmur, og fuger i teglsteinsmur er av svært mager / sandholdig betong).

Det anbefales derfor at man søker dispensasjon iht TEK10 om full isolasjon i vegger og gulv, og at man da reduserer isolasjonmengde til omtrent halvparten av opprinnelig krav. Dette kan utføres ved at hele leiligheten strippest. Alle gulv meisles opp og isoleres med 10cm isolasjon. Man bør i tillegg etablere innvendig drenering i kjeller langs grunnmur. Det anbefales også drenerør innvendig eks rundt pipe, da det i dag også er synlig saltutslag pga kapillært oppsug fra grunnen rundt pipe.

Grunnmur må isoleres på utsiden med 10cm under bakkenivå. Det anbefales at det på innside av hele grunnmuren isoleres med 50mm harde rockwool markplater rett på grunnmur, og at det monteres opp bindingsverk innenfor grunnmuren. Det anbefales som veggplater å nytte fuktbestandige baderomsplater eks Litexplater hvor innvendig overflate fliselegges med teglsteinslignende overflate, og øvre del pusses / males med microsement eller tilsvarende.

Tiltaket blir svært omfattende. Hele kjellerleiligheten må i praksis bygges opp fra bunnen av igjen. Anbefalte tiltak forutsetter at man ved ny byggesøknad får dispensasjon fra TEK10 mht varmetap / isolasjon.

Det presiseres imidlertid at det er stor usikkerhet knyttet til de mange tiltakene både mht fuktsikring og isolering av gammel grunnmur, og også stor usikkerhet mht selve gulvkonstruksjonen mot grunn hvor det nå kondenserer kraftig over laminatgulvet.

Tiltaket forutsetter også bygningstillatelse med utvendige tiltak, samt mht nødvendige dispensasjoner fra TEK10. (Ved ny dispensasjonssøknad er det gjeldende TEK17 som må oppfylles. Det vil imidlertid ikke utgjøre noen betydelige endringer iht TEK10.)

6.3 MANGLENDE BRANNSKILLE MOT OVERLIGGENDE LEILIGHET

Beskrivelse av skaden

Ifm seksjoneringsøknad og etablering av ny leilighet i underetasjen i gjeldende bygning, forutsetter dette selvsagt at krav til rømning og brann blir oppfylt.

Ved undertegnedes 2. befaring ble registrert at gipshimling opp mot overliggende leilighet kun er kledd med 1 lag gips. Dette ble målt med metermål ved siden av takboks i stue. 13mm himlingsplate tilsvarer 1 lag gips.

Det registreres i tillegg ved befaring at det som skal være brannhimling opp mot overliggende leilighet er perforert med en rekke elektriske takpunkt både i stue, kjøkken og soverom. Dette indikerer at brannsikkerheten ikke er ivaretatt iht TEK10.

Utførelse med 1 lag gips i himling vil heller ikke tilfredsstille krav til lyd gjennomgang mellom leiligheter.

Forskriftskrav og byggeskikk

Iht TEK10 <https://dibk.no/regelverk/tek/3/11/i/11-2/> vil gjeldende leilighet tilhøre risikoklasse 4, og brannklasse 2.

Brannklasse 2 tilsvarer i flg NBI Byggforsk 321.030 brannmotstand med klassifikasjon EI60. Dette innebærer at brannskille mellom leiligheter må være eks som NBI-detalj viser:

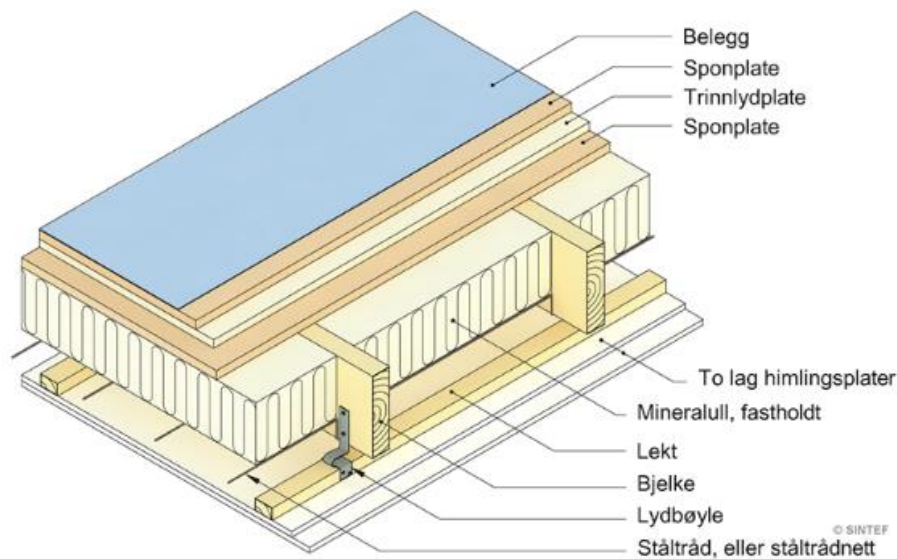


Fig. 53 a

Prinsipiell oppbygning av etasjeskillere av heltrebjelker med himlingsplate festet i vibrasjonsisolerende opphengssystem og isolasjon plassert øverst i hulrommet. Undergulvet over den nederste gulyplata kan endres. Ved plassering av isolasjon nederst i hulrommet er det mulig å bruke akustikkprofiler av stål for fastholding av isolasjonen. Brannmotstand avhenger av materialer og dimensjoner. Se [tabell 53 a](#). Stålråd for fastholding av isolasjonen er tredd gjennom bjelken.

NBI 520.321 Brannmotstand i etasjeskille

Det anbefales at leiligheten brann dimensjoneres av ingeniør med nødvendig erfaring / kompetanse for denne type etasjeskille.

Vurdering

Det vurderes at eksisterende etasjeskille ikke innehar tilstrekkelig brannmotstand iht krav i TEK10. 1 lag med gips i himling, samt mange elektriske punkt i etasjeskillet som perforerer den ene gipsplata tilsier at den preaksepterte ytelsen og funksjonen for brannmotstand ikke er ivaretatt eller oppfylt.





Kun 1 lag med gips på 13mm i brannhimling. El-punkt perforerer brannhimling.

Krav til lydisolasjon mellom leiligheter vil da heller ikke være ivaretatt.

Ifm seksjonering og etablering av leilighet i eksisterende bygg vil byggesaksavdelingen aldri gi dispensasjon fra krav som gjelder brann og rømning. Det vil normalt være mulig å få dispensasjon fra krav til lydgjennomgang.

Utbedring / reparasjon

For å utbedre manglende brannskille opp mot overliggende leilighet må eksisterende gipshimling rives. Alt elektrisk anlegg som er beregnet å komme ut i himling må legges om slik at el-punkt kommer ut øverst på omliggende vegger.

Alle el-punkt og evt gjennomføringer i himling må fjernes. Det må legges inn isolasjon av tykkelse minst 20cm. Det må etableres lydbøyer, lekter og 2 lag gips. Installasjon må bære brann- og røyktett og fuges og tettes godt mot yttervegger.

For å etablere tilstrekkelig lydmotstand i etasjeskille skulle det blitt etablert trinnlydsplater over gulvet i 1.etg, jmf skisse s 24 i denne rapport.

(Eksisterende tiltak med ny himling forutsetter at det ikke ligger 2 lag gips lenger oppe i konstruksjonen. Dette vurderes imidlertid spm svært lite sannsynlig, i og med at det heller ikke er lagt inn isolasjon osv i andre veggkonstruksjoner.

Undertegnede har ikke tatt stilling til om brann- og risikoklassen krever at også vinduene er a spesielle brannvindu. Da må i så fall alle vinduene også byttes. Eksisterende vinduer er PVC vinduer trolig av polsk kvalitet.

6.4 MANGLENDE FUKTSIKRING I TEKNISK ROM

Beskrivelse av skaden

Det er etablert et utvendig tilbygg i bakgård. I dette tilbygget er plassert 4 varmtvannsberedere samt ventilasjonsanlegg til gjeldende leilighet. Varmtvannsberedere er plassert over sponplategulv / tregulv.

Det er ikke synlig sluk eller vannsikring med evt sensorer for automatisk vannavstenging i dette rom, selv om det er installert 4 varmtvannsberedere i dette rommet.

Forskriftskrav og byggeskikk

TEK 10 sier følgende om vanninstallasjoner:

[§ 13-20. Våtrom og rom med vanninstallasjoner - Direktoratet for byggkvalitet \(dibk.no\)](#)

VI Fukt, våtrom og rom med vanninstallasjoner

§ 13-20. Våtrom og rom med vanninstallasjoner

(1) Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og materialer på grunn av vannsøl, lekkasjevann og kondens.

2) Følgende skal minst være oppfylt:

a) Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

b) I våtrom skal bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelse er minimal.

c) I rom som ikke har sluk og vanntett gulv, skal vanninstallasjoner ha overløp eller tilsvarende sikring mot fuktskader. Gulv og vegger som kan komme til å bli utsatt for vannsøl, lekkasjevann eller kondens, skal utføres med fuktbestandige materialer.

d) Rom uten sluk skal utformes slik at eventuelle lekkasjer synliggjøres.

e) Vegger med innebygde sisterner eller lignende skal sikres mot fuktinntrengning fra lekkasjer fra installasjonen. Eventuelle lekkasjer skal synliggjøres og i andre rom enn våtrom skal lekkasjen føre til automatisk avstengning av vannet.

Vurderinger

Det er i utgangspunktet ikke krav om sluk i et teknisk rom, da dette i normalsituasjon ikke vil bli vannbelastet. Når dette rommet imidlertid er bygget nettopp for at det skal plasseres 4 stk varmtvannsberedere med anslagsvis totalt 600 liter vann, vurderes det å være forskriftsstridig å ikke ha gjort tiltak for evt vannsikring og bortledning av lekkasjevann dersom det skulle oppstå brudd på / lekkasje fra beredere eller vannledning.

I gjeldende rom er det ingen sensorer eller lekkasjevarslere på gulv. Gulvet har ikke vanntett gulvbelegg. Det er heller ikke noen rør som leder evt lekkasjevann fra trykkventiler på v.v.beredere til avløp eller sluk.

Utbedring / reparasjon

For å utbedre påpekt feil må alle varmtvannsberedere demonteres og flyttes ut av rommet. Det må monteres vanntett belegg på gulv med oppbrett på vegger. Det må enten monteres sluk som leder evt lekkasjevann til avløp, eller etableres avløp direkte til hver av de 4 v.v.beredernes overtrykkventiler. Rimeligste løsning blir trolig sluk.

Eksisterende v.v.beredere må remonteres.

Det er ukjent om det ligger nærliggende avløpsledning som sluk kan tilknyttes. Avløp må trolig tilkobles til avløpsledningen et sted i u.etg.

Reparasjonsomkostninger fremkommer i vedlagt kalkyle.

7.0 EGENERKLÆRING/BOLIGSALGSRAPPORT

Selgers egenerklærings skjema:

Det er ikke nevnt noe om de påviste feil og mangler i Egenerklærings skjemaet.

Er forholdene berørt i boligsalgsrapport:

Nei

8.0 FOTO

Foto nr. 1

Leilighet i u.etg i Salvågergata 11, Stavanger. Orange inngangsdør.



Foto nr. 2

Nye vindu er montert helt ned til bakkenivå uten tilfredsstillende fuktsikring eller helling bort fra vindu. Vann blir stående mot vindu.



Foto nr. 3

Nye vindu er montert helt ned til bakkenivå uten tilfredsstillende fuktsikring eller helling bort fra vindu. Vann blir stående mot vindu.



Foto nr. 4

Det er lagt en «dreneringsrør» på ca 30mm fra vindu ut i gata . Dårlig løsning.



Foto nr. 5



Foto nr. 6



Foto nr. 7

Steinheller må fjernes ved utbedring av drensledning og fuksikring mot mur.



Foto nr. 8

Inngangsparti inni leilighet.



Foto nr. 9

Stue. Fuktmerker og saltutslag på grunnmur.



Foto nr. 10

Stue. Fuktmerker og saltutslag på grunnmur



Foto nr. 11
Stue. Fuktmerker og saltutslag på grunnmur



Foto nr. 12



Foto nr. 13

På visning ble påpekt tidligere lekkasje ifm 1 helg i TV-stue. Det blir ikke registrert nevneverdig fukt eller skader på denne veggen nå ved befarung.



Foto nr. 14

Soverom: Det drysser murpuss og teglsteinsbiter fra yttervegg.



Foto nr. 15
Mager betong i fuger.



Foto nr. 16

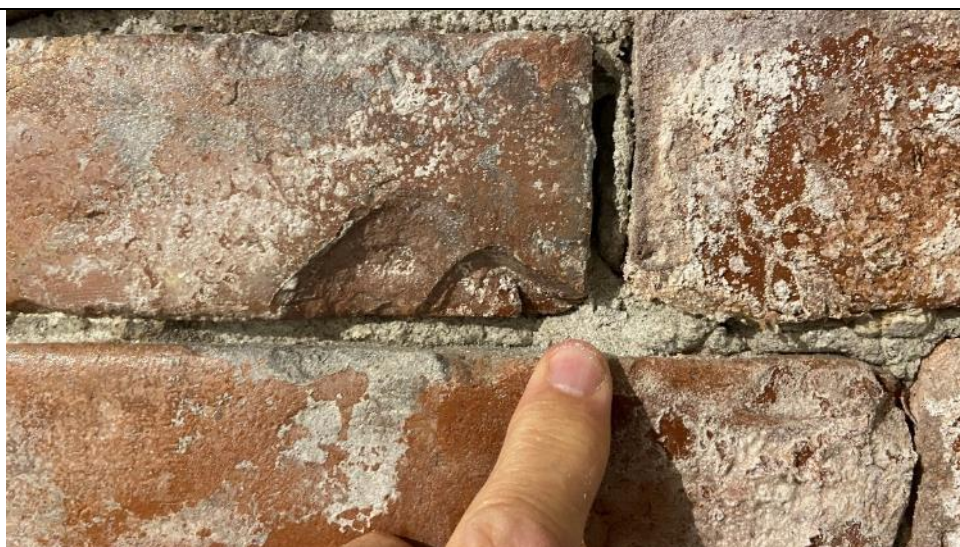


Foto nr. 17

Det drysser mur og teglsteinsbiter fra muren ved fuktinntrenging.



Foto nr. 18

Saltutslag også høyt oppe på vegg ved garderobeskap på soverom.

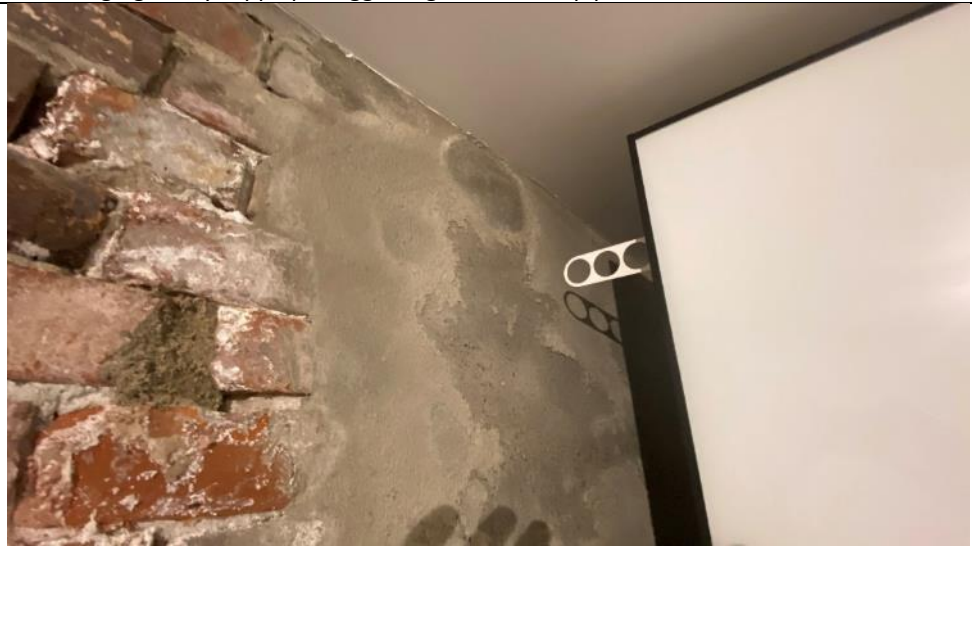


Foto nr. 19

Saltutslag og murflask fra grunnmur på soverom.

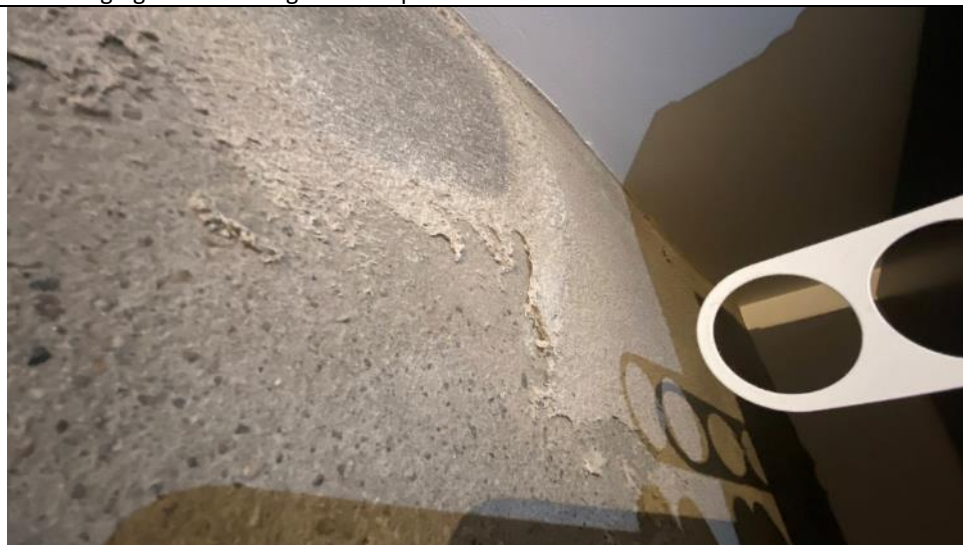


Foto nr. 20

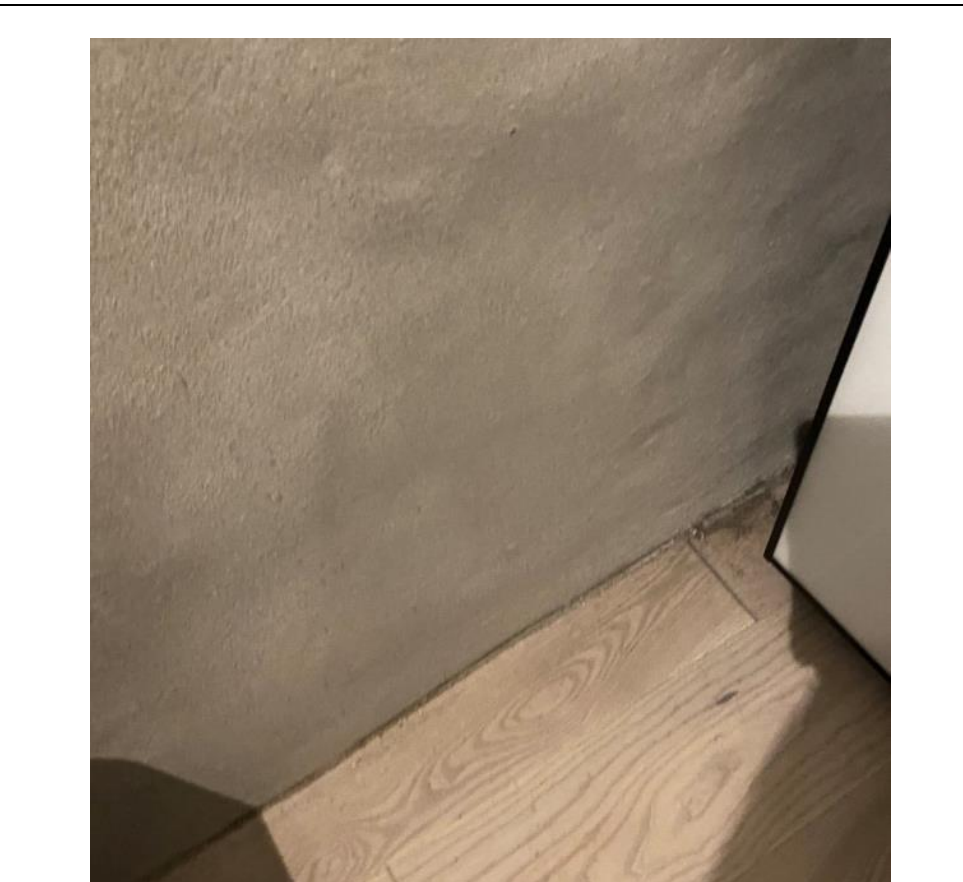


Foto nr. 21
Murdrøss og fukt i yttervegg / grunnmur.



Foto nr. 22



Foto nr. 23



Foto nr. 24



Foto nr. 25

Bad



Foto nr. 26

Bad. Dete har drysset ned etter overtakelse.



Foto nr. 27



Foto nr. 28

Sprekker i murpuss på bad. Det dusjes rett på murvegg.



Foto nr. 29
Sprekk i murpuss på bad.



Foto nr. 30
Sprekk i murpuss på bad.



Foto nr. 31
Sprekk i murpuss på bad.



Foto nr. 32

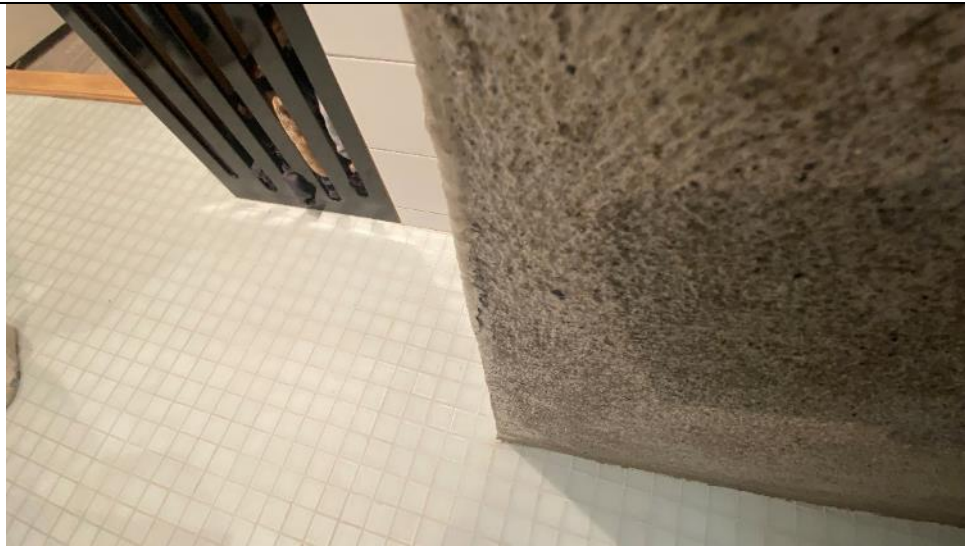


Foto nr.33

Murpuss og teglsteinsbiter på gulv.



Foto nr. 34



Foto nr.35

Foto tatt av kjøper etter ny vanninntrenging etter befarng.



Foto nr. 36

Foto tatt av kjøper etter ny vanninntrenging etter befarng.



Flere skadebilder finner du ved å trykke på denne linken:

[6967 Salvågergata 11](#)

Alle bilder og dokumentasjon kan lastes ned til egen datamaskin. De blir imidlertid liggende på vår server i ca 5 år.

Sandnes, 18. oktober 2022

Svein Egeland

Svein Egeland | Takstmann MNT | Ingeniør

Sertifisert for: Skadetaksering og skjønn på bygninger, verditaksering av boliger og naturskader

Mobil: 934 81 353 | **Mail:** svein@takst-gruppen.no | **Web:** takst-gruppen.no



TAKST-GRUPPEN AS

DIN SAMARBEIDSPARTNER VED SKADE- OG VERDIVURDERING

9.0 UTBEDRING OG KALKULASJON

Besiktigelsen er gjort uten at konstruksjonen er åpnet. Vedlagt kalkyle er under forutsetning om at ytterligere skader ikke blir avdekket.

Forhold som medtas i kalkyle bidrar til å tilbake stille bygning i tilsvarende tilstand uten påviste skader. Vedlagt kalkyle bidrar ikke til oppgradering av tilstand / standard.

Kalkyle må betraktes som en grov budsjettkalkyle. Det anbefales å innhente pristilbud ifm utbedring av påviste feil.

Det presiseres at det ifm reparasjon er forbundet stor usikkerhet mht om valgt reparasjonsmetode vil være tilstrekkelig eks mht fuktsikring, isolasjon, ventilasjon, brannsikring osv.

Reparasjon forutsetter også dispensasjon og tillatelse fra byggteknisk etat. Boligen ligger i område for fredet trehusbebyggelse i Stavanger sentrum.

Total sum alle poster under inkl mva: Kr 2 783 681

Post	Beskrivelse	Enh.	Ant.	Enh. Pris	Ant. Timer	Time pris	Materiell	Arbeid	Sum eks. mva	Sum inkl. mva
1.00	Reparasjon jmf punkt 6.1 og 6.2 Fukt sikring og isolasjon									
1.01	Utvendig						-	-	-	-
1.02	Byggemelding, rørpåvisning	rs	1	35 000			35 000	-	35 000	43 750
1.03	Demontering og remontering skiferheller langs fasade	lm	13	2 500			32 500	-	32 500	40 625
1.04	Oppgraving langs fasade, masseutsk. Ny drens totalt	lm	13	8 500			110 500	-	110 500	138 125
1.05	Bytte ut 4 vinduer med 10cm lavere høyde ink betong.arb.	stk	4	28 000			112 000	-	112 000	140 000
1.06	Overflatebehandling, pussing murfasade mot gata	m ²	15	1 000			15 000	-	15 000	18 750
1.07	Lekkasjesøk og tetting på bakside	rs	1	35 000			35 000	-	35 000	43 750
1.08	Innvendig						-	-	-	-
1.09	Flytting møbler og innbo på lager inkl lagerleie	rs	1	50 000			50 000	-	50 000	62 500
1.10	Demontering rør og elektro	rs	1	60 000			60 000	-	60 000	75 000
1.11	Yttervegger: Rockwoolmatter, bindingsverk, plater	m ²	67	810	70	700	54 270	49 000	103 270	129 088
1.12	Tillegg vindusforinger, tilpassing yttervegger	rs	1	15 000	30	700	15 000	21 000	36 000	45 000
1.13	Riving og gjenoppbygging badet totalt alle fag	rs	1	175 000			175 000	-	175 000	218 750
1.14	De- og remonteringkjøkkeninnredning for tilkomst	rs	1	1 500	40	700	1 500	28 000	29 500	36 875
1.15	Microsement, rustikk preg teglfasade tilb.føring y.vegger	m ²	67	950			63 650	-	63 650	79 563
1.16	Maling vegger, tak hele leilighet	rs	1	120 000			120 000	-	120 000	150 000
1.17	Fliser over kjøkkenbenk etc	m ²	6,5	1 100			7 150	-	7 150	8 938
1.18	Riv & nytt laminatgulv	m ²	90	890			80 100	-	80 100	100 125
1.19	De- og remontering garderobeskap og fastmont.utstyr	rs	1	1 000	30	700	1 000	21 000	22 000	27 500
1.20	Gjenoppbygging rør eks bad	rs	1	40 000			40 000	-	40 000	50 000
1.21	Gjenoppbygging elektro eks bad	rs	1	75 000			75 000	-	75 000	93 750
1.22	Oppmeisling gulv innvendig. Grave, senke, innv. Drens						-	-	-	-
1.22	10cm isolasjon, radonduk, påstøp, inkl masser	rs	1	350 000			350 000	-	350 000	437 500
1.23	Container, avfall, deponi	stk	6	5 500			33 000	-	33 000	41 250
1.24	Byggutvask etter reparasjon	rs	1	10 000			10 000	-	10 000	12 500
1.25	Fliser kjøkkengulv	rs	1	30 000			30 000	-	30 000	37 500
1.26	Rigg & drift, administrasjon, byggeledelse, transport	rs	1	150 000			150 000	-	150 000	187 500
	Delsum						1 655 670	119 000	1 774 670	2 218 338

Post	Beskrivelse	Enh.	Ant.	Enh. Pris	Ant. Timer	Time pris	Materiell	Arbeid	Sum eks. mva	Sum inkl. mva
2.00	Reparasjon jmf punkt 6.3 Brannskille i himling									
2.01	Rive ned alle gipshimlinger i leilighet				50	700	-	35 000	35 000	43 750
2.02	Omlegging ventilasjon i spirorør	rs	1	15 000	20	700	15 000	14 000	29 000	36 250
2.03	20cm isolasjon, lydbøyer, lekter, 2 lag gips	m ²	90	550	67	700	49 500	46 900	96 400	120 500
2.04	Fuging, branntetting etc	rs	1	7 500			7 500	-	7 500	9 375
2.05	Brannprosjektering, beregning	rs	1	15 000			15 000	-	15 000	18 750
2.06	container, deponi	stk	2	5 500			11 000	-	11 000	13 750
2.07	Rigg & drift, administrasjon, byggeledelse, transport	rs	1	25 000			25 000	-	25 000	31 250
							-	-	-	-
	Delsum						123 000	95 900	218 900	273 625
3.00	Reparasjon jmf punkt 6.4 Fuktsikring v.v.berederrom									
3.01	Demontering 4 stk v.v.beredere	RS	1	1 000	10	850	1 000	8 500	9 500	11 875
3.02	Etablere sluk i gulv	rs	1	3 000	7,5	850	3 000	6 375	9 375	11 719
3.03	Våtromsbelegg med oppbrett / vannsikring	rs	1	10 000			10 000	-	10 000	12 500
3.04	Remontere 4 stk beredere	rs	1	1 000	10	850	1 000	8 500	9 500	11 875
3.05	Rigg & drift, administrasjon, byggeledelse, transport	rs	1	5 000			5 000	-	5 000	6 250
3.06							-	-	-	-
	Delsum						20 000	23 375	43 375	54 219
4.00	Diverse									
4.01	Diverse tilleggsposter pga usikker reparasjon mht fukt	rs	1	100 000			100 000	-	100 000	125 000
4.02							-	-	-	-
4.03	Husleie midlertidig bolig	mnd	6	15 000			90 000	-	90 000	112 500
4.04							-	-	-	-
	Delsum						190 000	-	190 000	237 500
	TOTALSUM ALLE POSTER						1 988 670	238 275	2 226 945	2 783 681
	Kalkyle må betraktes som et grovt estimat. Det vurderes å være stor usikkerhet særlig mht nødvendig fuktsikring.									
	Det anbefales å innhente pristilbud på total reparasjon.									

Sandnes, 28.03.2023

Notat etter ny befaring 23.03.2023

Det vises til tidligere befaringer, kommunikasjon og korrespondanse ifm eierskiftesak i Salvånergata 11, Stavanger.

Jeg har tidligere utarbeidet rapport og kalkyle datert 18.10.2022. Etter min befaring har også selgers forsikringsselskap rekvirert egen takstmann (Inspect as) til utarbeiding av rapport.

Ny befaring er foretatt av meg på forespørsel fra Crawford & Company. Befaring ble foretatt sammen med kjøper den 23.03.2022.

Følgende forhold ble undersøkt ifm befaring:

1. Brannskille mellom gjeldende leilighet opp til overliggende leilighet

Det har vært usikkerhet rundt hvordan brannskille mellom underetasje og 1.etg har vært utført. I min rapport av 18.10.2022 har jeg hevdet at horisontalt brannskille er mangelfullt. Brannskillet ble undersøkt ytterligere ved befaring ved å skjære 3 stk ca 15x15cm hull gjennom gipshimling for å sjekke utførelse.

Undersøkelser viser at det i gangen er montert 2 lag med gips, samt 20cm overliggende isolasjon.

I stue ble det skåret åpning i gipshimling 2 steder. Her viser det seg at det ligger underst 1 lag med 13mm gips, 23mm elektrikerlekter, + 2 lag med gips og 20cm isolasjon.

Undersøkelser viser da at det ikke kun ligger 1 lag med gips i himling slik det så ut i stue før himling ble åpnet. Dette innebærer at brannskillet opp mot 1.etg trolig er iht krav. Dette fremstår da allikevel ikke som en mangel.

Dato: 28. mars 2023



Brannskille himling i stue. 1 + 2 lag gips.

2. Fuktskade

Undertegnede har i min rapport datert 18.10.2022 beskrevet både vanninntrenging gjennom vegger og gjennom gulv, samt at manglende fuktsikring og isolering mot grunn fører til vanninntrenging og kondensering mot grunnmur og gulv. Rapport omtaler også vanninntrenging i himling fra bakgård.

Kjøper har etter min første befaring sendt over flere fotos som bekrefter økt fuktproblem.

Følgende ble registrert ifm befaring:

I stue ble registrert voksende og store saltutslag både mot Salvånergata, samt i TV-stue med grunnmur mot bakgård.



Venstre foto fra befaring 07.10.22. Høyre foto fra befaring 23.03.23 viser betydelig kraftigere saltutslag under vindu i stue.



Økt saltutslag indikerer økt fuktvandring gjennom grunnmur i stue.



Økt saltutslag indikerer økt fuktvandring gjennom grunnmur i stue.



Økt saltutslag indikerer økt fuktvandring gjennom grunnmur i stue.

Økt saltutslag i vegger mot Salvånergata, samt økt saltutslag i bunn av pipe som står midt i leiligheten, indikerer fuktvandring og vanninntrenging pga manglende fuktsikring.

Forholdet er tidligere beskrevet i min rapport. Økt saltutslag indikerer og dokumenterer at utførelse ikke samsvarer med opplysninger gitt i tilstandsrapport, eller samsvarer ikke med krav iht TEK10 som var gjeldende ved seksjoneringsår.

I tilstandsrapport er følgende opplyst vedrørende drenering:

Drenering

Tiltak på drenering er utført i 2016.

	TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Alder - Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur - Vann fra yttertak og bortledning - Risikoutsatt område
	TG 2	Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Inkl. eventuell krypekjeller og plate på mark Stedvise tegn til kapillært fuktinnsig på grunnmur. Eksempelvis i tv-stue. Det ble ikke registrert uheldig konsekvens som følge av dette.
	TGIU	Fuktmåling i lukkede konstruksjoner Det er ikke mulig å utføre hulltaking grunnet at boligen har murvegger mot terreng.

Tilstandsrapporten angir altså TG 0-1 for drenering. Videre beskrives *Stedvise tegn til kapillært fuktinnsig på grunnmur. Eksempelvis i TV-stue. Det ble ikke registrert uheldig konsekvens av dette.*

I tilstandsrapport er det altså kun påpekt fuktinnsig i TV-stue som vender inn mot bakgård. Det er i tillegg presisert at selv om det er fuktinnsig i TV-stue, vil ikke dette ha noen negative konsekvenser. Se side 10 i min rapport.

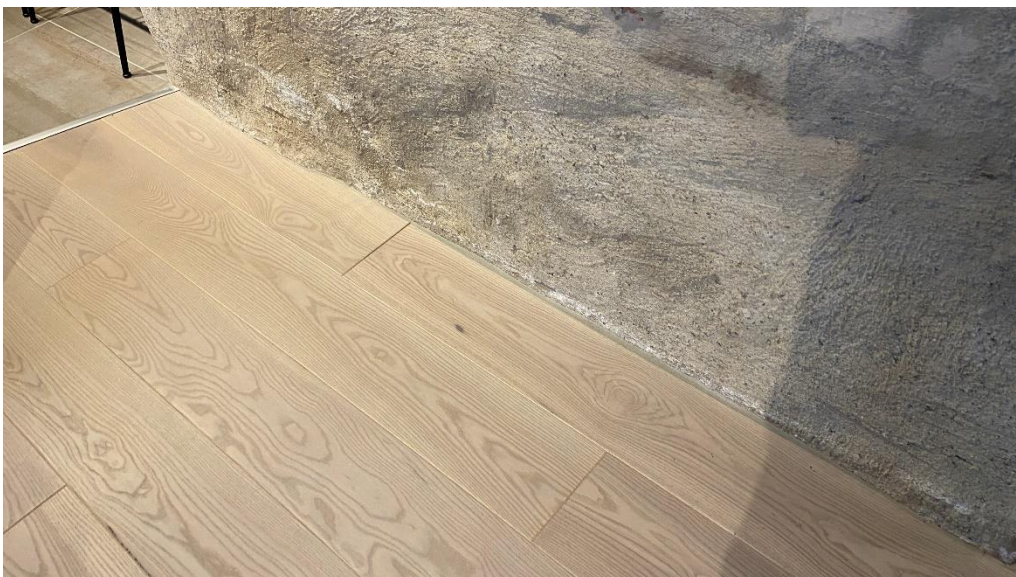
Fuktproblematikk på andre yttervegger er over hodet ikke nevnt. Kjøper slo seg derfor til ro med at selv om det var noen fuktskjolder i TV-stue måt bakgård, skyldes dette trolig tidligere forhold som ikke lenger har noen betydning nå.

Det vurderes med dette at opplysninger som er gitt i tilstandsrapport, slett ikke stemmer med påvist pågående og forverrende fuktinntrenging gjennom grunnmur. Dette har selvsagt negative konsekvenser både i forhold til saltutslag, svellinger og dryss fra murstein og murpuss, samt svært fuktig inn klima.

Selv om vi nå i mars er i den tørreste årstida på året, må kjøper ha ventilasjonsanlegget gående på fullt for å redusere luftfuktigheten i kjelleren.

Laminatgulv har sluppet taket i endeskjøt jmf bilde under. Dette skyldes trolig oppfukning av laminatgulvet.

Saltutslag i nedre del av pipe forteller at det også midt under huset er svært fuktig. Kjøper hadde all grunn til å forvente at u.etg var drenert og tørr ifm etablering av godkjent leilighet i 2015-2016.



Saltutslag i bunn av pipe i stue.

Også på badet har forholda vedrørende vanninntrenging og avskalling av murpuss forverret seg.



Avskalling av murpuss på bad pga fukt.

3. Rotter i boligen

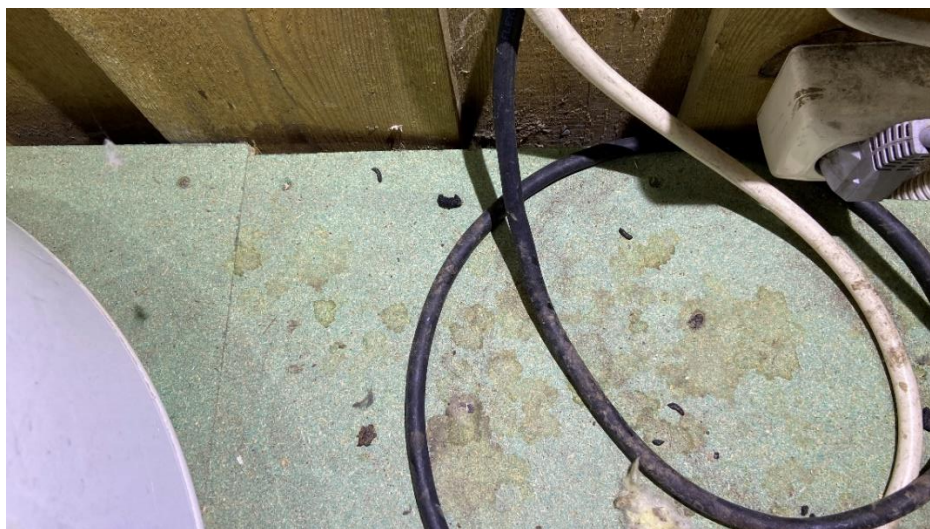
Kjøper har etter overtakelse registrert rotteaktivitet i boligen. Han hører rett som det er rotter som løper over gipshimlingen i stue, og har også registrert levende rotte på badet som kom opp gjennom klosettet.

Påvist rotteaktivitet må bekjempes og behandles.

Oversendt foto fra kjøper dokumenterer rottefunnet i klosettet. Anticimex er blitt rekvirert av kjøpers forsikringselskap. Også de har påvist omfattende rottedrit i ventilasjonsbygget som ligger i bakgården. Kjøper opplyser at han imidlertid ikke har hørt noe mer fra Anticimex. Undertegnede tenker at det kan være en uheldig habilitetskonflikt ved at Anticimex nå er rekvirert ifm rotteproblematikken, i og med at det er Anticimex som har utarbeidet tilstandsrapporten.



Levende rotte i do.



Rottedrit inni v.v.berederrom.

Omfanget av rotteproblematikk er foreløpig usikkert. Ut fra hørbar rotteaktivitet i himlinger bør himlinger åpnes og rotteinnganger tettes. Det bør gjøres tiltak ifm tetting av rotteinnganger i og rundt utvendig teknisk rom for v.v.beredere hvor det er funnet store mengder rottetrit.

Oppsummert:

- Fuktprobemene med innsig av vann gjennom grunnmur og gulv tiltar. Symptomene har klart forverret seg etter kjøp av boligen.
- Brannskillet i boligen er bedre enn først antatt. Eksisterende brannhimling tilfredstiller trolig likevel krav i TEK10.
- Det er et stort rotteproblem i boligen. Rottet problemet utarter seg ved at rotter kommer inn i leiligheten. Rotter er sett oppi klosettet, samt hørt mange ganger når de romsterer over himlinger. Himlinger må nå demonteres, ikke som følge av brudd på brannkrav, men som følge av rotter. Det anbefales derfor at tiltak i kalkylen vedrørende himling nå blir stående.

Se flere bilder fra siste befarng 23.03.2023 ved å trykke på linken:

 [6967 Salvågergata 11](#)

Sandnes, 28.03.2023

Svein Egeland

Svein Egeland | Takstmann MNT | Ingeniør

Sertifisert for: Skadetaksering og skjønn på bygninger, verditaksering av boliger og naturskader

Mobil: 934 81 353 | **Mail:** svein@takst-gruppen.no | **Web:** takst-gruppen.no



TAKST-GRUPPEN AS
DIN SAMARBEIDSPARTNER VED SKADE- OG VERDIVURDERING



SKADERAPPORT

Oppdragsgiver: Claims Handling AS
Skadested: Salvågergata 11
Postnr./sted 4006 STAVANGER
Skadenummer: BSF-803558

Takstfirma: Inspect AS
Org. nummer: 928 101 053
Takstmann: Kristian Johansen

Adresse: Postboks 751
Postnr./sted: 3003 DRAMMEN
Epost: kristian@inspect.no
Telefon: +47 900 76 785

Det gjøres spesielt oppmerksom på:
- Avviker skadeomfanget fra det som er beskrevet, må den som behandler skaden kontaktes

Skadested/dato: Salvågergata 11, 4006 STAVANGER / 29.11.2022

Skadenummer BSF-803558

Rapport nr.: 1166

Side 1 av 13

Oppdragsgiver:

Forsikringselskap: Anticimex Forsikring AB
 Skadebehandler: Anette Rambech Børge-Ask
 Rekvirent: Claims Handling AS
 Skadenummer: BSF-803679
 Befaringsdato: 21.09.2022
 Rekvirert dato: 16.09.2022
 Rapport dato: 29.11.2022

Eier av eiendom:

Navn: Fredrik Guldbrandsen
 Adresse: Salvågergata 11
 Postnr. / sted: 4006 STAVANGER
 Mobiltelefon: 958 60 008
 Epost: fredrik_guldbrandsen@msn.com
 Til stede på befaringen: Fredrik Guldbrandsen – eier
 Helge Harbo – BK Bygg AS
 Kristian Johansen – takstmann

Mottatte dokumenter

Salgsoppgave v/ Eie Eiendomsmegling – ikke datert
 Egenerklæring fra selger av boligen – datert 21. oktober 2021
 Boligsalgsrapport v/ Anders Jensen – datert 25. oktober 2021
 Reklamasjonsrapport v/ takstmann Svein Egeland – datert 6. september 2022
 Reklamasjonsrapport v/ takstmann Svein Egeland – datert 18. oktober 2022
 Kalkyle v/ takstmann Svein Egeland – datert 18. oktober 2022

Takstmann:

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no
 Rapporten tar ikke stilling til om reklamasjonen er berettiget, rapporten er kun en teknisk beskrivelse av punktene det reklameres på.

Generelle opplysninger om boligen

1) Antall etasjer	3 etasjer	7) ANA kode	
2) Takkonstruksjon	Saltak	8) Er boligen helt eller delvis utleid?	Nei
3) Yttertaktekking	Taktekking	9) Etasjeskiller av	Treverk
4) Yttervegger av	Bindingsverk	10) Eierform	Selveier
5) Bygningstype	Flermannsbolig	11) Kontonummer	Ikke opplyst
6) Byggeår / innflyttet år	1860 og 2015 / 2022	12) Kort beskrivelse av bygning: Tilstand - alder - materiale	Flermannsbolig med konstruksjoner fra byggeåret

Det gjøres spesielt oppmerksom på:

- Avviker skadeomfanget fra det som er beskrevet, må den som behandler skaden kontaktes

Skadested/dato: Salvågergata 11, 4006 STAVANGER / 29.11.2022

Skadenummer BSF-803558

Rapport nr.: 1166

Side 2 av 13

Bakgrunn

Flermannsbolig over 3 etasjer beliggende sentralt i Stavanger sentrum. Boligen er opplyst oppført i 1860 og tilbygget og oppgradert i 2015, eier overtok boligen i juli 2022. Leiligheten ligger i kjelleretasjen i Salvågergaten 9 og ser ut til å være tildelt husnummer 11 i forbindelse med reseksjonering av bygningen i 2016.

Mandat

Følgende forhold beskrives i denne rapporten:

1. Fukt i kjeller
2. Fuktinntrenging i himling
3. Brann/lydhimling
4. Utilstrekkelig ventilasjon
5. Fuktsikring av gulv i teknisk rom
6. Varmeisolasjon

1. Fukt i kjeller

1.1 Beskrivelse

Det er montert 4 vinduer i yttervegg ut mot Salvågergata, vindusrammene ser ut til å være i plastmateriale/PVC. Det fremgår av rapport fra takstmann Egeland at det ikke er foretatt tilstrekkelig fuktsikring som i forbindelse med innredning av rom under bakkeplan. Videre at det ikke er noe som indikerer at det er utført noe med steinheller eller at det er gravd opp rundt grunnmur.

Takstmann Egeland henviser til Teknisk Forskrift av 2010 (TEK10) samt veiledningen til samme forskrift og legger den til grunn for sin vurdering i saken. Det henvises også til byggdetaljblader fra SINTEF Byggforsk nr. 514.221 som angir mulige løsninger for utvendig fuktsikring av bygninger.

Vinduene er i Boligsalgsrapporten opplyst å være fra to-lags glass fra 2015, takstmann Jensen skriver at han ikke observerer funksjonssvikt på vinduene. Takstmann Jensen har i Tilstandsrapport gitt tilstandsgrad 2 (TG2) når det gjelder kapillært fuktinnsig på grunnmur.

Det fremgår av takstrappport utarbeidet av Egeland at det drysser murpuss og mindre teglsteinsbiter fra grunnmur i soverom og stue som vender ut mot Salvågergata. Det beskrives også en rå og fuktig overflate mot grunnmur, selv om det har vært lite nedbør. Videre er det bilder i rapport fra Egeland fra baderommet, hvor betongpussen på veggene er stedvis sprukket og løsnet fra veggen.

Takstmann Egeland har vært på ny befaring i oktober og har gjort fuktmålinger på parketten på gulvet i stuen inn mot Salvågergaten, her måler han fullt fuktutslag. Det er registrert at malingen løsner på veggen ved trappen innenfor inngangsdøren. Det er tatt inn bilder fra ulike steder i langs ytterveggene hvor det påvises saltutslag og/eller fuktmerker.

Det skal også ha vært en vanninntrenging fra ytterveggen ut mot gaten, det er ikke sendt med noe dokumentasjon for denne vanninntrengingen. Etter sin siste befaring skriver takstmann Egeland at vannet oppå parketten skyldes kondens. Takstmann Jensen har i Tilstandsrapport gitt tilstandsgrad 2 (TG2) når det gjelder kapillært fuktinnsig på grunnmur.

Det gjøres spesielt oppmerksom på:

- Avviker skadeomfanget fra det som er beskrevet, må den som behandler skaden kontaktes

Skadested/dato: Salvågergata 11, 4006 STAVANGER / 29.11.2022

Skadenummer BSF-803558

Rapport nr.: 1166

Side 3 av 13

1.2 Vurdering

Vinduene som er montert i fasaden ut mot Salvågergata er satt inn som erstatning for gamle vinduer. Undertegnede har innhentet bilde fra Stavanger Byarkiv som viser at både vinduer, bildet skal være tett i tidsrommet 1980 – 1990. Det betyr at vindusåpningene har vært de samme i flere tiår (helt ned til fortauskanten) men at de gamle vinduene er byttet ut med nye som har bedre isolasjonseffekt blant annet.

Selger skriver i sin egenerklæring i punkt 21 at leiligheten er bruksendret. Undertegnede har undersøkt saken hos Stavanger kommune, og det fremkommer her at det tidligere har vært kontorer i underetasjen.

Det er gjort tiltak for å lede bort nedbør / smeltevann som renner på hellene på utsiden av bygningen, og det er laget renne og lagt ned et plastrør i område mellom vinduene slik at vannet ledes bort når det renner mot bygningen. Det er utløp for røret i fortauskanten, se bilde. En renne og plastrør trenger jevnlig oppfølging med at løv og andre ting som kommer med nedbør eller vinden, fjernes slik at vann renner fritt frem til utløpet i fortauskanten.

Det er synlige fuktmerker på ytterveggen i område under et av vinduene, mens det under tre vinduer er tørt. Lenger ned i rapporten er det tatt inn bilde fra salgsoppgaven og bilde som er tatt ved befaringen. Det fremgår av bildene at fuktmerkene har vært der fra tidligere, og har ikke utviklet seg nevneverdig. Bilde tatt av vindu på soverommet ut mot Salvågergaten, viser at veggen er tørr under vinduet.

Basert på at veggen og vindusåpningene er antatt originale fra byggeåret, og at det tidligere har vært kontorer, mener undertegnede at fuktmerkene neppe har sammenheng med at det er montert inn nye vinduer, men at de henger sammen med opplysningen om kapillært fuktinnsig på grunnmur slik takstmann Jensen skriver i sin rapport.

Takstmann Jensen har i Tilstandsrapport gitt tilstandsgrad 2 (TG2) når det gjelder kapillært fuktinnsig på grunnmur. Takstmann Jensen gir på side 2, 4, 8 og 10 en nærmere forklaring på hva tilstandsgrad 2 har av konsekvenser eller mulige konsekvenser for en bygningsdel.

Oppsummert er det undertegnedes vurdering at fuktmerkene på veggen ut mot Salvågergaten ikke har sammenheng med at vinduene er skiftet ut, men det har sammenheng med opplysningen i Tilstandsrapporten hvor det opplyses om kapillært fuktinnsig på grunnmur.

Grunnmuren er fra boligens byggeår som er 1860 og har nådd en alder på 162 år, og er for de deler som er synlig av teglstein med betongfuger, det kan være at det stedvis er benyttet plastøpt betong.

Takstmann Jensen beskriver i Tilstandsrapporten at det stedvis er tegn til kapillært fuktinnsig på grunnmur, og denne opplysningen er nettopp det som eier reklamerer på. Når betongfuger og teglstein stedvis forvitres av fukt, løsner det biter, og fukt blir stedvis synlig på veggene. Takstmann nevner fuktinnsig «eksempelvis i TV stue» men bildene fra salgsoppgaven viser at det er flere steder som det kapillært fuktinnsig.

Når det er kapillært fuktinnsig har det sammenheng med manglende eller sviktende fuksikring av veggene, og takstmann Egeland beskriver en omfattende utbedring med å pigge opp gulv innvendig og grave opp på utsiden av grunnmuren for å etablere ny fuksikring.

For baderommet ser det ut som at det er lagt på et lag med betongpuss på utsiden av den originale teglsteinsveggen, det ser også ut som at det er smurt en vannavvisende membran eller primer på utsiden av betongpussen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på:

- Avviket skadeomfanget fra det som er beskrevet, må den som behandler skaden kontaktes

Skadested/dato: Salvågergata 11, 4006 STAVANGER / 29.11.2022

Skadenummer BSF-803558

Rapport nr.: 1166

Side 4 av 13

Når betongpussen stedvis slipper fra underslaget slik takstmann Egeland beskriver, har dette sammenheng med det takstmann Jensen skriver om kapillært innsig. Her er teglstein og betongfuger fra byggeåret utsatt for fukt fra utsiden, så blir denne fukten stående og presse mot primer/membran på innsiden av baderommet, dette medfører det vi ser, at pussen løsner fra teglstein.

Takstmann Egeland skriver at betongmørtel som er benyttet mellom teglstein i veggene har lite sementinnhold. Det er ikke vedlagt noen analyse som bekrefter dette, men gitt at betongmørtelen har passert 160 år, er det ikke upåregnelig at det er behov for vedlikehold av betongfugene.

Takstmann Egeland skriver at eier har observert fritt vann på parketten etter at han var på befarings. Ved min befarings ble det ikke observert noe vann på gulvet. Eier viste frem parketten i område hvor han hadde sett vann på gulvet. Parketten fremstod uskadet og hel, dersom det skulle vært jevnlig fuktinnsig på parketten i tidsrommet 2016 – 2021 enten som følge av kondens eller utett yttervegg, ville det vært omfattende skader på parketten.

Takstmann Egeland viser en fuktmåling av parketten på stuegulvet ut mot Salvågergaten. Undertegnedes vurdering er det samme her som i avsnittet over, at dersom parketten som ligger inntil ytterveggen hadde vært utsatt for fuktpåvirkning fra den ble lagt i 2016 og frem til 2021 ville skadene på parketten vært omfattende i dette område. Parkett er av treverk og brytes ned dersom den utsettes for fuktpåvirkning over tid.

Takstmann Jensen har i Tilstandsrapport gitt tilstandsgrad 2 (TG2) når det gjelder kapillært fuktinnsig på grunnmur. Takstmann Jensen gir på side 2, 4, 8 og 10 en nærmere forklaring på hva tilstandsgrad 2 har av konsekvenser eller mulige konsekvenser for en bygningsdel.

Oppsummert er det undertegnedes vurdering at veggene som det reklameres på er i den forfatning man kan regne med gitt alder og den opplysningen som takstmann Jensen har gitt i Tilstandsrapporten knyttet til kapillært fuktinnsig på grunnmur.

2. Fuktinntrenging i himling

2.1 Beskrivelse

Takstmann Egeland har gjennomført en ny befarings etter at undertegnede var på befarings, og skriver at han da registrerer fuktutslag i gipshimling i TV-stuen. Område er på motsatt side av inngangsdøren mot Salvågergaten.

Takstmann Egeland antar at det på utsiden er støpt et betongdekke, og at det er lekkasje i overgangen mellom betongdekke og yttervegg.

2.2 Vurdering

Dersom det er lekkasje i overgangen slik Egeland beskriver må den ha oppstått nylig. Det var ved min befarings ingen synlige skader på gipsplaten i himling i dette område. Gipsplater er som kjent et fuktømfintlig materiale, og hadde det vært tilført fukt jevnlig i dette område, ville gipsplaten blitt skadet av fukt.

En overgang mellom betonggulv og vegg er et utsatt punkt, så det kan ikke utelukkes at det er slik Egeland beskriver. Det er ikke åpnet i himling innvendig eller utvendig oppe ved døren hvor Egeland antar at vannet kommer inn for å avklare hva som er årsak til fukten som registreres.

Byggets konstruksjoner er fra 1860 og således 162 år som nevnt over, med bakgrunn i tegningene som ligger i byggesaksmappen er det undertegnedes vurdering at konstruksjonen her er fra byggeåret, og at det ikke er upåregnelig at det kan oppstå svikt.

Det gjøres spesielt oppmerksom på:

- Avviker skadeomfanget fra det som er beskrevet, må den som behandler skaden kontaktes

Skadested/dato: Salvågergata 11, 4006 STAVANGER / 29.11.2022

Skadenummer BSF-803558

Rapport nr.: 1166

Side 5 av 13

3. Brann/lyd himling

3.1 Beskrivelse

Det beskrives i rapport fra takstmann Egeland at det ikke er etablert brann- og lydskille mellom leilighetene i underetasje og 1. etasje. Beskrivelsen baserer seg på måling ved en elektrisk boks i himlingen, og at det er flere elektriske bokser i himlingen.

3.2 Vurdering

Det er ikke gjort noen inngrep som dokumenterer beskrivelsen som Egeland gjør om manglende lyd/brannskille mellom leilighetene.

Når det innredes mellom etasjer er det ikke uvanlig at det etableres en lyd/brannhimling og at himlingen senkes med ytterligere en teknisk himling hvor det legges rør og bokser for blant annet å skjule elektriske anlegg.

Det er ikke dokumentert om etasjeskiller er bygget av tre som opplyst i Tilstandsrapporten, det kan også være en etasjeskiller av betong. For å kunne konkludere om det er behov for reparasjonsarbeider, må eventuell manglende brann/lydhimling dokumenteres ved for eksempel at himlingen åpnes i leiligheten i underetasjen.

4. Ventilasjon

4.1 Beskrivelse

Takstmann Egeland beskriver at det er manglende ventilasjon i leiligheten og at det skal være grunn til at det dannes kondens, særlig mot kalde flater. Det beskrives at ventilasjonsanlegget går på høyeste hastighet, men at det ikke er tilstrekkelig for å frakte bort fuktig luft fra leiligheten.

Egeland beskriver at dersom det hadde vært vanntette vegger og gulv ville et ventilasjonsanlegg som er montert her hatt tilstrekkelig kapasitet til å bytte ut lift iht. krav. Videre beskrives det at det vanligste er å benytte Spiro rør og ikke fleksible rør ved installasjon av ventilasjonsanlegg, og Egeland er usikker på om dette er hovedårsaken til det han vurderer som dårlig kapasitet / luftutskifting i leiligheten.

4.2 Vurdering

Det er montert et ventilasjonsaggregat fra Flexit som har en kapasitet til å håndtere en forsvarlig luftutskifting i en leilighet på størrelsen som denne leiligheten har. Observasjonen av fleksibelt rør er gjort i en ventil i bod, utover dette er det ikke dokumentert at det er benyttet fleksible rør. Det er ikke uvanlig at det på lengre strekk benyttes Spiro rør, og at det ved overgang til himling og ved aggregatet legges fleksible rør.

Når det er sagt er det både vanlig og godkjent å benytte fleksible rør i ventilasjonsanlegg i boliger. Det er heller ikke lagt frem noen dokumentasjon som viser at ventilasjonsanlegget har for dårlig kapasitet. Takstmann Egeland beskriver problemer med kondens i denne forbindelse uten at det vises til hverken kondens eller skader som følge av kondens. Leiligheten ble innredet i 2015 – 2016, kondens er vann, dersom det på steder jevnlig hadde stått vann (kondens) gjennom 6 – 7 år, ville skadeomfanget på denne tiden vært betydelig.

5. Fuktsikring i teknisk rom

5.1 Beskrivelse

Det er laget et teknisk rom hvor varmtvannsberedere til alle leilighetene er montert sammen med ventilasjonsaggregatet til leiligheten som omtales her.

Det gjøres spesielt oppmerksom på:

- Avviker skadeomfanget fra det som er beskrevet, må den som behandler skaden kontaktes

Skadested/dato: Salvågergata 11, 4006 STAVANGER / 29.11.2022

Skadenummer BSF-803558

Rapport nr.: 1166

Side 6 av 13

Takstmann Egeland skriver at det ikke er synlig sluk i gulvet og at det ikke er lagt gulvbelegg oppå sponplategulvet, slik at eventuelt lekkasjevann fra varmtvannsberederne ledes til sluk.

5.2 Vurdering

Det er i rommet plassert 4 varmtvannsberedere hvor en bereder tilhører hver leilighet i bygget. Det er ikke dokumentert når tilbygget er oppført, så det er uavklart om det er riktig å legge til grunn Teknisk Forskrift av 2010 for dette rommet slik takstmann Egeland gjør.

Undertegnede gjør samme observasjon som Egeland når det gjelder gulvbelegg og sluk. Takstmann Egeland har laget en kalkyle for å etablere sluk i gulvet, dersom det skal gjøres tilhører i det tilfelle 25% av kostnaden leiligheten her.

6. Varmeisolasjon

6.1 Beskrivelse

Det fremgår av rapport fra takstmann Egeland at det skal være tilbygget en del av boligen på motsatt side av Salvågergaten, Egeland legger til grunn at dette tilbygget er gjort i 2016. Det vurderes av takstmann Egeland som rimelig sikkert at det ikke er lagt isolasjon i gulvet mot grunn.

6.2 Vurdering

Det er ikke gjort noen undersøkelser som dokumenterer at det faktisk er en tilbygget del og at det ikke er isolert i hverken vegger eller gulv, takstmann Egelands beskrivelse om behov for omfattende arbeider med å etablere isolasjon bygger kun på egne vurderinger og det som er mulig å se uten å åpne konstruksjonen.

Det beskrives også på dette punktet at det er påvist kondensering, uten at det er inntatt bilder eller annen dokumentasjon på at det er et faktisk kondensproblem i leiligheten. Det er opplyst om kapillært fuktinnsig i grunnmur, og dette er synlig flere steder i leiligheten.

Takstmann Egeland skriver blant annet at «ved å ikke ha noen som helst isolasjon i gulv eller ingen isolasjon innenfor eller utenfor grunnmur, vil man få store problemer med kondensering mot kalde flater». Nå har leiligheten vært bebodd siden 2016, og det er så langt undertegnede kan se ikke lagt frem noen dokumentasjon på at denne leiligheten har svikt eller skader som følge av kondens.

Kostnader beregnet av takstmann Egeland

Takstmann Egeland har utarbeidet en kalkyle som for det utvendige består i å grave opp langs bygningens grunnmur ut mot Salvågergata og etablerer ny utvendig fuktsikring og skifte ut vinduene med en lavere type slik at fasaden endres fra det originale uttrykket det har.

For det innvendige beskriver Egeland at alle veggene fores ut med bindingsverk og isoleres, det monteres plater utenpå som sparkles og males. Dette medfører at kjøkkeninnredning må demonteres og monteres.

Videre beskriver Egeland at gulvene skal pigges opp for å etablere ny innvendig drenering, ny isolasjon, radonduk, ny gulvstøp og ny gulvoverflate.

For himlinger beskriver Egeland at disse skal rives for å legge inn ny mineralull og etablere brann- og lydskille. Det er ikke oversendt noe dokumentasjon som viser at det bygningsmessige avvik som gjør at det slik arbeid er nødvendig.

Det gjøres spesielt oppmerksom på:

- Avviker skadeomfanget fra det som er beskrevet, må den som behandler skaden kontaktes

Skadested/dato: Salvågergata 11, 4006 STAVANGER / 29.11.2022

Skadenummer BSF-803558

Rapport nr.: 1166

Side 7 av 13

Det er montert varmtvannsberedere i et rom utenfor leiligheten, her er det 4 beredere som er til hver sin leilighet i gården. Takstmann Egeland har medtatt kostnader til å demontere berederne og legge gulvbelegg i rommet og remontere berederne tilbake.

Undertegnede vurdering er at kostnadene som takstmann Egeland har medtatt utgjør en betydelig oppgradering av boligen og ikke en nødvendig reparasjon. Når det gjelder lyd- og brannsikring av etasjeskiller er det ikke dokumentert noe avvik her, for rom med varmtvannsberedere, tilhører 25% av denne kostnaden eiers leilighet dersom arbeidet skal gjennomføres.

Ta kontakt om det er spørsmål til skaderapporten.

Med vennlig hilsen

Kristian Johansen

Kristian Johansen

Takstmann MNT | Rådgiver | Partner

Mobil +47 900 76 785 | kristian@inspect.no
Ingeniør Rybergs gate 101 | 3027 Drammen | www.inspect.no

vedlegg – ingen

Det gjøres spesielt oppmerksom på:

- Avviker skadeomfanget fra det som er beskrevet, må den som behandler skaden kontaktes

Skadested/dato: Salvågergata 11, 4006 STAVANGER / 29.11.2022

Skadenummer BSF-803558

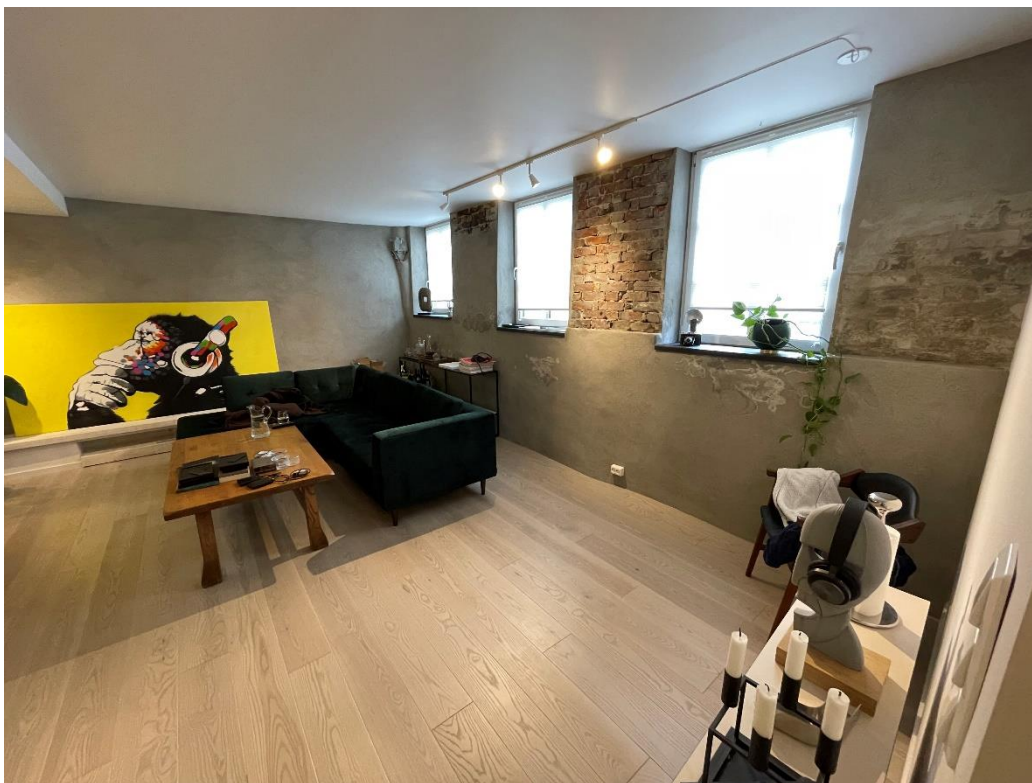
Rapport nr.: 1166

Side 8 av 13

Bilder



Rod pil peker på område hvor det ble observert fritt vann, gulvet har ingen skader



Oversiktsbilde av stuen, tatt ved befaring

Det gjøres spesielt oppmerksom på:

- Avviker skadeomfanget fra det som er beskrevet, må den som behandler skaden kontaktes

Skadested/dato: Salvågergata 11, 4006 STAVANGER / 29.11.2022

Skadenummer BSF-803558

Rapport nr.: 1166

Side 9 av 13



Oversiktsbilde av stuen hentet fra salgsoppgaven, ref. bilde over, fuktmerker de samme stedene og samme omfang



Ref. punkt om vinduer som er montert for lavt, dersom det kom vann inn under vinduene ville veggene være fuktige under vinduene, merk at det er bare et vindu hvor det er saltutslag under vinduet

Det gjøres spesielt oppmerksom på:

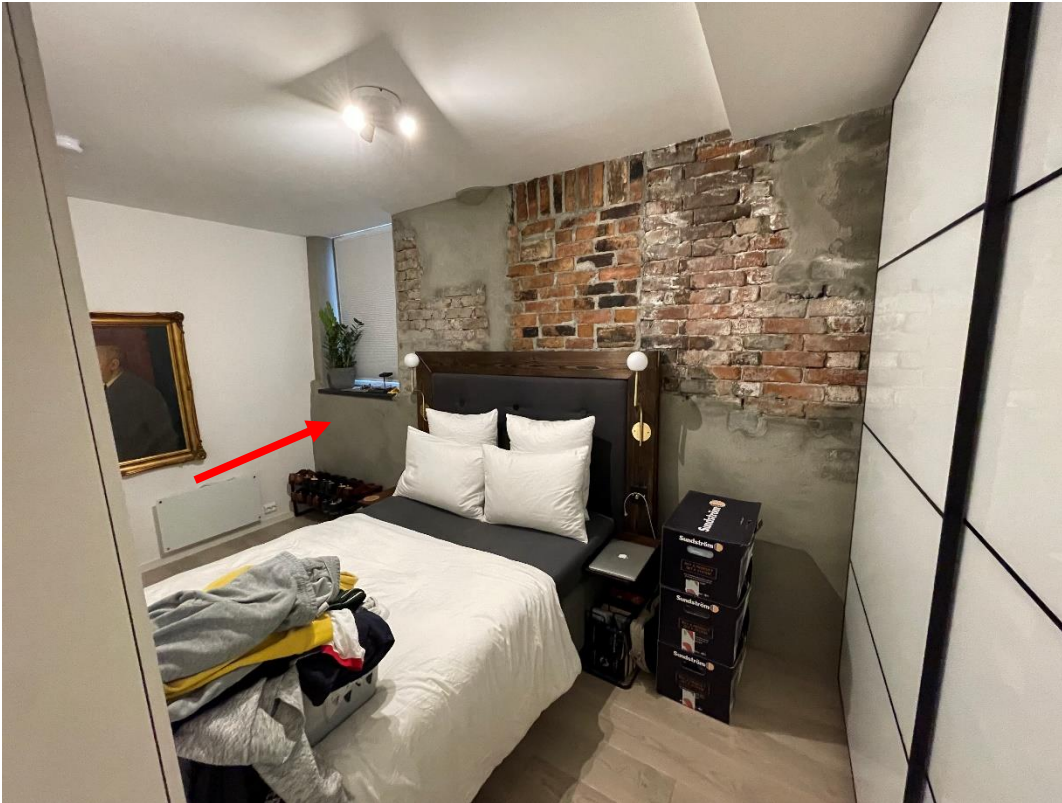
- Avviker skadeomfanget fra det som er beskrevet, må den som behandler skaden kontaktes

Skadested/dato: Salvågergata 11, 4006 STAVANGER / 29.11.2022

Skadenummer BSF-803558

Rapport nr.: 1166

Side 10 av 13



Vindu ut mot Salvågergata, ikke antydning til fuktinnsig under vinduet



Bilde fra teknisk rom, ikke dokumentert når dette rommet er bygget

Det gjøres spesielt oppmerksom på:

- Avviker skadeomfanget fra det som er beskrevet, må den som behandler skaden kontaktes

Skadested/dato: Salvågergata 11, 4006 STAVANGER / 29.11.2022

Skadenummer BSF-803558

Rapport nr.: 1166

Side 11 av 13



Bilde som viser at vinduer i fasaden har original størrelse, tatt 1980 - 1990



Bilde tatt ved befarung fra motsatt side, her er vinduene med samme høyde

Det gjøres spesielt oppmerksom på:

- Avviker skadeomfanget fra det som er beskrevet, må den som behandler skaden kontaktes

Skadested/dato: Salvågergata 11, 4006 STAVANGER / 29.11.2022

Skadenummer BSF-803558

Rapport nr.: 1166

Side 12 av 13



Bilde av rør som kommer ut ved fortauskanten, røret ligger oppover langs grunnmuren for vinduene

Det gjøres spesielt oppmerksom på:

- Avviker skadeomfanget fra det som er beskrevet, må den som behandler skaden kontaktes

Skadested/dato: Salvågergata 11, 4006 STAVANGER / 29.11.2022

Skadenummer BSF-803558

Rapport nr.: 1166

Side 13 av 13

Skadenotat

Oppdragsgiver: Anticimex Forsikring AB v/ Claims Handling AS v/ Anette Rambech Børge-Ask
Fra: Kristian Johansen
Kopi: Ingen
Dato: 14. mai 2023
Re: Skadesak BSF-803558
Vår ref: 1988

Eiendom: Salvågergata 11, 4006 STAVANGER

Befaring: Ny befaring ikke gjennomført

Mottatte dokumenter: Befaringsnotat v/ takstmann Svein Egeland – datert 28. mars 2023

Takstingeniør: Dette notatet er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Bakgrunn

Det vises til skaderapport utarbeidet av undertegnede datert 29. november 2022, utarbeidet etter befaring 21. september 2022. Det er mottatt nytt befaringsnotat som gjennomgås i notatet nedenfor.

Beskrivelse

Punkt 1 dreier seg om brannskille mellom leiligheten i underetasje og 1. etasje. Dette er omtalt i undertegnedes rapport punkt 3 hvor det beskrives manglende dokumentasjon for beskrivelse fra Egeland om manglende brannskille mellom etasjene.

Takstmann Egeland har gjort undersøkelser og viser med bilder at nødvendig brannskille mellom etasjene er ivaretatt. Det beskrives ikke noe nærmere om dette forholdet da det er dokumentert at det er i henhold til krav, slik takstmann Egeland også skriver.

Punkt 2 dreier seg om fukt, dette er omtalt under punkt 1 i undertegnedes rapport. Takstmann Egeland skriver i sitt notat at det registreres et økende fuktproblem på yttervegg i kjeller og legger ved fotos som skal vise dette.

Ved gjennomgang av fotos som ble tatt av undertegnede ved befaring i september 2022, er det vanskelig å se at det har vært noen utvikling i fuktomfanget, se bilder nedenfor som er tatt ved befaring i september opp mot bilder i befaringsnotat fra Egeland.

Det samme gjelder for underkant pipe hvor det legges ved foto fra befaring i september 2022, hvor dette kan holdes opp mot foto fra befaringsnotat fra Egeland.

Det siste gjelder bilde fra badetrommet, hvor Egeland beskriver at det er skal være en forverring når det gjelder avskalling av puss. Se vedlagte bilde som ble tatt i september 2022, her gjelder det samme, det er ingen synlig forskjell.

Når det gjelder fukt i leiligheten er det gitt opplysninger om kapillært fuktinnslag på grunnmur, og takstmann Jensen som lagde Tilstandsrapporten gitt bygningsdelen tilstandsgrad 2 (TG2) og gir en ganske omfattende beskrivelse på side 2, 4, 8 og 10 i sin rapport om konsekvensene av at en bygningsdel får tilstandsgrad 2.

Oppsummert kan undertegnede ikke se at befaringsnotatet fra takstmann Egeland bringer inn noe nytt når det gjelder punkt om fukt, hverken med økt innsig av vann i vegger eller at symptomene har forverret seg..

Angående fuktinntrenging i himling kom dette punktet opp etter at undertegnede hadde vært på befaring, ref. punkt 2 i undertegnedes skaderapport. Undertegnede kan ikke se at befaringsnotatet fra takstmann Egeland gir noen nye opplysninger om dette.

Punkt 3 dreier seg om rotter i boligen, her er det sendt inn bilde av en rotte som ligger i klosettet. Hvordan rotten er havnet i klosettet er ikke dokumentert. Takstmann Egeland beskriver at «det er et stort rotteproblem i boligen. Rotteproblemet utarter seg ved at rotter kommer inn i leiligheten. Rotter er sett oppi klosettet, samt hørt mange ganger at de romsterer over himlinger».

Undertegnede har gjennomgått bildemappen som det er sendt med link til i befaringsnotatet fra takstmann Egeland. Her er det en del bilder som er tatt over himling, det er ikke synlig at det ligger ekskrementer etter rotter der disse bildene er tatt, det er åpnet himling i flere rom.

Det fremgår av befaringsnotatet at Anticimex har vært på befaring vedrørende rottene, men at «kjøper opplyser at han ikke har hørt noe mer fra Anticimex». Det anbefales at dette følges opp og at Anticimex fullfører sitt oppdrag og utarbeider rapport dersom den ikke allerede foreligger.

Det er sendt med noen bilder fra ventilasjonsrommet hvor det ligger noen få ekskrementer på gulvet, for undertegnede fremstår de medsendte bildene fra himling og ventilasjonsrommet og dokumentasjon for dette punktet i en stor kontrast til takstmann Egelands beskrivelse om at «det er et stort rotteproblem i boligen».

Ta kontakt dersom det er spørsmål til skadenotatet.

Med vennlig hilsen

Kristian Johansen

Takstingeniør MNT | CEO | Partner

Mobil +47 900 76 785 | kristian@inspect.no

Postboks 751 | 3003 Drammen | www.inspect.no

vedlegg – bilder fra september 2022



Bilde fra stuen tatt i september 2022



Bilde fra baderom tatt i september 2022. rød pil peker på område tilsvarende nærbilder i befæringsnotat fra takstmann Egeland



Bilde tatt i bunnen av pipen i september 2022

Gjennomgang rapporter og kostnader Salvågergata 11, Stavanger

Dokumenter - eget skadenotat av 13. mai 2023
egen skaderapport av 29. november 2022
revidert skaderapport Egeland av 18. oktober 2022
revidert kalkyle Egeland av 18. oktober 2022

Post 1.01 – 1.06

Dette dreier seg om kostnader for drenering og fasaden ut mot Salvågergata. Etablering av ny drensledning vil ha en begrenset effekt på det opplyste problemet med kapillært oppsug.

Vinduene har sin opprinnelige størrelse, det er kun levert en utskifting/oppgradering med nye vinduer i original åpning. Levering av nye lavere vinduer vil endre fasaden og kan utløse søknadsplikt siden byggets utseende endres.

Arbeidet med å legge rør mellom vinduene for å lede bort vann, må sees på som et tiltak for å skåne vindu/vegg for fukbelastning. Det er synlige fuktmerker ved vinduene, og det opplyses om «stedvis kapillært fuktinnsig i grunnmur» Opplysningen er spot on.

Punkt 1.07 handler om lekkasjen på baksiden som skal ha oppstått på et senere tidspunkt. Gitt de stedlige forholdene er avsatt beløp til både lekkasjesøk og tetting på kr. 43 750,- inkludert merverdiavgift lavt.

Post 1.09 – 1.26 dreier seg om innvendige arbeider

Når det er kapillært innsig (ref. over) er det ingen fagmessig løsning å fore ut veggene med treverk og isolasjon (organiske materialer) punkt 1.11

Punkt 1.13, 1.20 og 1.21 gjelder baderommet som Egeland skal rive i sin helhet. Det ser ut til at betongpussen har endret seg noe (til det verre) siden omsetningen, det er ikke gitt noen opplysninger her utover at dusjsonen er av betong.

Jeg tenker å hekte løs betongpuss på opplysningen om fuktinnsig som referert over, mulig det er litt tynt at ikke Jensen har informert bedre, for mitt tekniske hode er det en klar sammenheng.

Punkt 1.15 - 1.17 kommer som følge av post 1.11 Denne synes jeg er klar og godt forankret i TR.

Punkt 1.18 og 1.25 kommer som følge av punkt 1.22 Her er det som vi snakket om vedrørende TEK 10, det er ikke søkt om dispensasjon, så Egeland har etter min vurdering er poeng her.

Så er det følgeposter som må være med dersom arbeidet skal utføres punkt 1.02, 1.09, 1.19, 1.23, 1.24 og 1.26 som til sammen blir en god sum.

Når det gjelder summering har Egeland lagt på merverdiavgift to ganger, først i høyrekolonne, så øverst i arket slik at summen samlet sett 2 783 681,-.

Jeg har regner fort over summene, noen av dem er høye, mens andre er helt innafor. Dersom du tenker at det er hensiktsmessig at jeg kan redegjøre for et alternativt budsjett for alle postene lager jeg en kalkyle slik jeg pleier med timer og materialer.

Poster som jeg synes, er uaktuelle beregne er det som handler om yttervegg mot gaten og drenering inkludert vinduene. Øvrige poster tenker jeg at det kan være noe risiko rundt og at vil være nyttig å ha en egen beregning.

Skadenotat

Oppdragsgiver: Anticimex Forsikring AB v/ Claims Handling AS v/ Tommy Ravndal
Fra: Kristian Johansen
Kopi: Ingen
Dato: 31. august 2023
Re: Skadesak BSF-803558
Vår ref: 1988

Eiendom: Salvågergata 11, 4006 STAVANGER

Befaring: Ny befaring ikke gjennomført

Mottatte dokumenter: Nye dokumenter vedrørende lekkasje – flere datoer

Takstingeniør: Dette notatet er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Bakgrunn

Det vises til skaderapport utarbeidet av undertegnede datert 29. november 2022, utarbeidet etter befaring 21. september 2022. Det er mottatt nye dokumenter vedrørende lekkasje.

Beskrivelse

Det er oversendt nye dokumenter som viser at det er registrert vanninntrenging ved betongdrager i opprinnelig TV stue (nå kalt gjesterom) og på kjøkkenet. Firmaet Frøiland Bygg Skade har vært på eiendommen og laget rapport, de har lagt ved en planskisse hvor lekkasjeområde er skravert inn.

Rapporten inneholder ingen konklusjon om skadeårsak, men det beskrives om årsak «Med overveiende sannsynlighet utetthet i tekking/betong på undersiden av terrassen. For å bekrefte skadeårsak må terrasse demonteres, og lekkasjesøk på tekking må utføres».

Det fremgår av rapporten at terrasse ikke er demontert, slik at skadeårsak er uavklart.

Det er innhentet et tilbud fra Link Bygg v/ Mikael Berge basert på rapporten fra Frøiland Bygg Skade som nevnt over.

Berge starter med at han anbefaler at det gjøres lekkasjesøk, med tilhørende innvendige og utvendige arbeider. Det orienteres om at prosessen kan være tidkrevende, og Berge anslår at det kan gå med 45 timer arbeid for å gjøre et lekkasjesøk, det betyr 1 mann skal bruke 6 arbeidsdager à 7,5 timer.

Berge har ikke befart eiendommen, men baserer et kostnadsestimat på rapporten fra Frøiland og anslår en reparasjonskostnad på kr. 400 – 600 000,-. Det er ikke gitt noen nærmere informasjon i tilbudet om hvordan dette beløpet fordeler seg eksempelvis på innvendige og utvendige arbeider, hva som er materialer og hva som er arbeid for å nevne noe.

Selger av boligen opplyser i sin egenerklæring under punkt 5, kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjeller, ja, videre kommenteres det «Fuktinntrenging i yttervegg i TV stue, korrigeret delvis på oppdrag fra forrige eier og delvis av J. Johnsen og Sønner AS i senere tid. Noe fuktindikasjon gjenstår, mottatt prisanslag og korreksjonsforslag for endelig utbedring fra blikkenslager J. Johnsen og Sønner AS».

Informasjonen fra selger her betyr at fuktinnsiget ikke er varig utbedret og at det gjenstår arbeid som må utføres.

Det er synlige fuktmerker i område i TV stuen i salgsoppgaven, de samme merkene er nå synlige i rapporten som Frøiland Bygg Skade har laget, her vises det at et oppsamlingskar står rett under område med synlige fuktmerker.

Det var ved Frøiland Bygg Skades befaring også fuktinnsig på kjøkkenet, lekkasej område er langs samme betongdrager som er avbildet i TV stuen. Undertegnedes vurdering er at begge lekkasjestedene har samme årsak og at en utbedring i tråd med selgers beskrivelse vil stanse vanninntrengingen permanent.

Ta kontakt dersom det er spørsmål til skadenotatet.

Med vennlig hilsen

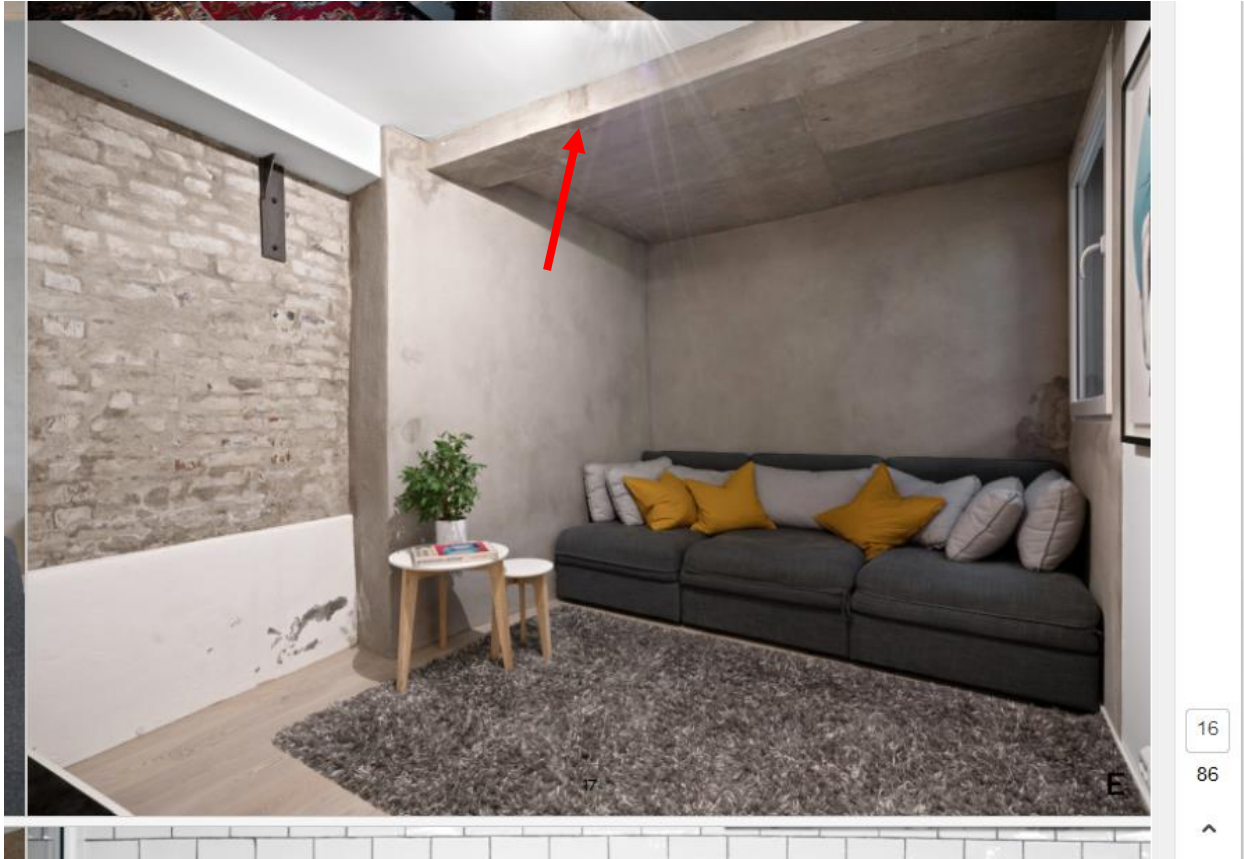
Kristian Johansen

CEO | Takstingeniør MNT

Mobil +47 900 76 785 | kristian@inspect.no

Postboks 751 | 3003 Drammen | www.inspect.no

vedlegg – ingen



Bilde fra Salgsoppgaven, rød pil peker på lekkasjepunkt



Bilde fra Frøiland Bygg Skade sin rapport, rød pil peker på lekkasjepunkt, bli pil på oppsamlingskar

Kostnadsvurdering Salvågergata 11 - skadenr. BSF-803558

Beskrivelse	antall	enh	à pris	materialer	arbeid	sum
Punkt 1						
Utvendige arbeider						
De og remontering av skiferheller på fortauet	25	t	750	2 000	18 750	20 750
Oppgraving langs veggen	20	t	1 750		35 000	35 000
Legge nye drenerør, montere drenerplater, topplister	8	t	750	2 800	6 000	8 800
Gjennfylling med egnede masser, inkl. transport	20	t	1 750	20 000	35 000	55 000
Bortkjøring av overskuddsmasser	1	rs	18 000		18 000	18 000
Kabelpaving i graveområde, gravemelding, skilting, sikring	1	stk	12 500		12 500	12 500
Hjelpemann til deler av arbeidet	20	t	750		15 000	15 000
Sum utvendige arbeider						165 050
Innvendige arbeider						
Demontere sanitærutstyr, mellomlagres	8	t	900	2 000	7 200	9 200
Demontere elektrisk utstyr, mellomlagres	8	t	850	2 000	6 800	8 800
Demontere kjøkkeninnredning og hvitevarer, mellomlagres	25	t	750	7 500	18 750	26 250
Rive laminatgulv i hele leiligheten	15	t	750		11 250	11 250
Pigge opp gulv i leiligheten, bortkjøring av masser	75	t	750	10 000	56 250	66 250
Fjerne løs puss på baderomevegger	20	t	750		15 000	15 000
Avretting med egnede masser på gulvet 103 m2	15	t	750	7 000	11 250	18 250
Legging av 10 cm isolasjon	15	t	750	15 594	11 250	26 844
Legging av radonduk	30	t	750	18 327	22 500	40 827
Støpe nytt gulv med armering	30	t	750	79 269	22 500	101 769
Legge nytt laminatgulv med underlag (laminat kr. 400,- eks. mva. pr. m2)	35	t	750	11 800	26 250	38 050
Demontere og montere dører, fastmonterte innredninger	50	t	750	1 500	37 500	39 000
Legge på ny puss på baderomsvegger	25	t	750	3 890	18 750	22 640
Legging av nye fliser på baderom (fliser kr. 500,- eks. mva. pr. m2)	40	t	750	16 544	30 000	46 544
Legging av nye fliser på kjøkken/gang (fliser kr. 500,- eks. mva. pr. m2)	35	t	750	20 600	26 250	46 850
Rørlegger, montere sanitærutstyr	20	t	900	3 500	18 000	21 500
Elektriker, montere elektrisk utstyr	15	t	850	3 000	12 750	15 750
Remontere kjøkkeninnredning og hvitevarer	40	t	750	1 900	30 000	31 900
Flytting og mellomlagring av møbler og inventar	40	t	750	25 000	30 000	55 000
Rigg, drift, rengjøring, tildekking, transport, HMS ansvar 10%	1	stk	95 709		95 709	95 709
Bortkjøring av avfall, inkl. deponiavgift	1	stk	25 000		25 000	25 000
Sum punkt 1						762 383
Punkt 2						
Utvendig arbeider ihht. kalkyle fra Egeland	1	stk	35 000		35 000	35 000
Sum punkt 2						35 000
Punkt 3						
Det bergenes ingen arbeider for dette punktet, da himling er ihht. forskrift					-	-
Sum punkt 3						-
Punkt 4						
Utskifting av ventilasjonsaggregat, med større kapasitet, ferdig tilkoblet	1	stk	65 000		65 000	65 000
Sum punkt 4						65 000
Punkt 5						
Demontere varmtvannsberedere	8	t	900	1 000	7 200	8 200
Legging av gullbelegg med oppbrett	6	t	750	1 668	4 500	6 168
Remontere og tilkoble varmtvannsberedere	8	t	900	1 500	7 200	8 700
Rigg, drift, rydding, transport, HMS ansvar 10%	1	stk	2 306		2 306	2 306
Sum punkt 5						25 374
Punkt 6						
Dette punktet er priset inn under punkt 1, innvendige arbeider					-	-
Sum punkt 6						-
Sum alle arbeider						1 052 807
25 % merverdiavgift						263 202
Totalt alle arbeider						1 316 009

Frå: Anticimex, Stavanger
Til: post@anticimex.no
Emne: SØK 1042360 - REKOR - Oppdrag (1042360) opprettet for «SÅVÅRSGATA 11, 4006 STAVANGER - GULLBRANDSEN, FREDRIK (Postnr: 940037)»
Dato: 19.04.2022, klokke 10:11:21
Vedlegg: [p1.mxd - Brevkopi Anticimex-aktive.pdf](#)

Kjære kunde,

Et bokoppdrag (med nr. 1042360) er registrert tillystet andrenummer SKII-1042360-1-REKOR i tilknytning til skolebyrået i forbindelse med IF Skolebyrået.

Oppdraget er planlagt 15.12.2022 en gang mellom kl. 14:00 og 15:00.

Da kan kontakt oss ved å svare på denne e-posten, eller ringe oss på 41 41 41 28.

Mvh. Anticimex, Stavanger

Når du samarbeider med Anticimex, betyr det at vi behandler personopplysninger om deg.

Behandlingen følger som regel General Data Protection Regulation (GDPR).

Da kan lese mer på <https://www.anticimex.no/privatliv>

<https://www.anticimex.no/privatliv>



INSPEKSJON SKADEDYR

SALVÅGERGATA 11

4006 STAVANGER

Referanse SKII-1042345-1

Inspeksjonsselskap Anticimex AS
Avdeling Sør
Adresse Forusskogen 1
Poststed 4031 Stavanger
E-post stavanger@anticimex.no
Telefon 41 41 41 28

Inspeksjonsdato 15.12.2022
Rapport ved Rune Hansen



.....
Signatur inspektør

Oppdragsgiver

Oppdragsgiver	IF Skadedyrforsikring
Kontaktperson	
Referanse	SKII-1042345-1

Anticimex

Saksbehandler	Rebekka Rostad Nilsen
E-post	rebekka.nilsen@anticimex.no
Ordrenummer	11556705
Oppdragstype	Inspeksjon
Inspeksjonsdato	15.12.2022

Objekt

Objektnavn	FREDRIK GULDBRANDSEN
Adresse	SALVÅGERGATA 11
Poststed	4006 STAVANGER
Kontaktperson	FREDRIK GULDBRANDSEN
E-post	FREDRIK_GULDBRANDSEN@MSN.COM
Telefon	95860008
Bolignummer	Kjeller/sokkeletasje.
Beboer	
Tilstede	Fredrik.

Bygning

Bygningstype	femmannsbolig
Byggår	ca. 1860.
Antall etasjer	
Etasjeskiller	Trebjelkelag
Yttervegger	Tre, Mur
Loft	Annen bolig over
Grunn	Sokkel
Brukes av	5 boenheter i huset.
Annet	

Skadedyr

Skadetype	rotter
Bygningsdel	Utvendig, ute-bod og i etasjeskille/himling
Antatt alder	Mer enn 2 år gammelt

Om oppdraget

SKII - Skadedyrforsikring If privat - Innbo, Skade meldt: 13.12.2022, Skadested: SALVÅGERGATA 11, 4006 STAVANGER
Polisenummer: 8400597, oppstartsdato for polise: 01.07.2022, Eventuell egenandel: 2000
Avtaleoppdragsnummer i CRAX: 1042360

Innledning

Leiligheten er totalrenovert i 2016.

Forsikringstaker overtok/flyttet inn sommeren 2022.

Det er opplyst at det også var aktivitet av rotter i leiligheten i 2019. Den gang fant de ut at rotter kom inn via utettheter i bakgården, noe som den gang ble tettet/utbedret.

Forsikringstaker han nå nylig registrert lyder som følge av rotter i himlingen i området Stue, kjøkken og innover mot inngangsparti. Oppdaget nå her en dag en rotte som kom opp i toalettet.

Det er pågående renovering/ombygging av boenheten i etasjen over. Forsikringstaker kjenner ikke eksakt til hva arbeid går ut på, men gir uttrykk for at det er omfattende arbeid som foregår.

Observasjoner på stedet

Inne i selve boenheten er det ikke synlige spor etter rotteaktivitet.

I bakgården har de en bod med flere varmtvannsberedere og rørføringer fra ventilasjonsanlegg. Nevnte bod ligger over badet, og er i nærheten av der lyder observeres. I boden kan man se at det er rotteaktivitet. Det ligger en del ekskrementer på gulvet, og det er tydelige spor som går ned ved/langs ventilasjonsrør. Utenfor boden, til høyre for døren, kan man se at rotter har hatt en passasje ned i grunnen. Denne passasjen er rett utenfor veggen der ventilasjonsrør går ned i gulvet (i boden).

I boden var det flere rottefeller, så problemet med rotter her må på et tidspunkt vært kjent for brukere av boden.

Vurdering

Pågående aktivitet av rotter. Rotter kommer inn i leiligheten via utettheter ved boden, og via boden videre inn i etasjeskilleren langs rørføringer.

At rotte kommer opp toalettet viser at det er aktivitet av rotter i kloakksystemet nær boligen.

Utførte tiltak

Enkel sikring med stedlig grus/singel ned i hull utenfor boden.

Fjernet ekskrementer på gulvet i boden.

Sikring og forebyggende tiltak

Boden må sikres på en slik måte at rotter ikke kan komme inn.

Anbefaler også å sjekke overgangen mellom grunn og boenheten fra eiendommen til "Sliperiet". Det var i dette området rotter sist hadde kommet inn.

Hva skal skje videre

Ble enig med forsikringstaker at Anticimex tar kontak per telefon for å sjekke status. Ringer i løpet av dagen torsdag 29.12.2022.

Status og oppfølging

Oppdraget påbegynt, følges opp per telefon.

Bilder



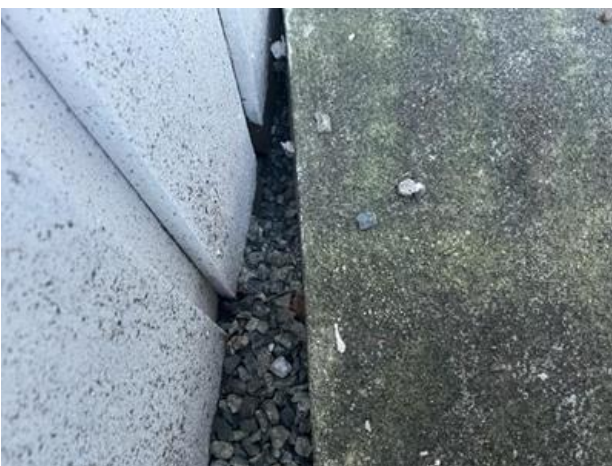
Lyder fra himlingen her langs nedføring (mulig rørkasse).



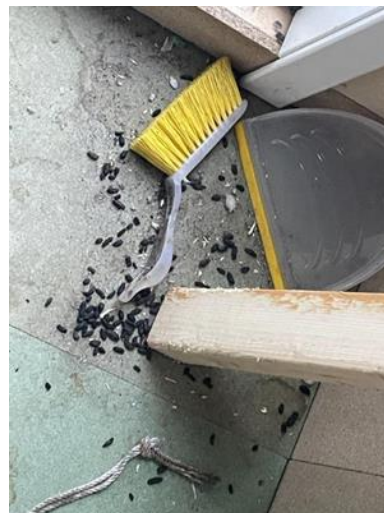
Bod er over baderom



Inntreksvei mellom kledning og støpt dekke.



Utvendig bod. Til høyre for dør. Inntreksvei for rotte.



Rotteekskremer i bod.



En del rotteekskremerer på gulv i boden.



Bod



Bod



Bod. Fett merker på vannrør som følge av rotteaktivitet.



Bod. Tydelige spor etter rotter som går opp og ned ved rør.



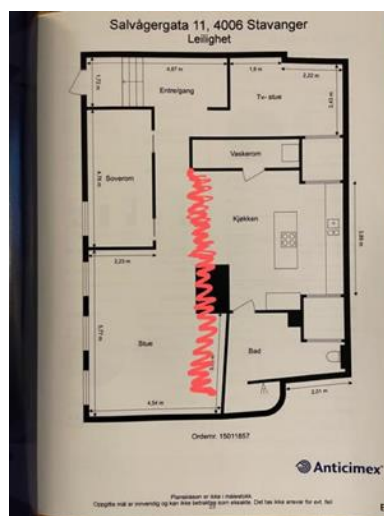
Fasade mot vei.



Fasade mot vei.



Dør inn til leilighet fra gateplan.



Markert område er der hvor kunde har observert lyder fra himlingen.

PROTOKOLL SKADEDYR

SALVÅGERGATA 11

4006 STAVANGER

Objekt

Objektnavn	FREDRIK GULDBRANDSEN
Adresse	SALVÅGERGATA 11
Poststed	4006 STAVANGER
Kontaktperson	FREDRIK GULDBRANDSEN
E-post	FREDRIK_GULDBRANDSEN@MSN.COM
Telefon	95860008
Bolignummer	Kjeller/sokkeletasje.
Beboer	
Tilstede	Fredrik.

Anticimex

Avdeling	Sør
Adresse	Forusskogen 1
Poststed	4031 Stavanger
E-post	stavanger@anticimex.no
Telefon	41 41 41 28
Ordrenummer	11556705
Referanse	SKII-1042345-1
Inspeksjonsdato	15.12.2022
Rapport ved	Rune Hansen

.....
Signatur inspektør**Om oppdraget**

SKII - Skadedyrforsikring lf privat - Innbo, Skade meldt: 13.12.2022, Skadested: SALVÅGERGATA 11, 4006 STAVANGER
Polisenummer: 8400597, oppstartsdato for polise: 01.07.2022, Eventuell egenandel: 2000
Avtaleoppdragsnummer i CRAX: 1042360

Om bekjempelsen

Utført bekjempelse mot følgende type skadedyr	
Bruk av kjemiske midler ved dette besøket	
Kjemisk bekjempelse pågår i åtestasjoner	
Lokalene kan tas i bruk	
Skriftlig beskjed om forebyggende tiltak	
Nabovarsel levert	
Status og oppfølging	Oppdraget påbegynt, følges opp per telefon.

Anticimexnotat

Virksomhetens navn: FREDRIK GULDBRANDSEN

Dato: 30.12.2022

Anticimex representant: Hansen, Rune

Virksomhetens representant: Telefonoppfølging.

Fagområde: SD

Ao-nummer: 11558973

Skadenummer: SKII-1042345-1

Kommentar

Forsikringstaker har ikke vært hjemme på en ukes tid, og er derfor noe usikker på om det fremdeles er aktivitet.

Han ønsker hjelp av Anticimex for bekjempelse av rotter, og er innforstått med at det utløser egenandel.

Nytt besøk avtales for å sette ut en Smartboks, en elektronisk muse- og rottefelle ved inntreksvei i bod, kombinert med klappfeller i boden, i ca 1 mnd tid mens sikring utføres.


Signatur kunde

Signatur Anticimex



30.12.2022

Skaderapport

Informasjon om skaden	
Skadenummer	23.0283108
Forsikringsselskap / Saksbehandler	IF Norway / *R09 Boligskade
Kunde / Forsikringstaker	Sameiet Salvånergata 9/11 Salvånergata 9 4006 Stavanger
Skadestedets adresse	Salvånergata 11 4006 Stavanger
Kontaktperson	Fredrik Gulbrandsen (Kontaktperson) tlf. 95860008 Sameiet Salvånergata 9/11 (Kunde) tlf. 95860008
Skadedato	03.07.2023
Besiktigelsesdato	04.07.2023
	

Rapporten er basert på
<input checked="" type="checkbox"/> Fysisk oppmøte <input type="checkbox"/> Video <input type="checkbox"/> Telefon

Deltakere			
Navn	Rolle	Mobiltelefon	E-post
Fredrik Gulbrandsen	Kontaktperson	95860008	Fredrik.gulbrandsen@msn.com
Sindre Holgersen Rønneberg	Prosjektleder	97748456	sindre.holgersen@fbs.no

Beskrivelse av bygning og/eller skadet objekt			
Bygningstype	m ²	Byggeår	Gjennomførte oppgraderinger/oppussing
Leilighet	100	1860	Total renoverert 2016

**Besiktigelsen ble gjennomført av:**

Sindre Holgersen Rønneberg
97748456
Frøiland Bygg Skade AS

Side: 2 (22)**Skadenummer:** 23.0283108**Arbeidsnummer:****Rapport opprettet:** 06.07.2023**Øvrig informasjon om objektet**

Plassert midt i byen. Parkeringskostnad må påregnes

Beskrivelse av skadet løløse**Objekt****Verdi**

Planskisse

Etasje 1



Planskisse leilighet

Skadeområdets dimensjoner (mm) etter rom

Rom	L (mm)	B (mm)	H (mm)	m ²	Gulv	Vegg	Tak	Øvrig informasjon
-----	--------	--------	--------	----------------	------	------	-----	-------------------

Årsak til skade

Type skade

- Vannlekkasje
 Brann
 Innbrudd
 Ytre påvirkning
 Glass
 Natur
 Øvrige:

Installasjon

I. Vanninnt. utenfra over grunn

Kilde

I. Nedbør. Smeltevann. Grunnvann

Årsak

I. Ytre påvirkning

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Med overveiende sannsynlighet utetthet i tekking/betong på underside av terrassen. For å bekrefte skadeårsak, må terrasse demonteres og lekkasjesøk på tekking må utføres.



Lekkasje på innsiden oppstår rett under "terrassen" da dette er taket for ytterdelen i leiligheten

**Besiktigelsen ble gjennomført av:**

Sindre Holgersen Rønneberg
97748456
Frøiland Bygg Skade AS

Side: 5 (22)**Skadenummer:** 23.0283108**Arbeidsnummer:****Rapport opprettet:** 06.07.2023**Når oppstod skaden****Skadedato korrekt:** Ja Nei**Tidligere eller utviklet skade:** Ja Nei

Beboer opplyser at han har tidligere sett vannmerker i tak, men ikke sett noe synlig vann. Har pågående sak med tidligere eier og ønsker å oppheve kjøpet grunnet feil og mangler i leiligheten

Mulig regress?

Ja

Usikker om det er regress, men beboer opplyser om at han har tidligere hatt problemer med fukt og er i dialog med tidligere eier og skal i retten for å avklare ansvar og ønsker å oppheve kjøpet.

Anbefalte tiltak for å hindre senere skader

Dem/riv terrasse for kontroll av tekking/betong for å avdekke skadeårsak. Tilfarere på terrasse bør også klosses opp slik at vann får renne fritt og ikke ligger "stille" på betong/tekking

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

Oppfuktet gulv

Oppfuktet gips himling



Besiktigelsen ble gjennomført av:

Sindre Holgersen Rønneberg

97748456

Frøiland Bygg Skade AS

Side: 6 (22)

Skadenummer: 23.0283108

Arbeidsnummer:

Rapport opprettet: 06.07.2023

Reparasjonsbehov

Prosjektledelse

fakturering/oppfølging

Riving

Hele området:

- Avdekke skadeårsak
- avfallsbehandling
- transport av material
- parkeringsavgift
- Thermokamera for å prøve å avdekke skadested

Stue og kjøkken:

- Tildekning gulv
- tildekning vegg
- tildekning innbo
- riv/ny gips
- riv/ny dampsperr
- riv/ny isolasjon
- avdekke omfang
- konstruksjonstørk og montere tørkeutstyr for å måle fukt
- nye spikerslag til gips
- lapping av gips, dampsperr, isolasjon
- utvask

Gjesterom:

- innbohåndtering
- nedpakking av løsøre for tilkomst bygning
- Tildekning gulv
- tildekning vegg
- tildekning innbo
- riv/ny gips
- riv/ny dampsperr
- riv/ny isolasjon
- avdekke omfang
- konstruksjonstørk og montere tørkeutstyr for å måle fukt
- nye spikerslag til gips
- lapping av gips, dampsperr, isolasjon
- riv/ny gulvlist
- riv/ny parkett
- riv/ny underlag
- riv/ny dampsperr
- dem/rem overgangslister
- må være to stk for å flytte innbo/løsøre ut av rom
- utvask

Anbefalt arbeid for å avdekke skadeårsak:

- I og med at terrasse på utside er bygget på tilfarer så kan det være en mulighet å løfte hele terrassen om det lar seg gjøre og rekvirere taktekkere til å foreta et lekkasjesøk. Kan være avløp/renne og ventilasjonsanlegg må dem/Rem for å få til dette. Evt bare fjerne terrassebordene og legge nye med tiden, da får man også fikset tilfarere dersom det er plass under dør

**Besiktigelsen ble gjennomført av:**

Sindre Holgersen Rønneberg
97748456
Frøiland Bygg Skade AS

Side: 8 (22)**Skadenummer:** 23.0283108**Arbeidsnummer:****Rapport opprettet:** 06.07.2023

- Samt åpne opp i tak hvor vann har trengt inn pr dags dato for å prøve å lokalisere hvor fukt/vann vandrer.

Tømrerarbeid

se rive oppgave

Tørking

se rive oppgave

Rengjøring

se rive oppgave

Maling

sparkling, maling av tak.

Spesielle betingelser: Følgeskader på gulv og gips. Lekkasje årsak må utbedres/stoppes før vi evt setter igang med rep av følgeskader

Er ulike reparasjonsløsninger vurdert?: Ja Nei

Tørker og tenker bærekraft i metodevalgene

Igangsett arbeid

Partnerbesiktigelse, takstmann (svein egeland, takstgruppen), Takstrapport fra Anticimex

Beboelighet

Beboelighet: Ja

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

Annen info/alternativ løsning for beboelse:

Beskrivelse av avtale med kunde

Oppgjørsform (reparasjon eller kontant):%

Annen info: Ikke avtalt noe ved besiktigelse tidspunkt

Oppsummering

Forsikringstaker opplyser at han pågående sak med tidligere eier. Og har rekvirert egen takstmann. Eier ønsker å heve kjøpet og det er det som skal avgjøres i retten. Motparten sin takstmann har laget rapport som forsikringstaker skal sende over. Alt av dokumenter blir lastet opp under dokumenter

3.juli oppdaget forsikringstaker synlig vann på gulv, tak og innbo i gjesterom (tv stue), og 4.juli oppdaget også eier synlig vann på kjøkken tak, gulv. Fra eksakt samme punkt i tak. (betong drager/søyle som går tvers gjennom leiligheten)

Tilfarer på terrasse ligger rett på betong/tekkingen på utsiden under terrassen, og sluk i motsatt ende.

Med overveiende sannsynlighet uttetthet i tekking/betong på underside av terrassen. For å bekrefte skadeårsak, må terrasse demonteres og lekkasjesøk på tekking må utføres.

Bilder av stedet



Oversikt av terrasse: Betong dekke/tekking er under her. Og under der igjen er lekkasje sted



Dekke over kjøkken



Terrasse ligger på tilfarere, Ser ikke noe synlig tekking ytterst på betongkanten.



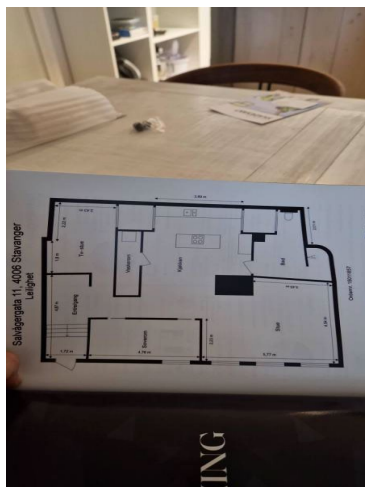
Oversikt bilde av betong



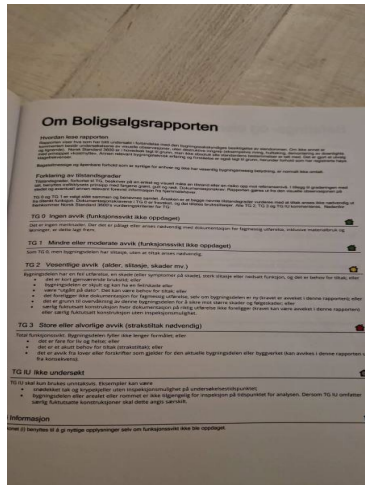
Oversikt mot kjøkken side



Terrasse oversiktsbilde



Fra prospekt



Fra prospekt



Inngang



Gang



gjeste rom - Berørt rom - Oppfuktet tak/gulv og innbo



gjeste rom - Berørt rom - Oppfuktet tak/gulv og innbo



gjeste rom - Berørt rom - Oppfuktet tak/gulv og innbo



gjeste rom - Berørt rom - Oppfuktet tak/gulv og innbo



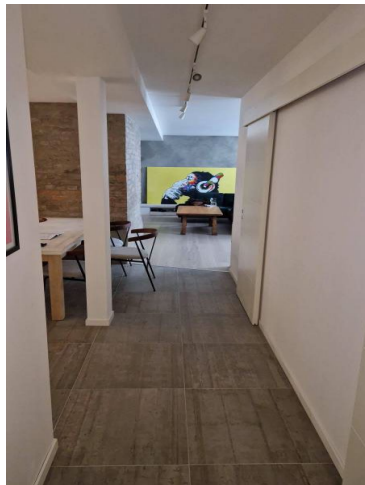
Gjesterom: Vann trenger seg på samme side av betong drager/søyle som går gjennom hele leiligheten. Rett på underside av terrassen



Gjesterom: Vann trenger seg på samme side av betong drager/søyle som går gjennom hele leiligheten. Rett på underside av terrassen



Gjesterom: Kan se tegn til fukt i ytterveggene også, men det er ikke ang denne skadesaken



stue & kjøkken: oversiktsbilde



stue & kjøkken: oversiktsbilde



stue & kjøkken: oversiktsbilde



stue & kjøkken: Kunde har plassert et kar under hvor det drypper fra gips himling, samme sted her også i overgang med betong drager/søyle



Berørt rom



Synlig vann i kar



Drypper fra overgang gips/betong søyle. Denne søylen går tvers gjennom leiligheten



Drypper fra overgang gips/betong søyle. Denne søylen går tvers gjennom leiligheten



gjesterom: Referanse punkt, antatt tørt område, indikasjonsmåling



gjesterom: Referanse punkt, antatt tørt område, indikasjonsmåling



gjesterom: Indikasjonsmåling på gulv under hvor det dryppet fra taket. Høyere verdier her enn referanse punktet og gulvet kjennes lettere oppsvulmet ut. Noe som tyder på at det er fuktig



gjesterom: Indikasjonsmåling på gulv under hvor det dryppet fra taket. Høyere verdier her enn referanse punktet og gulvet kjennes lettere oppsvulmet ut. Noe som tyder på at det er fuktig



gjesterom: Indikasjonsmåling på gulv under hvor det dryppet fra taket i hjørnet mot vegg. Høyere verdier her enn referanse punktet og gulvet kjennes lettere oppsvulmet ut. Noe som tyder på at det er fuktig



gjesterom: Indikasjonsmåling på gulv under hvor det dryppet fra taket i hjørnet mot vegg. Høyere verdier her enn referanse punktet og gulvet kjennes lettere oppsvulmet ut. Noe som tyder på at det er fuktig



gjesterom: referanse punkt, antatt tørt område i gips himling



gjesterom: indikasjonsmåling i tak hvor det er synlig vannmerker på betong søyle/drager



Termografering av himling på gjesterom



Termografering av himling i stue & kjøkken



Indikasjonsmåling gips himling, tegn til fukt



Overrisiktsbilde utside, inngang



Tilkomsvei midt i stavanger sentrum

Besiktigelsen ble gjennomført av:

Sindre Holgersen Rønneberg

97748456

sindre.holgersen@fbs.no

Frøiland Bygg Skade AS



Objekt

Oppdragsnavn	24.44081
Eiendomsbetegnelse	Bolighus
Prosjektnummer	
Adresse	Salvånergata 11
Postnummer/poststed	4006 Stavanger
Byggeår	1860
Byggareal	296 m ²
Befaringsdag	30.01.2024
befaringstype	Vannskade
Forsikringsselskap	If Skadeforsikring - Commercial 21492400
<hr/>	
Ansvarlig for objektet	Sameiet Salvånergata 9/11 kjersti.tungland@lyse.net
Forsikringstaker	Sameiet Salvånergata 9/11 kjersti.tungland@lyse.net
Ansvarlig tekniker	Morten Thu +4793249315 mthu@kaph-entreprenor.no
<hr/>	
Tilstede	Morten Thu (Tekniker)

Adresse

KAPH Avd Stavanger
Maskinveien 28
4033 Stavanger

Kontaktopplysninger

+4796097777
stavanger@kaph-entreprenor.no

Organisasjonsnummer

914949149

1 (8)

Befaringsrapport

Skadeårsak	Vanninntrengning over terreng Lekkasje i overgang mellom terrasse og bolig i etasje over.
Hvor har vann kommet inn?	Balkong balkong til eier over
Hvor gammel er den utette bygningsdelen?	Usikkert, forsikringstaker mangler informasjon.
Hovedrom der skaden oppstod	Annet rom gang
Stemmer den faktiske årsaken med skadebeskrivelsen?	Ja
Byggår	1860
Oppsto skaden i løpet av husets garanti	Nei Forsikringstaker oppdaget lekkasje 3.juli 2023. overtok leilighet august 2022. Eierskifte sak. Leilighet ble totalrenovert i år 2016.
Regress	Ja Pågående eierskifte sak
Regressbeskrivelse	Eierskifte sak
Regress mot hvem	Simon Skår
Skadeomfang	Det er ikke registrert følgeskader bortsett ifra rennemerker på mur på denne skadesaken, men det er større følgeskader i forbindelse med samme lekkasjesak som er meldt inn tidligere. Skadenummer 23.0283108
Forslag til skadeforebyggende tiltak	Balkong over skadested må tekkes med takpapp eller annen membran. Det er viktig at det da blir tekket inn "skuffe" under balkong dører, og at det blir etablert oppbrett i alle overganger mellom balkong og vegg.
Beboelighet	Ja Lekkasje påvirker ikke beboelighet.
Avtaler med kunden	Vet ikke Ikke aktuelt da det ikke er registrert følgeskader iforbindelse med ny fuktframkomst på murvegg. Understreker at det er meldt inn følgeskader ved tidligere skadesak er blitt registrert mer omfattende skadeomfang. Ref.Skadenummer 23.0283108.
Hva er avtalt med med kunde?	Ikke aktuelt da det ikke er registrert følgeskader iforbindelse med ny fuktframkomst på murvegg.
Er det nyoppstått skade eller har skaden utviklet seg over tid? I så fall hvor lenge?	Forsikringstaker opplyser om at lekkasje var pågående over lenger tid, og ved flere eierperioder. Førrige eier hadde opplyst om at lekkasje var utbedret da forsikringstaker overtok leilighet, noe som i ettertid viser seg å ikke stemmer.

Adresse

KAPH Avd Stavanger
Maskinveien 28
4033 Stavanger

Kontaktopplysninger

+4796097777
stavanger@kaph-entreprenor.no

Organisasjonsnummer

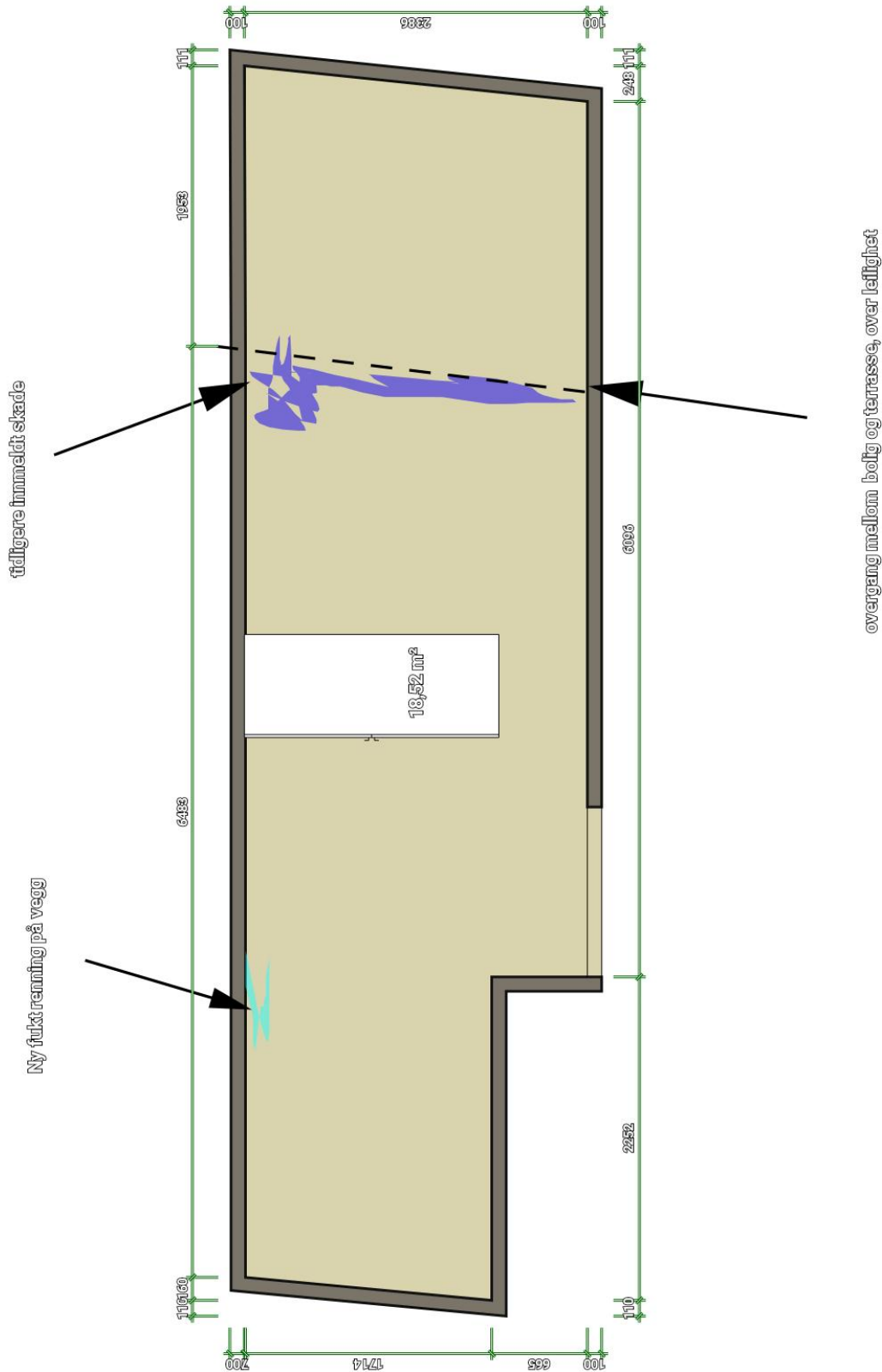
914949149

2 (8)

MEPS



Planskisse



Rom

Gang	Mål 2,39 m x 8,60 m x 2,39 m 18,52 m ²
Gulv	Nettoareal 18,52 m ² / Omkrets 21,57 m
Bakenforliggende lag	CC-mål 600 mm
Vegg	Nettoareal 50,17 m ²
Fratrekk	2,36 m ²
Bakenforliggende lag	CC-mål 600 mm
Innertak	Nettoareal 18,52 m ² / Omkrets 21,57 m
Bakenforliggende lag	CC-mål 600 mm

Adresse

KAPH Avd Stavanger
Maskinveien 28
4033 Stavanger

Kontaktopplysninger

+4796097777
stavanger@kaph-entreprenor.no

Organisasjonsnummer

914949149

4 (8)

Bilder

Skadeårsak



Lekkasje området. Balkong over leilighet. Det er ikke observert membran over flaten på balkong. Dører og overganger mellom gulv og vegg er typiske lekkasjepunkter. Det er anbefalt å tekke balkong med takpapp eller annen membran. Oppbrett mellom overgang gulv og vegg, og "skuffe" under balkongdør vil være anbefalt for å eliminere svake punkter som kan være potensielle lekkasjepunkter.

Hvor har vann kommet inn?



Lekkasjepunkt i hjørne ved overgang mellom boenhet og balkong

Adresse

KAPH Avd Stavanger
Maskinveien 28
4033 Stavanger

Kontaktopplysninger

+4796097777
stavanger@kaph-entreprenor.no

Organisasjonsnummer

914949149

5 (8)

MEPS



Skadeomfang

Rennemerker av fukt på murvegg. Bør la seg vaske bort.

Adresse

KAPH Avd Stavanger
Maskinveien 28
4033 Stavanger

Kontaktopplysninger

+4796097777
stavanger@kaph-entreprenor.no

Organisasjonsnummer

914949149

6 (8)

Andre observasjoner

oversikt



Oversikt. Pil viser lekkasjepunkt



Pil viser innkassing til drager, som fukt følger.



Vann fant vei ut i dette området

Adresse

KAPH Avd Stavanger
Maskinveien 28
4033 Stavanger

Kontaktopplysninger

+4796097777
stavanger@kaph-entreprenor.no

Organisasjonsnummer

914949149

7 (8)

MEPS



Oppsummering

Lekkasje er tidligere meldt inn til forsikringselskap. Skadenummer 23.0283108. Lekkasje ifra balkong over leilighet. Vann har i dette tilfellet fulgt innkasset drager noen meter bort ifra lekkasjepunkt, og funnet vei ned langst murvegg. Det ble ikke registrert noen ny indikasjoner på fukt inne i kasse, eller himling i området hvor vann fant vei ut av kasse.

Adresse

KAPH Avd Stavanger
Maskinveien 28
4033 Stavanger

Kontaktopplysninger

+4796097777
stavanger@kaph-entreprenor.no

Organisasjonsnummer

914949149

8 (8)

MEPS





Objekt

Oppdragsnavn	24.272332
Eiendomsbetegnelse	Bolighus (Boligbygning)
Prosjektnummer	
Adresse	Salvågergata 11
Postnummer/poststed	4006 Stavanger
Byggeår	1860
Byggareal	129 m ²
Befaringsdag	11.06.2024
befaringstype	Vannskade
Forsikringselskap	If Skadeforsikring - Commercial 21492400

Ansvarlig for objektet	Sameiet Salvågergata 9/11 +4748014663 kjersti.tungland@lyse.net
Forsikringstaker	Sameiet Salvågergata 9/11 kjersti.tungland@lyse.net
Ansvarlig tekniker	Eivind Skaustein Johannessen 989 06 305 e.johannessen@bbetakst.no

Tilstede	Eivind Skaustein Johannessen (Tekniker) Fredrik Guldbrandsen (Seksjonseier, kjellerleilighet) 95860008 Fredrik_guldbrandsen@msn.com
-----------------	---

Befaringsrapport

Skadeårsak

Vanninntrengning over terreng
Årsaken til vannlekkasjene er utettheter ved høytrykkspyling med vann, i overgangen mellom balkong og yttervegg i overetasjen. Vann trenger inn igjennom etasjeskillet og ned i himling på TV-stue og kjøkken. Vannlekkasjer ble først registrert av seksjonseier den 3. juli 2023, deretter den 24. januar 2024, og nå igjen den 3. juni 2024. Det er ikke utført arbeid utvendig for å finne årsaken til vanninntrengingen, på grunn av uenigheter og manglende kommunikasjon med eierne, av leilighetene over.
Viser til tidligere skaderapporter utarbeidet av Frøiland bygg AS 6. Juli 2023 og skaderapport til Kaph Entreprenør 24. januar 2024.

Hvor har vann kommet inn?

Balkong
Balkong til seksjonseier i første etasje

Hvor gammel er den utette bygningsdelen?

Usikker.

Hovedrom der skaden oppstod

Annet rom
Tv-Stue og deretter kjøkken.

Byggår

1860

Oppsto skaden i løpet av husets garanti

Nei

Regress

Nei
Usikker, viser til tidligere skaderapporter.

Skadeomfang

Skadelig fukt påvist i gipshimling på kjøkkenet. ca. 2 m2.
Det er også registrert tidligere svullet gipshimling i TV-stue etter første vannlekkasje.
Noe misfarging og svelling på parkett i TV-stue.

Andre observasjoner

Viser til tidligere rapporter.

Generelt om bygningen/leiligheten

Viser til tidligere rapporter.

Forslag til skadeforebyggende tiltak

Det anbefales å treffe tiltak som hindrer mer vanninntrenging.

Beboelighet

Ja

Avtaler med kunden

Vet ikke

Hva er avtalt med med kunde?

Viser til tidligere skaderapporter.

Er det nyoppstått skade eller har skaden utviklet seg over tid? I så fall hvor lenge?

Vannlekkasjer pågått siden 3. juli 2023.

Adresse

BBE TAKST AS
Welhavens vei 15
4319 Sandnes

Kontaktopplysninger

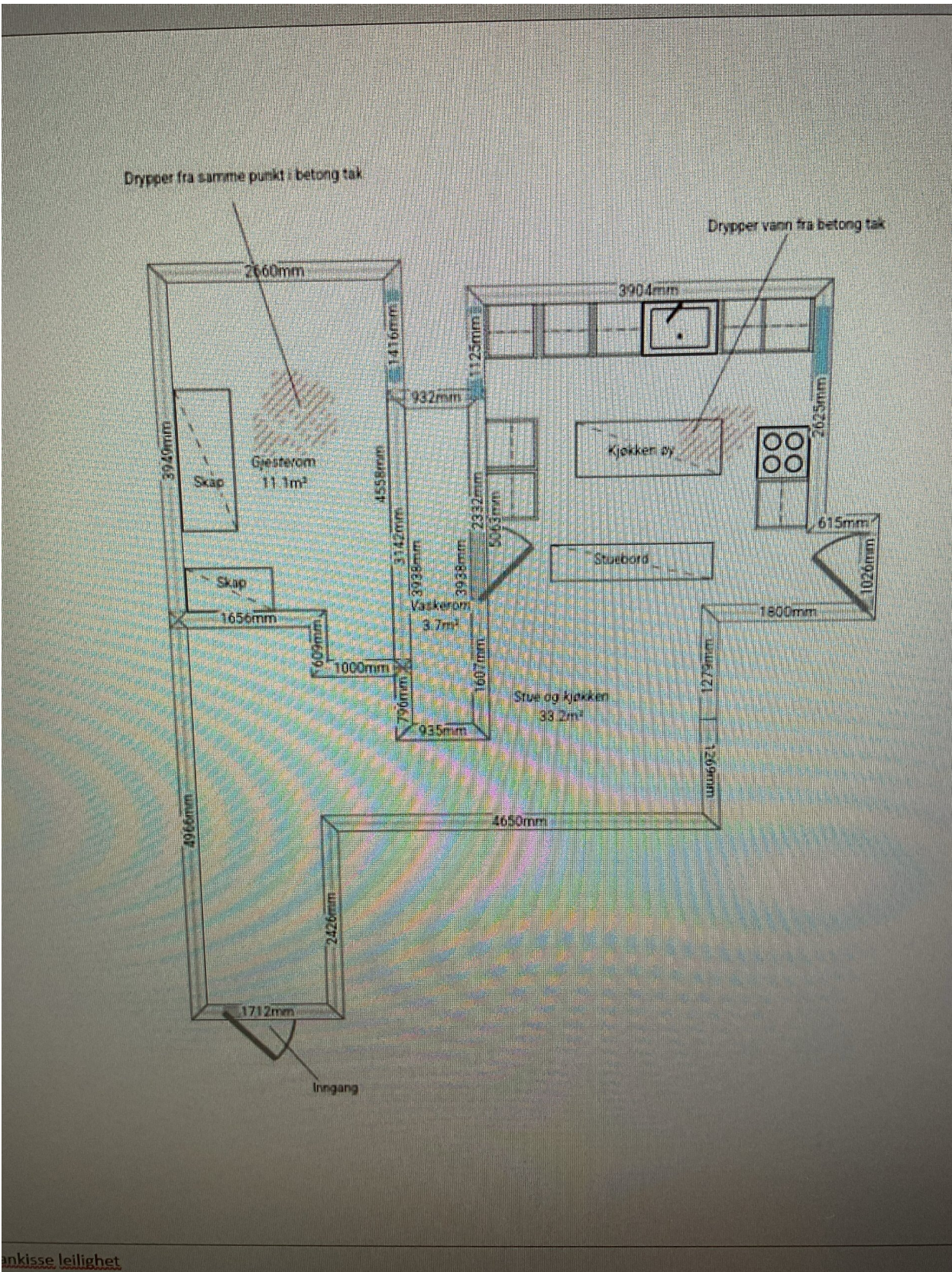
51685450
post@bbetakst.no

Organisasjonsnummer

978658466

2 (4)

Planskisse



ankisse leilighet

Oppsummering

Takstfullmektigavtale i Norsk takst

Takstrapport er utarbeidet av takstfullmektig Eivind Skaustein Johannessen.

Det vises til takstfullmektigavtale mellom takstfullmektig **Eivind Skaustein Johannessen** og medlemsforetaket BBE Takst AS med **Finn Kjetil Borgenvik** som ansvarlig takstingeniør.

Eivind Skaustein Johannessen

989 06 305

e.johannessen@bbetakst.no

BBE Takst AS

Finn Kjetil Borgenvik

46810633

finn.kjetil@bbetakst.no

BBE Takst AS

Adresse

BBE TAKST AS
Welhavens vei 15
4319 Sandnes

Kontaktopplysninger

51685450
post@bbetakst.no

Organisasjonsnummer

978658466

4 (4)

MEPS





SØR-ROGALAND TINGRETT

DOM

Avsagt: 22.12.2023 i Sør-Rogaland tingrett, Stavanger

Saksnr.: 23-082115TVI-TSRO/TSTA

Dommer: Tingrettsdommer Magne Revheim Mæland

Saken gjelder: Mangelskrav etter avhendingslova, heving, prisavslag mv.

Fredrik Guldbrandsen

Advokat Christian R. Klaveness
v/advokatfullmektig Marius H. Rønne

mot

Simon Skår
Anticimex Forsikring Ab Norsk Avdeling
Av Utenlandsk Foretak

Advokat Tommy Ravndal
Advokat Tommy Ravndal

DOM

Saken gjelder mangelskrav etter avhendingsloven ved eiendomskjøp.

Sakens bakgrunn og faktum

Sakens parter er hhv. Simon Skaar («selger») – som har tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex Forsikring AB norsk avdeling av utenlandsk foretak («de saksøkte») – mens kjøper er Fredrik Gulbrandsen, som er førstegangskjøper i forhold til egen bolig. Den aktuelle boligen er en seksjonsleilighet i et sameie i Salvågergata 11, gnr. 55 bnr. 1077, snr. 1 i Stavanger sentrum. Boligkonstruksjonen ble oppført så langt tilbake som i 1860 og har original teglstein i grunnmuren.

Selger Simon Skår kjøpte i sin tid boligen for NOK 3 390 000 pluss omkostninger i 2016. Den aktuelle leiligheten i 1 etasje – var på det tidspunkt nylig blitt omregulert og ombygget fra næringsseiendom – til boligeiendom. Boligen var re-seksjonert med flere boligseksjoner og var i ombyggingen også blitt utvidet noe i forhold til opprinnelig plantegning. Skår kjøpte leiligheten av murmester Ragnar Jonassen, som opplyste at hans firma hadde stått for mye av ombyggingen, riktignok sammen med fagfolk innen andre byggefag. Leiligheten var ifølge opplysningene den gang, blitt ombygd tett opp til kravene i byggeteknisk forskrift – TEK-10. Ferdigattest var av 04.01.2016. Det var også opplyst at boligen hadde oppgradert drenering. Siden «*alt var tatt fra bunnen av*», jfr. opplysninger fra daværende selger, var også alt av drens og bunnledninger lagt ned jfr. opprinnelig salgsprospekt. Videre ble det opplyst at ytterveggene ut mot Salvågergata, var isolert mot fuktighet. Det var likevel noe saltutslag fra gammel teglstein på den ene veggen i stuen, som ble opplyst å skyldes at muren pustet.

Selv om Skår overtok leiligheten 15.06.2016, ble det allerede i august samme år, avdekket feil og mangler ved boligen. Han reklamerte den 17.08.2016 på vanninntrenging ved nedbør, hvor det ble påpekt vannlekkasje fra himlingen på det ene rom (gjesterrommet) samt tegn på fukt i vegg i TV rommet. Dernest ble det reklamert over vannlekkasje gjennom inngangsdøren – men også på vannlekkasje på servantskap på bad. Det var også problem å åpne/lukke inngangsdøren. Senere på høsten i 2016 ble det også oppdaget og reklamert over rotteproblem i boligen. Skår mente det siste kom lyder fra tak/vegg over badet og mente de hadde kommet inn fra fellesboden som var plassert over leiligheten – der hvor ventilasjonsrørene gikk inn i boligen. Det var der også observert mus/rotteavføring i boden, nettopp der ventilasjonsrørene gikk inn.

Simon Skår krevde prisavslag tilsvarende utbedringskostnader som han hadde hatt, og tok ut forliksklage. Han fikk den 03.10.2019 fraværdom fra forliksrådet med prisavslag i samsvar med kravet på totalt kr. 166 925. Dommen er rettskraftig. Det har likevel vært faktiske utfordringer for Skår med å få oppgjør, idet den andre part ikke er søkegod.

Simon Skår har i stor grad bodd i leiligheten etter dette. Mye av de nevnte mangler mener han er senere utbedret.

Idet han etter dette innledet et forhold med ei jente – og bodde etter hvert mye hos henne – som også hadde leilighet, ble det til at han la leiligheten sin ut for salg høsten 2021. Eie Eiendomsmegling ble engasjert. Det ble også tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex. Eiendommen ble i utgangspunktet også solgt i løpet av prosessen i 2021/2022, men budgiver måtte trekke seg på grunn av manglende rettslig handleevne, slik at boligen ble lagt ut for salg igjen i april 2022.

I forbindelse med salget ble det også innhentet tilstandsrapport, som etter befarung den 25.10.2023, ble utarbeidet av Aniticimex v/takstmann/bygningskyndig ingeniør Anders Jensen.

Prisantydning for boligen ble satt til kr. 3 350 000 pluss omkostninger. Av tilstandsrapporten fremgikk det i sammendraget – at 90 % av boligen var gitt tilstandsgrad TG 0-1, som antydte at boligen var i relativt god stand. Kun 7 % av den hadde TG 2 som tilsa avvik i forhold til alder, slitasje, skader, men 0 % ble klassifisert med TG3 som tilsa at det ikke var noen forhold som krevde strakstiltak.

Fra salgsoppgaven fremgikk det at leiligheten var en del av et boligsameie som også omfattet andre seksjoner. Omtrent en halvdel av leilighetens indre høyde, var under bakkenivå på utsiden. Det fremgikk også at boligens boligkonstruksjon var opprinnelig fra 1860 og hadde original teglstein i grunnmuren, men at boligen var blitt renoveret med ferdigattest i 2016.

Selger fylte også ut egenerklæringsskjema. Om det nevnte om fuktproblematikken, som hadde vært et reklamasjonstema med tidligere eier, ble det i egenerklæringen kommentert slik:

Selger opplyst følgende på spørsmål «5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?»:

«Fuktinntrengning i yttervegg i tv-stue, korrigert delvis på oppdrag fra forrige eier og delvis av J. Johnsen og Sønner AS i senere tid. Noe fuktindikasjon gjenstår, mottatt prisanslag og korreksjonsforslag for endelig utbedring fra blikkenslager J. Johnsen og Sønner AS.»

Om rotteproblemet og ved spørsmål om skadedyr i boligen, opplyste selger følgende på spørsmål «9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?»

Selger har avkrysset «**nei**» og kommentert «**Se spørsmål 28.**»

Selger opplyste følgende på spørsmål «28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som: rotter, mus, maur eller lignende?»

Selger har avkrysset «**Ja**» og kommentert «**Tidligere rotteproblem i etasjeskille i bygningen mellom denne leiligheten og seksjonen over. Ingen skadedyr i noen av selve leilighetene i bygningen. Utbedret i 2019 av RV Bygg AS.**»

I den nevnte tilstandsrapporten, har takstmann Jensen spesifisert at han har undersøkt grunnmur og fundamenter, og ikke oppdaget funksjonssvikt.

Under overskrift «**Drenering**» har Jensen skrevet:

«**Tiltak på drenering er utført i 2016.**»

Jensen har videre opplyst at han har vurdert: «**Alder - Utvendig terreng, inkl fuksikring av grunnmur - Vann fra yttertak og bortledning - Risikoutsatt område**», men uten at han har avdekket funksjonssvikt.

Jensen har beskrevet fuktmerker med kommentaren: «**Stedvise tegn til kappilært fukt-innsig på grunnmur. Eksempelvis i tv-stue. Det ble ikke registrert uheldig konsekvens som følge av dette.**» men anga gradering «**TG2**», - tilstandsgrad 2.

Da boligen ble lagt ut for salg igjen på våren 2022, var Fredrik Gulbrandsen på visning. Han var der som førstegangskjøper og var på visningen sammen med sin svoger. Megler var der for selger. I tillegg var det to andre potensielle kjøpere. Gulbrandsen tok opp med megler det som er kommentert i egenerklæringen og i tilstandsrapporten om fuksinnslag, men mener han ble fortalt at dette var utbedret. Og hva gjelder det synlige saltgjennomslaget i grunnmuren flere steder, ble det svart at dette var mer et synlig og estetisk problem, og ikke noe faktisk problem. Også det beskrevne rotteproblemet var iflg. megler, utbedret, jfr. så også iht. egenerklæringen.

Fredrik Gulbrandsen slo seg til ro med dette, ikke minst i lys av opplysningene i salgsoppgaven flere steder om at leiligheten var «**totalrenovert**» i 2016. Han innga bud på leiligheten og fikk aksept for sitt bud på kr. 3 350 000, som var prisantydningen.

Det ble signert kjøpekontrakt den 08.06.2022 for seksjon 1 i Salvånergata 11, Gnr. 55 Bnr. 1077, i Stavanger kommune. Salgsoppgaven med egenerklæringen og tilstandsrapporten var begge en del av salget. Den aktuelle leiligheten ble overtatt av Gulbrandsen den 01.07.2022

Allerede senere samme dag, idet kjøper skulle ta seg en dusj, avdekket han at det var sprekker i veggen i dusjsonen i boligens baderom. I løpet av de neste dagene og ukene ble det også avdekket at murpuss på vegger flasket av i flere rom i leiligheten, særlig i veggen ut mot Salvånergata.

Kjøper hadde imidlertid tegnet boligkjøperforsikring i Crawford & Company. På hans vegne ble det sendt skriftlig reklamasjon til selger den 08.07.2022. Det var i første rekke

avdekkingen av de store sprekker i vegg/fundament på badet, som ble påpekt som en kjøpsrettslig mangel.

I løpet av juli 2022 avdekket kjøper ytterligere forhold som også ble påberopt som mangler. Tidligere sendt reklamasjon ble oppdatert med ny reklamasjon den 01.08.2022, hvor det ble tatt opp jordingsfeil på belysning ved kjøkken. Videre ble det igjen tatt opp at veggen på badet flasket av/sprekker – men også vegg som flasket av i stue – og på soverom (indikasjon på fukt).

Kjøper avdekket som nevnt også avvik på elektrisk anlegg, og reklamasjon om dette siste ble sendt 24.08.2022, men dette er ikke fulgt opp siden, og er ikke en del av saken.

Basert på utfordringene som var avdekket, valgte kjøper å rekvirere takstingeniør/takstmann Svein Egeland til å undersøke og beskrive avvikene som kjøper hadde avdekket i boligen. Takstmann Egeland var på befaring 09.08.2022 og utferdiget en rapport datert 06.09. 2022. Til rapporten oppstilte Egeland også en kostnadskalkyle for nødvendige utbedringer som måtte gjøres med boligen. Kostnadene er summert til NOK 1 827 563. Egeland la også ved Byggforskseriens blad 514.221, som beskrev/begrunnet gjennomføringen av nødvendige tiltak for fuktsikring som gjaldt på det tidspunktet boligen var opplyst totalrenovert i 2016. Hans faktura for arbeidet, var på kr. 20 233 inkl. mva.

Det var deretter en del epost dialog mellom hhv. kjøpers og selgers forsikringsselskap om de påberopte forhold/mangler. Det ble på vegne av kjøper anført at manglene var vesentlige og det ble varslet heving. Selger fikk mulighet til å besiktige boligen, også med tanke på retting, men også slik at eventuell annen takstmann kunne undersøke de mulige mangler – på vegne av selgersiden. Det var også spørsmål om takstmann Egeland skulle gjøre en ny befaring.

Selger v/forsikringsselskap engasjerte takstingeniør Kristian Johansens i Inspect som var på befaring i leiligheten 21.09.2022. På befaringen var også Helge Harbo fra BK Bygg AS tilstede. Kjøper oppdaget imidlertid dagen etter dette – ytterligere fukt på veggene i hjørnet og under vinduene i TV stuen. Reklamasjon ble oppdatert om dette. Kristian Johansen skrev imidlertid senere en skaderapport – basert på sin befaring, men den forelå først 29.11.2022.

Takstmann Svein Egeland ble bedt om å gjøre nok en befaring den 07.10.2022. På grunnlag av den nye befaringen, og med stadige nye forhold som ble avdekket, utarbeidet han en revidert rapport datert 18.10.2022 med ny utbedringskalkyle. Han fakturerte kr. 24 949 for arbeidet med nye undersøkelser gjennom tilleggsrapporten.

Den 26.10.2022 oppdaget kjøper at det også var rotteaktivitet i boligen. Han hadde samme dag funnet en rotte i toalettet, men hadde også hørt kribling i himling. Det ble igjen samme dag sendt reklamasjon på dette til selgersiden v/forsikringsselskapet, men han ville også ta det opp med sameiets forsikringsselskap.

I påfølgende brev av 27.10.2022 ble det formelt fremmet krav fra kjøper om heving av hele bolig-kjøpet samt erstatning, eventuelt erstatning.

Den 29.11.2022 forelå skaderapporten fra takstmann Kristian Johansen i Inspect. I hovedsak var han uenig med takstmann Egeland i at det i forhold til fuktproblematikken, forelå noe annet enn det en ut fra alder og tilstandsrapporten, måtte forvente. Han stilte seg også tvilende til at det hadde vært fuktinntrengning i himlingen i TV stuen. I så fall hadde det oppstått nylig (ikke selgers problem). Også forhold knyttet til dårlig ventilasjon og kondens, som også var tatt opp som problem, var han uenig i. Uansett innebar kalkylen til Egeland en betydelig oppgradering, og var ikke kun en utbedring. Den 05.12.2022 oversendte selgersiden rapporten fra Kristian Johansen. I tillegg ble det også oversendt en kopi av selger Skårs egne kommentarer til kjøpers reklamasjoner av hhv. 14.09.2022 og 28.10.2022.

Hva gjelder rotteaktiviteten, medførte dette at boligen ble inspisert den 15.12.2022 av inspektør Rune Hansen i Anticimex. Han laget en inspeksjonsrapport hvor han bekreftet funn i boden, men også at de *«kommer inn i leiligheten via utettheter i boden og via boden videre inn i etasjeskilleren langs rørforinger»*. I tillegg tydet det på *«aktivitet av rotter i kloakksystemet nær boligen»*. I rapporten skrev de om utførte tiltak og om forslag til tiltak.

Kjøper meldte fra om ny rotteaktivitet 30.12.2022, og Anticimex utferdiget et notat hvor tiltak for bekjempelse ble planlagt utført.

Anticimex trakk seg deretter tilbake, og unnlot å svare mer på dialogen med kjøper, antakelig på grunn av forsikringsforholdet til selger. Tiden gikk, og på vegne av kjøper, ble Anticimex v/Rune Hansen kontaktet på ny den 16.05.2023 per telefon. Han formidlet at de i utgangspunktet ikke ville gjøre mer, men henviste kjøper til å vurdere mer destruktive inngrep i konstruksjonen for å avdekke eventuelle punkter hvor rotter kunne ta seg inn.

Da det ikke kom til noen løsning på reklamasjonen mellom kjøper og selger, ble det på vegne av kjøper den 10.01.2023 sendt varsel om rettslige skritt.

Selgers forsikringsselskap v/deres advokat, avslo kjøpers krav i brev av 10.01. 2023. De mente at det ikke forelå mangler etter avhendingsloven.

Den 28.03.2023 gjennomførte takstmann Svein Egeland nok en befaring på eiendommen. Han utferdiget et notat om dette av samme dato. Tidligere merknader om manglende brannskille, ble ikke lenger opprettholdt som mangel. Hva gjelder fuktproblematikken, mente han dette skyldtes mangelfull utbedring av drenering i 2016. Han mente at omfanget av tidligere påviste fuktskader tiltok – og hadde forverret seg siden sist undersøkelse. Egeland mente at opplysningene i tilstandsrapporten fra salget om dette, var uriktige. Hva gjelder rotteaktiviteten konkluderte han med at det var rotteproblem i leiligheten og at det var rotteaktivitet over himling i etasjeskille. Nødvendig utbedring av problemet, krevde at himling måtte demonteres og gjenoppbygges med nødvendig sikring mot at rotter kan ta seg inn. Takstmann Egeland fakturerte NOK 13 371 for sine siste undersøkelser og beskrivelser.

Fra selgerside ble det igjen tilbakeviste at det forelå mangler.

Selgersides engasjerte igjen takstmann Kristian Johansen i Inspect som derimot ikke foretok noen ny befarings av leiligheten på dette tidspunktet. Han utformet i stedet et skadenotat hvor han kommenterte og satte spørsmål ved flere av takstmann Egelands beskrivelser. Notatet fulgte vedlagt selgersides begrunnelse for avslag, som ble sendt kjøpers forsikringsselskap.

På vegne av kjøper, ble det den 31.05.2023 tatt ut stevning mot selger og dens forsikringsselskap med prinsipielt krav om heving og erstatning, subsidiært om prisavslag etter rettens skjønn. I tilsvar av 13.06.2023 har saksøkte nedlagt påstand om frifinnelse. Begge parter har krevd saksomkostninger.

I løpet av sommeren 2023, hvor det regnet mye, opplevde kjøper at det den 03.07.2023 kom vann inn fra himling, som var synlig både på gulv og i tak, men også på innbo i gjeste-/TV rommet. Påfølgende dag var det også synlig vann på kjøkkenet, som også var synlig i tak og gulv. Lekkasjene kom fra samme punkt i tak. Ved hjelp av sameiet, ble Frøyland Bygg AS kontaktet for å gjøre befarings, men også komme med forslag på tiltak. De laget en skaderapport datert 06.07.2023. De mente det var *«utetthet i tekking/betong på utsiden av terrassen over. For å bekrefte skadeårsak måtte den demonteres og lekkasjesøk på tekking må utføres»*.

Gjennom sommeren måtte kjøper gå til innkjøp av kondensavfukter.

Kjøper fikk den 14.07.2023 et innhentet tilbud fra LINK Bygg på hva det antas å koste for å utbedre lekkasjeproblemet i leiligheten. Denne var basert på befarings og notatet som Frøyland Bygg hadde gjort. De antok at utbedringene for lekkasjeskadene ville koste et sted mellom kr. 400 000- 600 000, alt avhengig av alvorlighetsgraden i lekkasjen.

Den 31.08.2023 laget takstmann Kristian Johansen et skadenotat hvor han kommenterte kostnadsoverslaget. Selv om han ikke bestrider at dette var nødvendig for å få en permanent løsning, viste han til egenerklæringen hvor selger anga i egenerklæringen punkt 5 om at noe fuktindikasjon gjensto, noe kjøper burde notert seg.

Hovedforhandling ble avholdt i Sør-Rogaland tingrett over dagene 19. og 20 september 2023. Både kjøper og selger møtte sammen med sine prosessfullmektiger, og de opprettholdt sine respektive påstander. Retten var også på befarings i den aktuelle boligen. I tillegg var takstmann Kristian Johansen tilstede under saken og befarings, og avga også vitneforklaring. Det ble avgitt vitneforklaring fra takstmann Svein Egeland, som også deltok under befarings. Øvrig dokumentasjon fremgår av rettsboken.

Partenes påstander og påstandsgrunnlag

Saksøker har i hovedsak anført at det foreligger flere mangler ved den aktuelle boligen som saksøker har kjøpt. Selv om det er tale om flere feil og mangler, har de sentrale mangler vært i forhold til inntrengning av vann i grunnmur, men også lekkasje fra tak/himling. Det er tale om opplysningssvikt fra selger om disse manglene, både i forhold til tilstandsrapport men også gjennom egenerklæringen som ble gitt ved salget, fra selger. Selger må identifiseres med sine medhjelpere derunder takstmann, som har utarbeidet tilstandsrapporten. Videre er det tale om opplysningssvikt i forhold til tidligere rotteaktivitet, som har kommet tilbake. Det foreligger også opplysningssvikt fra selger om ulovligheter i rommet for varmtvannsbereder, så også i forhold til at det er avdekket manglende hovedkran/manglende stoppekran. Selv om boligen er kjøpt som den er, er leiligheten i vesentlig dårligere stand, enn kjøper hadde grunn til å forvente ut fra salgsopplysningene. Disse feil og mangler er i sum vesentlige og gir prinsipielt grunnlag for å heve kjøpet samt erstatning. Subsidiært gir det grunnlag for prisavslag. Omfanget og alvorligheten av manglene er klarlagt og redegjort for gjennom taksingeniør Egelands gjennomgang og hans rapporter.

Når det gjelder salgsopplysningene som lå til grunn for kjøpsavtalen, er det intet som tilsier at leiligheten har noen mangler av betydning. I sum gir så vel bilder og opplysningene ellers en forventning om at leiligheten er moderne og at den er av nyere standard ut fra totalrenoveringen som ble gjort i 2016. Det eldre og autentiske, så også merkene som riktignok er synlige i veggene ut mot Salvågergata, ble kjøper opplyst av megler, at dette spiller kun inn i forhold til det estetiske, uten at det er noen svakheter forbundet med dette. I ettertid har dette vist seg å være feil.

I egenerklæringsskjemaet er det gjentatte ganger angitt at leiligheten har nylig vært under «totalrenovering». Det er brukt hele 7 ganger, og som kommentarer på halvparten av alle de 29 spørsmål. Hva gjelder evt. tidligere rotteproblem, er dette angitt at dette er «utbedret».

Foruten opplysningen i saksopplysningene om at leiligheten er totalrenovert, er det også vist til at dette gjelder badet. Dette er angitt som nytt bad. Det er i stedet funnet feil i veggene på badet.

Hva gjelder dreneringen og fuktinntrengning, har selger riktignok opplyst at «*fuktinntrengning i yttervegg i TV stue, korrigerert delvis på oppdrag fra forrige eier og delvis av Johnsen & Sønner AS i senere tid. Noe fuktindikasjon gjenstår, mottatt prisansvarlig og korreksjonsforslag for endelig utbedring fra blikkenslager J. Johnsen & Sønner.*» Det imidlertid er ikke nevnt noe om salt-/fuktinnslag i grunnmuren, ikke minst det som finnes i selve stuen. Opplysningene i egenerklæringsskjema underbygger imidlertid inntrykket av at det meste var temmelig nytt med leiligheten jfr. totalrenoveringen i 2016. Situasjonen er videre at den såkalte totalrenoveringen, er heller ikke gjort henhold til kravene i TEK 10. Hva gjelder krav til drenering og for å hindre vanninntrengning i grunnmur, vises det til kravene i TEK 10 § 13-15 og 13-16, og hvor de krav til tiltak som angis der for å lede bort

sigevann eller overflatevann, men også for å hindre at fukt trenger inn i konstruksjonen, ikke er overholdt.

I tilstandsrapporten har også takstmannen beskrevet dreneringen med tilstandsrapport 0 og 1, men riktignok angitt fuktmerker som ha har angitt TG2 og med merknader om at de er «kapillære fuktsinnslag», men at det «ikke [har] noen uheldig konsekvens». Sannheten er snarere at hele dreneringen skulle vært gitt tilstandsgrad TG 2 eller TG3, noe taksingeniør Egeland er temmelig klar på. Benevnelser som er brukt om «kapillært fuktinnslag» gir liten mening når det samtidig ikke utdypes mer som noe problem av betydning. Bruken av ordet «kapillært», er i seg selv uklart og forvirrende.

Det samme gjelder grunnmur, som er gitt TG 0 og 1, men som i realiteten ikke samsvarer med tilstandsrapportens angivelse.

Basert på de uriktige beskrivelser og på feil gradering av boligens reelle tilstand, gjør at tilstandsrapporten blir svært villedende. Rapporten synes å være basert på manglende undersøkelser og angir som nevnt flere feil om tilstandsgrad om boligens reelle tilstand. Rapporten er så mangelfull at den ikke oppfyller kravene i forskriften til hva som kreves for å være en godkjent rapport. Den naturlige konsekvensen blir at kjøper, som baserer seg på rapportens opplysninger, blir aktsom uvitende om de forhold som er gitt av selgers takstmann. Dette får også betydning i forhold til hva det kan kreves av kjøper i forhold til hans egen undersøkelsesplikt.

Kjøper har i sin forklaring redegjort for visningen og hvor han leste salgsdokumentene med aktuelle vedlegg. Hva gjelder de hvite områdene på murveggene – med det som har vist seg å være utslag av saltgjennomslag, oppfattet han dette som en del av leilighetens stilistiske og kunstneriske uttrykk. Ikke i noen av steder av salgsdokumentene, var det opplysninger som tilsa at det var tale om et problematisk saltutslag. Han tok riktignok også dette opp med megler, men megler viste til det som var nevnt i egenerklæringsskjemaet om selve TV-stuen, men bagatelliserte omfanget og alvorret av dette forhold, så også i forhold til merkene som var på veggene i hovedstuen. Dette gjorde at kjøper fikk grunn til å tro at merkene hadde kun kosmetisk og kunstnerisk betydning.

Selger på sin side har erkjent at han hadde riktignok en tvist med tidligere salgsledd om forhold som langt på vei var sammenfallende med de forholdene som saksøker har reklamert over. I perioden hvor selger eide leiligheten, var han også styreleder i sameiet, slik at han var godt kjent med byggets tilstand. I så måte blir det feil å anføre at selger ikke kjente til de reelle forhold, så også det senere rotteproblemet.

Når det spesifikt gjelder de rotteangrepet, som det også er reklamert over, har selger angitt at dette var utbedret, Noen forsvarlig utbedring kan ikke ha blitt utført, når dette problem vitterlig oppstår på ny. I den grad det er gjort forsøk på utbedring, har ikke dette heller blitt gjort i samsvar med skadedyrforskriftens regler i forhold til pliktene som gjelder for å iverksette forebyggende tiltak, og for å sikre utrydding.

Hva gjelder ulovligheter i forhold til varmtvannsbereder er ikke kravene til TEK 10 overholdt. Våtrom skal ha sluk og gulvet skal også ha tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann i brukssituasjoner. Feilen er påpekt og grunnlagt nærmere i rapporten fra Egeland.

Videre er det krav til at tak skal prosjekteres og utføres med tilstrekkelig fall og avløp slik at regn og smeltevann faller av. Dette er ikke gjort her, og det vises til kravene i TEK 10 § 13-17. I dette tilfeller har det medført vannlekkasje problemer inn i leiligheten.

Stoppekranen som kjøper har tatt opp, er i senere tid skiftet av kjøper, for egen regning.

Utbedringskostnadene for det som vil påløpe i forhold til å sette leiligheten i en slik stand som prisen og salgsopplysningene ga grunnlag for å forvente, blir betydelige. De fagkyndige mener det spørsmål om det rasjonelt sett er så vel mulig og praktisk å utbedre alle feilene i leiligheten. Det er angitt utbedringskostnader på kr. 2 783 681 som utgjør over 2 /3 av kjøpesummen. I så måte er det mest naturlige – at det må skje en heving av hele kjøpet, i kombinasjon med erstatning. Boligen vil også være ubeboelig i utbedringsperioden. Det foreligger usikkerhet tilknyttet utbedringen og til de endelige kostnadene. Det er sterkt urimelig hvis kjøper skulle bære denne risikoen og ulempen. Et prisavslag vil ikke gjenopprette balansen i avtalen mellom selger og kjøper.

Dersom retten kommer til at det foreligger mangler som kun berettiger krav om prisavslag, må prisavslaget av overnevnte grunner, beregnes etter rettens skjønn, men avspeile seg i de estimater som særlige Egeland har anslått, se også antydningen fra Link Bygg.

Saksøker har i hovedsak nedlagt slik påstand.

Prinsipalt:

- 1) Simon Skår og Anticimex Forsikring AB dømmes in solidum til å betale tilbake kjøpesum NOK 3 350 000 inkludert omkostninger pålydende NOK 85 120, samlet NOK 3 435 120 til Fredrik Guldbrandsen mot at Salvåberggata 11 Gnr. 55 bnr. 1077, snr. 1 i Stavanger kommune skjøtes tilbake til selgersiden, med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra 27.11.2022 og til betaling skjer.
- 2) Simon Skår og Anticimex Forsikring AB dømmes in solidum, til å betale restitusjon/erstatning til Fredrik Guldbranden fastsatt etter rettens skjønn med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra 27.11.2022 og til betaling skjer.

Subsidiært:

- 3) Simon Skår og Anticimex Forsikring AB dømmes in solidum til å betale Fredrik Guldbrandsen prisavslag etter rettens skjønn med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra 27.11.22 til betaling skjer.

I begge tilfeller:

- 4) Simon Skår og Anticimex Forsikring AB dømmes in solidum, til å betale sakens omkostninger med tillegg av rente etter forsinkelsesrenteloven.

Saksøkte har i hovedsak anført de saksøkte må frifinnes. Det bestrides at det foreligger feil og mangler ved boligen i forhold til de opplysninger kjøper selv var gjort kjent med gjennom salgsopplysningene, ikke minst gjennom bilder og merknader i egenerklæringen, men også gjennom tilstandsrapporten. Når det gjelder de aktuelle forhold som saksøker viser til, gjelder dette i hovedsak anførsler om vanninntrenging og at det er gitt uriktige opplysninger om fornying av drenering. Dernest er det påstått rotteaktivitet og at det ikke er gitt riktige opplysninger om tidligere utført tiltak. Til sist er det vist til ulovligheter og uriktige opplysninger i rom om varmtvannsbereder.

Innledningsvis må det påpekes at kjøper har også et ansvar med å undersøke leiligheten i forhold til de opplysninger som foreligger om denne gjennom salgsopplysninger, så også gjennom visning, samt opplysningene som ble gitt i så vel egenerklæring og i tilstandsrapport. Videre må det understrekes at det er tross alt tale om en bolig som ble konstruert tilbake i 1860. Kjøper har et ansvar for å undersøke forhold han blir gjort oppmerksom på, og han bærer selv en risiko for å ikke undersøke nærmere om forhold som salgsopplysningene angir at han må være særlig oppmerksom på. Det er saksøker som kjøper, som også har bevisbyrden for at det foreligger mangler i forhold til det som denne hadde rimelig grunn til å forvente i forhold til leilighetens tilstand. Det er i saken vist mye til antakelser og vurderinger som kjøpers egen takstmann Egeland har vist til. Men lite av det som er påstått om feil og mangler, er dokumentert eller sannsynliggjort. Det er uansett ikke dokumentert eller sannsynliggjort at det er behov for å rive ned – og bygge hele leiligheten på nytt, dette for å utbedre de feil kjøper påstår utgjøre relevante mangler.

Eiendommen har ingen mangler idet leiligheten ikke avviker fra det som er avtalt og opplyst, i forhold til tilstand, ikke minst hensett til dets alder og synlig tilstand. I så måte er ikke leiligheten i dårligere stand enn saksøker hadde grunn til å forvente.

I forhold til fukt og drenering vises det til at salgsdokumentene viste til situasjonen rundt dette. Tilstandsrapporten anga spesifikt at det var kapillært fuktinnslag, noe som ikke kan være vanskelig å skjønne betydningen av. Til tross for dette, har ikke kjøper gjort noen undersøkelser rundt betydningen av dette. Det vises også til egenerklæringseskjemaet hvor det er gitt opplysninger om «*fuktinntrengning i yttervegg*» [...]. Det er riktignok gitt en antydning på at dette vil utgjøre kr. 50-60 000, men det er ikke noen nærmere opplysninger i forhold til dette. Det er heller ikke undersøkt eller etterspurt nærmere av kjøper. Når det særlig gjelder påstander om mangler i forhold til dreneringen, er det en alminnelig kjensgjerning, at det alltid er en risiko forbundet med sokkel/kjellerleilighet under bakkenivå. Her er det som nevnt tale om en konstruksjon fra 1860 og med original teglstein, slik det er opplyst om. Det vil aldri være mulig å oppnå optimale løsninger etter dagens standard og tekniske krav, noe heller ikke kjøper kan forvente.

Takstmann Egeland, som har vært engasjert av saksøker, har riktignok tolket noen symptomer i forhold til de ulike mangler, men har ikke selv gjort egne undersøkelser om

hvor alvorlige de påståtte feil og mangler er, ei heller om hva som er strengt nødvendig for å utbedre. Det er heller ikke sannsynliggjort at det er tale om feil og mangler som tilsier at hele leiligheten må rives eller at hele kjellerleiligheten må i praksis bygges opp fra bunnen av. Egeland's omfattende tiltak, vil innebære en regulær oppdragering av leiligheten, og ikke kun en påstått utbedring. Det vises snarere til takstmann Johansens vurdering og kostnadsestimat om de samme forhold.

Det er heller ikke sannsynliggjort at det foreligger et «gigantisk fuktproblem», slik saksøker og Egeland anfører. Det ble riktignok observert noe kondens på befaring/rapport i oktober 2022. Videre vises det til partsforklaringen fra kjøper om vann på gulvet ved et par anledninger. Men hvis problemet var så omfattende som han beskriver, så harmonerer dette dårlig med at det ikke er påvist noen tegn på skader på materialer, som eventuelt kunne indikere at det var noe stort fukt- eller vannproblem. Hadde det vært et stort fuktproblem, så hadde leiligheten neppe vært beboelig i dag. Det minnes igjen om at muren er 160 år og det er naturlig at den trekker opp noe luft. God ventilasjon må til, men alternativ oppgradering er å bedre ventilasjonen. En kan være enig med saksøker i at noe bør kanskje gjøres med vegg i dusjen, og hvor muren kan behandles bedre med fukttransporterende materiale. Men dette er også forhold som var synlig for kjøper ved befaring, og er ikke noen mangel som selger bærer ansvar for.

Når det gjelder lekkasjen i himling/tak, er også disse forhold kommentert i egenerklæringen i forhold til at det var stedvise fuktinnslag. Kjøper har likevel ikke gjort noen tiltalt her, slik at utviklingen i ettertid, har skjedd etter overtakelsen. Også saksøker har et ansvar for å ta tak i dette, jfr. hans tapsbegrensningsplikt, og han burde tatt tak i det allerede for et år tilbake. Når det gjelder påstander om avvik i forhold til felles teknisk rom for varmtvannsbereidere, er heller ikke dette noen mangel. Rommet er ikke noe våtrom, og det er ingen krav til sluk. Kan uansett lett avhjelpest gjennom annen sikring.

Saksøker har også vist til rotteaktivitet. Det er opplysninger i egenerklæringen om tidligere forekomst av dette, slik at dette burde ikke komme som en overraskelse. Dette ble riktignok utbedret slik at det opphørte. Det er uansett ikke påvist at det fremdeles var pågående rotteaktivitet tilstede ved overtakelsen. Uansett er det ikke uvanlig at det kan dukke opp rotter i en eldre bolig med tilsvarende grunnmur i sentrum av Stavanger. Selv om det er mangel på dokumentasjon i forhold til om dette virkelig er et eksisterende og varig problem i boligen, er det uansett ikke holdepunkter som tilsier at en må rive hele himlingen i forhold til å kunne undersøke dette nærmere.

Hva gjelder påstander knyttet til manglende stoppekran, er kostnaden med dette av mindre størrelse, og er uansett noe som skal fordeles på sameiet.

Basert på bevisførselen, har ikke selger opptrådt uaktsomt i forhold til opplysninger denne har gitt om leilighetens tilstand. De opplyste forhold utgjør derfor ikke noen mangel i forhold

til opplysningsplikten. Han har heller ikke på noe vis opptrådt grovt uaktsomt, idet kjøper viser i stor grad til mangler som selger ikke var kjent med. Det er heller ikke holdepunkter for at takstmann som laget tilstandsrapporten, ei heller megler under visningen, har opptrådt grovt uaktsomt. Selger han forholdt seg til de opplysninger han selv hadde fått fra den han selv kjøpte leiligheten fra, og det er ikke gitt avvikende opplysninger i forhold til dette.

Det er uansett ikke grunnlag for heving, prisavslag og/eller erstatning. Hevning forutsetter at det forelå vesentlige mangler, noe som ikke er sannsynliggjort. Heving tillates kun unntaksvis. I den grad det skulle gjøres, må det skje et restitusjonsoppgjør, hvor det gjøres fradrag for bofordelen og andre fordeler kjøper har hatt med å bi i boligen. Det er heller ikke grunnlag for noen erstatning.

I den grad det mot formodning skulle bli aktuelt å gi prisavslag, må dette basere seg på at utbedringene skjer på en måte som gir en tilfredsstillende utbedring men også på den rimeligste måten. Det skal gjøres fradrag for standardhevning. Takstmanns Johansen beregninger angir et korrekt bilde av hva dette eventuelt utgjør hvis selger skal gjøres ansvarlig for de kommende utbedringer gjennom et prisavslag.

Det kreves saksomkostninger. Men hvis saksøker gis noe medhold, skal dette basere seg på saksøker prinsipal påstand. Saksøkte har nedlagt påstand:

1. Simon Skår og Anticimex Forsikring AS NUF frifinnes.
2. Simon Skår og Anticimex Forsikring AS NUF tilkjennes sakens omkostninger.

*

Rettsens bemerkninger

I. Innledning

Saken gjelder krav om henholdsvis heving og erstatning eller subsidiært prisavslag i forhold til kjøp og salg av leilighet jfr. avhendingslovens regler. Saken reiser et primært spørsmål om det foreligger mangler i rettslig forstand. I den grad retten evt. finner at det foreligger mangler, blir det neste spørsmål om kjøper kan heve heving, erstatning og/eller prisavslag.

II. Mangelvurderingen

Etter avhendingslova § 3-1 har en eiendom en «mangel» dersom den ikke er i samsvar med de krav til kvalitet, utrustning og annet som «følger av avtalen». I forhold til avtalen, utdypes dette av § 3-7 hvor det fremgår at eiendommen har en mangel dersom kjøperen «ikke har fått opplysning om omstende ved eiendommen som seljaren kjente til eller måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få». Dette gjelder likevel bare dersom en kan gå ut fra at «det har verka inn på avtala at opplysning ikkje vart gitt». Videre vil eiendommen ha en mangel ved uriktige opplysninger om eiendommen etter § 3-8, hvor det fremgår i (1)

at den vil ha en mangel «*dersom omstende ved egedomen ikkje svarar til opplysning som seljaren har gitt kjøparaen*». Dette gjelder særlig opplysninger som er «*gitt i annonse, i salsprospekt eller ved anna marknadsføring på vegner av seljaren*». Også her er det et krav i (2) ledd om at det gjelder kun «*dersom ein kan gå ut frå at opplysningane har verka inn på avtala*» og heller ikke i tide er rettet.

I herværende sak er det vist til at det er gitt både manglende opplysninger om eiendommen men også at det er gitt uriktige opplysninger.

I alle tilfeller er det også vist til at eiendommen er solgt «*som han er*». Etter avhendingslova § 3-9 i første ledd, fremgår det som følger:

«Endå om egedomen er selt 'som han er' eller med liknande allment atterhald, har egedomen likevel mangel der dette følgjer av §§ 3-7 eller 3-8. Egedomen har også mangel dersom han er i vesentleg ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut frå kjøpesummen og tilhøva elles.»

Når det gjelder vesentlighetskravet som kreves for å være en mangel etter § 3-9; nemlig at eiendommen må være «*i vesentlig ringare stand*» enn kjøperen hadde grunn til å regne med, tilsier ordlyden i avhendingslova § 3-9, at det skal foretas en skjønsmessig helhetsvurdering av hvorvidt vesentlighetskravet er oppfylt, jfr. Høyesteretts avgjørelser i hhv. Rt-2002-1425 (Bukkebu-dommen) og Rt-2007-1587 (Avvisningsrett-dommen) og Rt. 2010-103 (Kistebakkane-dommen). Vurderingen skal som nevnt foretas ut fra «*kjøpesummen*» og «*tilhøva ellers*».

I vesentlighetskravet ligger det også et krav om at misforholdet mellom eiendommens stand og kjøperens berettigede forventninger, må være «*utvilsomt*» jfr. Ot. prp. nr. 66 (1990-1991) s. 92. I Kistebakkane-dommen, er det lagt til grunn at det er «*de mer åpenbare misforhold*» regelen skal beskytte kjøperen mot – og at bestemmelsen er å anse som et «*sikkerhetsnett*».

I herværende konkrete sak er det tale om et kjøp av leilighet i en sokkeletasje i Salvågergata 11 i Stavanger sentrum. Leiligheten er en del av en bolig som ble oppført tilbake i 1860, så også med det en antar er opprinnelig grunnmur fra den tid i teglstein. Den aktuelle leiligheten er omgjort og omregulert fra næringslokale til leilighet i forbindelse med ombygging og renovering i 2016. Det er opplyst at det er yttervegger av tre med liggende kledning, uten at byggeår for dette er angitt. Det er satt inn vinduer med to lags glass. Yttertak har takstein. Det er støpt gulv mot grunn og etasjeskiller av trebjelkelag. Leiligheten har elektrisk varme. Til leiligheten er det også en utvendig bod/teknisk rom som leiligheten deler med 3 andre boenheter, men hvor blant annet leilighetens varmtvannstank står plassert.

Av salgsdokumentene er leiligheten opplyst for å være totalrenovert, ombygget og resekasjonert i 2016, dette etter bruksendringen fra næringsformål til boligformål. Ferdigattest ble utstedt i 2016 ifølge salgsoppgaven. Tiltaket var omfattet av plan og bygningsloven (pbl.) § 20-1 og var søknadspliktig jfr. pbl. § 20-2. Krav til prosjektering og

utførelse er omfattet av pbl. § 31-2, og bestemmelsen henviser blant annet til gjeldende teknisk forskrift TEK-10. Det er ikke uenighet om at 2016 kan legges til grunn som referanse-tidspunkt for standard/byggetekniske krav i forhold til den nevnte renoveringen, og ikke det opprinnelige byggeåret.

Den aktuelle leiligheten har et bruksareal på 103 m², og består av entre/gang, TV stue (ut mot bakgården – også benevnt som gjesterom), kjøkken, bad samt stue og soverom, hvor de to sistnevnte vender ut mot Salvånergata.

Det er videre på det rene at leiligheten ble solgt til kjøper/saksøker i henhold til avtale/kontrakt av 08.06.2022 for kr. 3 350 000 pluss omkostninger, totalt kr. 3 442 770. Det hører som kjent også med til historien at selger kjøpte leiligheten gjennom sin kjøpekontrakt av 02.06.2016, som nyrenovert av en tidligere muremester for kr. 3 390 000 pluss omkostninger. Det var denne som i sin tid var ansvarlig for den nevnte endringen av leiligheten og totalrenoveringen som deretter skjedde, før den altså ble solgt til kjøper/saksøker i herværende sak.

Som det fremgår foran, opplevde også selger/saksøkte etter kort tid at det var mangler ved leiligheten. Dette vil retten kommentere nedenfor, men nevner allerede her at flere av disse mangler omhandlet synlige utfordringer med fukt og vanninntrenging, som også går igjen i herværende sak.

Partene har svært ulike syn på om hvorvidt de aktuelle påberopte mangler i foreliggende sak, utgjør mangler i forhold til avhendingslovens nevnte regler.

Partene har i saken også innhentet bistand fra to fagkyndige takstmenn som har uttalt seg om dette, riktignok etter å ha blitt engasjert av hver av de respektive parter. Det er imidlertid stort sprik i synet fra disse vedrørende de påberopte forhold. Det er også stor avstand i synet på behovet for utbedringsarbeider for å kunne rette på de påberopte feil og mangler, så også på omfanget og om et slikt arbeid representerer mer en oppgradering av leiligheten utover det kjøper har krav på.

Når det spesifikt gjelder de aktuelle forhold som kjøper aktuelt har påberopt som mangler, knytter dette seg til 5 ulike forhold.

Det er for det første vist til manglende fornyet drenening mht. renoveringsarbeidet i 2016, med den følge av at det skjer vanninntrenging i leilighetens vegger. Dette har gitt seg utslag i avflassing og synlige sprekker i vegger. På flere steder, særlig i stuen og på soverommet, er det påvist flere steder hvor det drysser/flasser av teglstein materialer fra grunnmurens vegger. Også fra dusjveggene på badet drysser materialer, men her er det mer tale om regulære sprekker. Dernest er det synlige merker fra vann eller saltgjennomslag i noen av veggene, særlig de som vender ut mot gaten, men også i TV-stuen. I forhold til disse forhold mener kjøper at det er gitt uriktige opplysninger fra selger om utført fornying av drenening i egenerklæringen, men også om feil og misvisende opplysninger som er gitt om dette

velkjente problem i tilstandsrapporten. Selv om leiligheten er kjøpt «som den er», er forholdene så betydelige at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å regne med ut fra det avtalte.

For det andre er det påvist vannlekkasje fra himlingen og taket i TV rom. Vann fra himlingen var i likhet med det ovennevnte forhold, også et forhold som det ble reklamert på fra selger i 2016. I så måte er det fra kjøper i foreliggende sak, vist til at det er gitt uriktige og manglende opplysninger om dette fra selger i egen erklæring og fra takstmannen i tilstandsrapporten. Også disse forhold er så vesentlige at leiligheten anses å være i dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med.

Som et tredje punkt er det avdekket rotteaktivitet i leiligheten. Omfanget av dette er noe uklart, men også dette problemet er kjent for selger fra tidligere, selv om han mener at dette ble i sin tid utbedret. Det er også her et spørsmål om hva kjøper hadde grunn til å forvente om dette.

Som et fjerde og femte forhold, knytter dette seg til påstander om ulovligheter i arbeidet som i sin tid er gjort i det separate rommet (tilbygget), hvor felles varmtvannsbereder er plassert, og som aktuell eier kun eier 25 % av. Det er også påstander om at det har vært manglende hovedkran og stoppekrav der, noe kjøper visstnok selv har utbedret i ettertid. Tidligere har det også blitt vist til ulovligheter i forhold til brannkrav i selve leiligheten, hvor det ble vist til at gipshimlingen mot overliggende leilighet, var mangelfull. Dette siste forhold er senere frafalt. For retten har anførselene knyttet til de ulike nevnte ulovligheter i tilbygget, fremstått noe uklare i forhold til spørsmålet om mangler ved leiligheten. Det er også begrenset bevisførsel om dette. Som nevnt gjelder dette også tilbygget som er en del av sameiet mellom leilighetene. Retten kan ikke se at det fra selgers side – eller noen denne svarer for, er gitt bevisst uriktige eller misvisende opplysninger om noen av disse nevnte forhold. Retten kan vanskelig se at selger kan ha kjent til de påståtte forhold i tilbygget. Retten viser her til at selger har tidligere selv reklamert over mangler overfor tidligere salgsledd, uten at noen av disse forhold har vært tema. Også den gang var takstmann inne i bildet. I den grad selger eller takstmann hadde kommet over ulovligheter eller mangler i forhold til dette, er retten rimelig sikker på at dette ville vært tatt opp i reklamasjonen med tidligere salgsledd. I så måte er disse nevnte forhold mer skjulte mangler som retten ikke kan se at selger kan holdes ansvarlig for å få oppgradert til slik det burde vært gjort. I lys av dette mener retten at det som gjelder påstander om ulovligheter i forhold til varmtvannsbereder og om manglende hovedkran og stoppekrav, ikke anses å utgjøre noen relevant mangel i forhold til avtalen jfr. avhendingsloven § 3-1, ei heller i forhold til §§ 3-7 og 3-8. Retten kan heller ikke se at disse forhold er av slik art og betydning at leiligheten derav var i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen eller forholdene for øvrig jfr. avhendingsloven § 3-9 første ledd.

Etter rettens mening må en begrense mangelvurderingen i forhold til om ankepunktene knyttet til vanninntrenginger og med fukt i vegger og i bad, samt det som omhandler vanninntrenging fra himling/tak. Og dernest kommer det nevnte om mulig rotteaktivitet.

Særlig om fukt og vanninntrenging i tak/himling, vegger og bad mv.

Når det særlig gjelder det som omhandler vanninntrenging og fukt – både i vegg og lekkasje fra himling, slår det som nevnt retten – at mye av dette er samme art forhold som også selger reklamerte over i forhold til tidligere salgsledd i 2016/2017. Dette er beskrevet foran i faktumsgjennomgangen, men retten viser også til oppsummeringen av de reklamerte forhold i forliksklagen av 13.06.2019. I klagen er det vist til at det den gang ble «*reklamert over vannlekkasjen fra himling i gjesterommet, tegn på fukt i vegg i TV-rommet, vannlekkasje gjennom inngangsdøren og vannlekkasje i servantskap i bad*». Det siste om lekkasjen i inngangsdøren og i servantskap, har derimot ikke vært noe problem i herværende sak. I tillegg ble det også vist til vansker med å åpne/lukke inngangsdøren, og om dårlig nedlagte nettverksskabler, noe som ikke er aktuelt i herværende sak. Basert på de påberopte mangler fremsatte saksøkte et reklamasjonskrav i form av erstatning på kr. 129 925, men dette ble senere justert opp til kr. 166 925, som også er i samsvar med domsslutningen i fraværdommen 03.10.2019 – til fordel for saksøkte. Retten noterer at utbedringen av disse forhold som kreves i dag, er av vesentlig større beløp, selv om grunnlaget for spriket, synes noe uklart.

I forhold til hva som er sagt og opplyst i avtalen mellom partene i herværende sak om det som knytter seg til fukt og vanninntrenging, tar retten utgangspunkt i at partene ikke er uenige om at leiligheten er solgt «*som den er*» jfr. § 3-1 jfr. § 3-9 første ledd. I den grad det fra selger – eller den han svarer for, er holdt tilbake kjente og vesentlige opplysninger om leilighetens tilstand, slik at kjøper «*ikkje har fått opplysning om omstendige*» som denne hadde grunn til å regne med å få jfr. § 3-7 – eller dersom det likeledes er gitt «*uriktige opplysninger*» av vesentlig betydning gjennom salgsdokumentene, jfr. § 3-8, vil dette i seg selv medføre en mangel. Men hvis slike forhold ikke kan påvises, vil leiligheten kun ha en mangel dersom den er «*i vesentlig ringare stand*» enn kjøperen hadde «*grunn til å rekne med*» ut «*frå kjøpesummen og tilhøva elles*».




Som en del av salgsoppgaven, ble det i forkant av salget utarbeidet en tilstandsrapport over leiligheten på vegne av selger. Denne er basert på befaring den 25.10.2021 og er gjort av Anticimex AS v/inspektør/takstmann Anders Jensen. I denne er det gitt opplysninger om de avvikene som kjøper har avdekket etter overtakelse, og som er gjenstand for denne tvisten.

I tilstandsrapporten er graderingene forklart innledningsvis med TG 0 og TG 1, som betyr at det er ingen eller mindre eller moderate avvik i bygningsdelen hva gjelder mulig funksjonssvikt. TG2 angir at det er vesentlige avvik i bygningsdelen (alder, slitasje eller skader mv.) og hvor det er behov for vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Store eller alvorlige avvik som trenger utbedring straks er angitt med TG 3, mens TG IU betyr at den aktuelle bygningsdelen er ikke undersøkt.

Inspektør Jensen har i sammendraget angitt at 90 % av boligens tilstand har en tilstandsgrad på TG 0 og 1. 7 % har TG 2, mens ingen deler har TG 3. Riktignok er 3% ikke undersøkt jfr. TG IU. Mer spesifikt har han beskrevet de ulike rom slik:



Bad - Leilighet

Bad fra 2016. Fliser på gulv og vegger. Dusjnise. Servant med underskap. Vegghengt toalett. Mekanisk ventilasjon. Gulvvarme.

	TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning	
	TG 2	Membran, lettesjikt og overgang til sluk.	Ingen oppkønt på lettesjikt ved dørerskel som hindrer at vann kan renne ut til tiliggende arealer.
		Fallforhold (gulv)	Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste en høydeforskjell på 2 mm.
	TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Dusjsonen har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hullteking/fuktmåling


Vaskerom - Leilighet

Vaskerom fra 2016. Fliser på gulv og vegger. Opplegg for vaskemaskin og torketrommel.

	TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Varmtvannsbereider - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning	
	TG 2	Membran, lettesjikt og overgang til sluk.	Ingen oppkønt på lettesjikt ved dørerskel som hindrer at vann kan renne ut til tiliggende arealer.


Kjøkken

Kjøkkeninnredning med underskap, høyskap og kjøkkenøy. Benkeplate i støpt betong. Kjøkkenvask. Integreert oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og plåteopp med ventilator. Korfyrvakt.

	TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning	
---	-----------	--	--


Øvrige rom

Fliser og parkett på gulv. Teglstein og pussede murvegger. Slette himlinger.

	TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	
---	-----------	--	--


Etasjeskiller - Leilighet

Støpt gulv mot grunn.


	TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skjevhetmåling	
---	-----------	---	--

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av kobber og plast. Avløpsrør av plast. Varmtvannsbereider på 198 liter fra 2015.

	TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Slakeluke - Avløpsrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon	
---	-----------	--	--

P-ROM

-  TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Rønningsvei - Dagslysflate - Takhøyde

Radon

-  TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Radon

-  Radon | Ref. til punkt 23 i egenerklæringsskjema.

Elektrisk anlegg

Sikringskøp med automatsikringer.

-  Forenklet vurdering av det elektriske anlegget | Samsvarserklæring foreligger. Denne er lagt til grunn for vurdering av det elektriske anlegget.

Brann

Brannslukker og røykvarslere i boligen.

-  TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Brannslukningsutstyr - Røykvarslere - Rønningsveier

Dører og vinduer

Vinduer med to legs glass fra 2015.

-  TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vinduer - Dører


Grunnmur, fundamenter

Grunnmur av teglstein.

-  TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Grunnmur

Drenering

Tiltak på drenering er utført i 2016.

-  TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Alder - Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur - Vann fra yttertek og bortledning - Risikoutsatt område

-  TG 2 Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Inkl eventuell krypekjeller og plate på mark | Stedvise tegn til kappilært fuktinnslag på grunnmur. Eksempelvis i tv-stue. Det ble ikke registrert uheldig konsekvens som følge av dette.

-  TGIU Fuktmåling i lukkede konstruksjoner | Det er ikke mulig å utføre hulltaking grunnet at boligen har murvegger mot terreng.

Tilstandsanalyserapport fra fellesdel

-  TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Tidligere utarbeidet tilstandsrapport

-  Tidligere utarbeidet tilstandsrapport | Utvendige bygningsdeler er felleseie. Rapporten omfatter kun vurdering av utvendige bygningsdeler som har nær tilknytning til boligen.

I tilstandsrapporten fremgår det at takstmann Jensen har undersøkt og vurdert grunnmur og fundamenter, og ikke oppdaget funksjonssvikt. Under overskriften «Drenering», har Jensen skrevet: «Tiltak på drenering er utført i 2016». Jensen har videre opplyst at han har vurdert «Alder - Utvendig terreng, inkl. fuktsikring av grunnmur - Vann fra yttertak og bortledning - Risikoutsatt område» - uten at han har avdekket funksjonssvikt.

Jensen anga riktignok «fuktmerker» med kommentaren: «Stedvise tegn til kappilært fuktinnsig på grunnmur. Eksempelvis i tv-stue. Det ble ikke registrert uheldig konsekvens som følge av dette.» og han anga TG 2, - tilstandsgrad 2.

Som en del av salgsdokumentene, har selger også fylt ut egenerklæringsskjema, som er basert på svar på standardspørsmål. Av relevante opplysninger fra dette fremgår følgende:

1. **Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
 Nei Ja Kommentar
2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnstats
 Firmanavn Murtek AS
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Bad etablert under totalrenovering av leiligheten, gjennomført på oppdrag av forrige eier. Ferdigs tilt i 2016.
- 2.1 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?**
 Nei Ja
 Firmanavn Murtek AS
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: i forbindelse med totalrenovering av leilighet ble helt nytt bad etablert.
- 2.2 **Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**
 Nei Ja Kommentar Arbeid utført på oppdrag av forrige eier, har kun tilgang til informasjon fra forrige egenerklæringsskjema.
- 2.3 **Er arbeidet byggemeldt?**
 Nei Ja Kommentar Godkjent ferdigattest for bruksendring av leilighet mottatt 6. april 2016.
3. **Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
4. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnstats
 Firmanavn Murtek AS, kontrollert av Aspo AS.
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Nytt vann/avløpssystem i forbindelse med totalrenovering, ferdigstilt i 2016 på oppdrag fra forrige eier.
5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
 Nei Ja Kommentar Fuktinntrengning i yttervegg i tv-stue, korrigert delvis på oppdrag fra forrige eier og delvis av J. Johnsen og Sønner AS i senere tid. Noe fuktindikasjon gjenstår, mottatt prisanslag og korreksjon forslag for endelig utbedring fra blikkenslager J. Johnsen og Sønner AS.
6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Kommentar _____
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
 Nei Ja Kommentar _____
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Kommentar Se spørsmål 28.
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja Kommentar Noen observasjoner av skjeggkre eller søvkre, men ingenting som har vært nødvendig å utbedre.
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Kommentar _____
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
 Firmanavn Murtek AS
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Totalrenovering av leilighet på oppdrag av forrige eier, ferdigstilt i 2016.
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)?
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
 Firmanavn Elektropro AS
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Nytt el-anlegg i forbindelse med totalrenovering, ferdigstilt i 2016.
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Kommentar Samsvarserklæring fra Øglænd system (varmekabler) og ElektroPro AS (el-anlegg) i 2016. Samsvarserklæring fra OneCo for bytte til automatisk strømmåler i 2017.
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)?
 Nei Ja Kommentar Sluttkontroll gjennomført av ElektroPro AS i 2016 i forbindelse med totalrenovering av leilighet.
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
 Nei Ja Kommentar _____
16. 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, tømmerarbeid etc.)?
 Nei Ja Kommentar _____
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar _____
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Kommentar _____
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Kommentar _____
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
 Nei Ja
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Kommentar _____
21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja Kommentar Hele leiligheten er totalrenovert, noe som krevde bruksendring av etasjen.

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar Godkjent ferdigattest for endringer mottatt 6. april 2016.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar Gjennomført av Gulv og Tak AS på oppdrag fra forrige eier. Ifølge forrige eiers egenerklæringsskjema installert radonduk. Godkjent dokumentasjon på radonmåling og tiltak fra Stavanger Kommune.

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar

Som det fremgår, har selger avkrysset «Nei» på spørsmål om det har vært feil med f.eks. sprekker mv. i våtrommet jfr. punkt 1. I forhold til spørsmål om arbeid er gjort i våtrom/bad, jfr. punkt 2, er dette besvart – at det er gjort «av faglært ved Murtek AS,» og at «badet etablert under totalrenovering av leiligheten, gjennomført på oppdrag av forrige eier. Ferdigstilt 2016». I punkt 2.1 er det i forhold til spørsmål om tettesjikt/membra/sluk har blitt oppgradert/fornytt, er det bekreftet at så er gjort, og gjort av Murtek AS. Om hva og når, er det angitt: «I forbindelse med totalrenovering av leilighet, ble helt nytt bad etablert.» Alt er angitt gjort med faglært.

Om eventuell fuktproblematikk i boligen, og om selger har kjent til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Jfr. punkt 5, er det svart: «Fuktinntrengning i yttervegg i tv-stue, korrigert delvis på oppdrag fra forrige eier og delvis av J. Johnsen og Sønner AS i senere tid. Noe fuktindikasjon gjenstår, mottatt prisanslag og korreksjonsforslag for endelig utbedring fra blikkenslager J. Johnsen og Sønner AS.»

Retten har gjennomgått den vurderingen som er gjort senere i saken fra takstmann Svein Egeland, som har vært engasjert av saksøker, først i hans rapport av 06.09.2022 og dernest hans reviderte rapport 10.10.22 samt notat 28.03.2023. På tilsvarende vis har retten gjennomgått vurderinger som er gjort av takstmann Kristian Johansen i Inspect, som har vært engasjert av saksøktets selskap, hhv. hans skaderapport av 29.11.2022 og skadenotat av 14.05.2023. Retten finner ikke behov for å gjengi disse i denne avgjørelsen, utover å konstatere at det er som nevnt stor uenighet i spørsmålet om det foreligger mangler og om omfanget av dette.

Basert på de vurderinger som likevel foreligger i saken fra de fagkyndige takstmenn, men også basert på partsforklaringer og det retten selv fikk påvist under befaringen, også fra disse nevnte, er det rettens syn at forholdene knyttet til vanninntrengingen og lekkasjen fra himlingen sammenholdt med skadene i veggene på badet – hvor veggene sprekker, er av så vesentlig betydning, at det går langt utover det som kjøper hadde grunn til å forvente i forhold til leiligheten. Som det fremgår flere steder i salgsoppgaven, er leiligheten solgt som

«totalrenovert i 2016», og retten er enig i at dette i mangel av andre opplysninger, gir grunn til visse forventninger.

Når det særlig gjelder vanninntrengingen fra himlingen, noterer retten at det fra takstmann Johansen i Inspect er reist spørsmål om dette er skader som har oppstått etter overtakelsen. En slik antakelse har formodningen mot seg. Hensett til hvor kort tid som gikk til skaden inntraff, mener retten det er klart sannsynliggjort at det er tale om en svakhet og mangel som var tilstede ved overtakelsen. Retten viser også til at det i den gamle reklamasjonen som saksøkte selv hadde mot tidligere salgssledd, ble det reklamert på stadige og gjentakende vannlekkasjer i gjesterom, noe som tilsier at dette fremstår som et gjentakende og varig problem i forhold til leiligheten. Det ble den gang særlig fremhevet at ved kraftig regnvær, var det stadige problemer med vanninntrenging fra himling på gjesterommet og med fukt i vegg på TV rommet. Etter rettens syn harmonerer imidlertid denne svakhet svært dårlig med opplysningene i den aktuelle tilstandsrapporten, som var en del av salgsdokumentene, hvor taket og himling ble vurdert til TG 0 og 1. I egenerklæringen fra selger, er det heller ikke gitt noen opplysninger om at det har vært slike svakheter eller lekkasjer fra himlingen. Det er riktignok svart ja hva gjelder fuktinnslag og fukt, men dette knytter seg til veggene, jfr. nedenfor, uten at retten kan se at dette tilsier at det også advares mot usikkerhet knyttet til vannlekkasjer fra himlingen eller taket. Selv om selger mener at problemene i forhold til vanninntrengingen fra himlingen, ble i stor grad utbedret i hans eiertid, mener retten at tilstandsrapporten og egenerklæringen fremstår ufullstendige og misvisende i forhold til disse forhold, slik at lekkasjeproblematikken, som også saksøker har opplevd i leiligheten, er forhold som han ikke hadde grunn til å forvente ut fra opplysningene i salgsoppgaven. Retten kan ikke se at det var noen opplysninger eller omstendigheter for øvrig, som tilsa at dette er noe han burde oppdaget selv, og som han derav må bære risikoen for. I så måte er det her tale om mangler.

Når det derimot gjelder det tilliggende problem i forhold til fukt i vegger, viser retten til at dette er omtalt i både tilstandsrapporten, men også i egenerklæringen. Grunnmuren er vurdert og det er ikke oppdaget funksjonssvikt, slik at TG 0 og 1 er gitt på dette. Samtidig er det under punktet om drenening her – vurdert dette til TG2, hvor det fremgår at det er «*fuktmerker/symptomer i kjeller /underetg. Inkl. eventuell krypkjeller og plate på mark*». Det er videre gitt spesifisering «*stedvise tegn til kappilært fuktinnslag på grunnmur. Eksempelvis i TV-stuen. Det ble ikke registrert uheldig konsekvens som følge av dette*». Også i egenerklæringen er dette kommentert, hvor saksøkte har oppgitt «*fuktinntregning i yttervegg i TV stue, korrigert delvis fra forrige eier og delvis av J. Johansen og Sønner AS i senere tid. Noe fuktindikasjon gjenstår, mottatt prosanslag og korreksjonsforslag for endelig utbedring fra blikkinnslaget J. Johansen & Sønner AS*». Når retten ser disse opplysninger i lys av hva som kan utledes av så vel bilder i prospektet for leiligheten, men ut fra det selger også selv så på befaringen i forhold til de synlige fuktinnslag – og med saltgjennomslag på veggene, ikke minst på den vegg som vender ut mot gaten, mener retten at kjøper ble gjort uttrykkelig oppmerksom på at dette nevnte med fukt i veggene, og dets mulige følger, så også at dette var en mulig svakhet med leiligheten. Den omstendighet at boligen dessuten var bygget opp av opprinnelig teglstein fra 1860, er også et forhold som i seg selv burde gitt

saksøker en foranledning til å foretatt nærmere undersøkelser rundt dette, gjerne med å ta med seg en fagmann til å vurdert dette for ham, eventuelt tatt forbehold om dette i budet som ble gitt, eventuelt latt budet avspeile denne usikkerhet. Retten mener således at opplysningene som er gitt av takstingeniør/takstmann i verdivurderingen om dette, så også i graderingen, men også av selger i egenerklæringen, samt hensett til at fuktindikasjonen er godt synlig flere steder på veggene, gjør at kjøper ikke kan høres med at dette er noe som selger alene må bære det fulle ansvar for. Retten har riktignok notert seg at kjøper tok opp disse merker på visningen med megler, hvor han fikk som svar at dette ikke hadde noen betydning utover det estetiske. Retten mener likevel at kjøper med rimelighet ikke hadde grunn til å slå seg helt til ro med dette, ikke minst når en ser hen til boligens alder. Retten viser til sammenligning til Høyesteretts avgjørelse i Rt-2002-1425 (Bukkebu-dommen), om hvem som i et tilfelle som dette, må bære risikoen for at forholdene kan være noe mer alvorlig eller omfattende, enn en tilsynelatende hadde grunn til å tro ut fra de advarsler som allerede er gitt. Retten viser til at det i herværende sak, også er tale om fuktproblemer, hvor omfanget kanskje er større enn det en kunne anta ved første øyekast, så også ut fra salgsdokumentene. I så måte viser retten til at det også er påvist tegn til avflassing på soverom som vender ut mot gaten, og ikke kun i stue og TV-rom/gjesterom. Retten mener likevel at saksøker må selv bære en risiko denne svakhet. I denne sammenheng minner retten igjen om at det er tross alt tale om en bolig med original teglstein i grunnmuren fra byggeåret 1860.

Et forhold rundt veggene i boligen, som retten derimot mener må bedømmes annerledes, er situasjonen på badet. De forannevnte forhold om veggene i stue, TV-rom og gjesterom, som av selger ble kommentert i egenerklæringen med særmerknader, så også med lavere gradering i tilstandsrapporten, omhandler ikke badet eller dusjveggen. Det er ingen opplysninger om svakheter i veggene på badet. Snarere tvert imot. I tilstandsrapporten er overflate og vegger på badet, gradert til TG 0 og 1, mens i egenerklæringen har selger avkrysset «*Nei*» på spørsmål om det har vært feil med f.eks. sprekker mv. i våtrommet. Han har også spesifisert at det er gjort arbeid på badet av fagfolk v/Murtek AS, og at arbeidet ble gjort i forbindelse med «*totalrenoveringen av leilighet*», hvor «*helt nytt bad etablert*». Det at veggene i badet og rundt dusjsonen sprekker opp i relativt store stykker, er etter rettens syn ikke i samsvar med de opplysninger så vel tilstandsrapporten, men også egenerklæringen – ga uttrykk for. Slik retten utleder av begge takstmenn som har vurdert de påberopte mangler i ettetid, synes det ikke å være altfor stor uenighet om at sprekke i badet, utgjør forhold som kjøper ikke hadde grunn til å forvente ut fra et relativt totalrenovert og nytt bad. Det er riktignok et naturlig spørsmål om dette har sammenheng med fuktproblematikken som ellers er i veggene, ikke minst om det som er kommentert foran i forhold til stue og TV-rom, og at opplysningene som tross alt er gitt der om dette, også må tillegges vekt i vurderingen av badet. Retten mener at så ikke kan gjøres. Badets tilstand er behandlet særskilt i så vel tilstandsrapporten, men også i egenerklæringen. Retten kan ikke se at de opplysninger som er nevnt om fuktinnslag i stuen og TV-stuen mv. eller til drenening, er forhold som i seg selv gjør at saksøker hadde grunn til å trekke i tvil – evt. reise spørsmål til opplysningene som var gitt i salgsoppgaven om at det aktuelle bad, var et totalrenovert og nytt bad.

Hensett til tidspunktet avskallingen/sprekkene ble påvist, men også omfanget av dette, så mener retten at selger må ha vært klar over denne svakhet, og burde derfor gjort merknader om dette i egenerklæringen. Retten mener også at det var mangelfullt av takstingeniør/takstmann å heller ikke kommentere dette i tilstandsrapporten, så også gjennom sin gradering av badet til TG 0 eller 1. Etter å ha selv vært på befaring i leiligheten, mener retten at tilstanden med veggene på badet, er et forhold som kjøperen ikke hadde grunn til å regne med ut fra salgsopplysningene om leilighetens tilstand. Dette utgjør en relevant mangel i forhold til så vel avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, men også i forhold til § 3-9 første ledd.

I denne sammenheng er det i forhold til så vel badet, men også ellers hva gjelder leilighetens tilstand, tatt opp at det er stor kondens og fuktighet som påvirker inneklimate negativt. Det er her også et spørsmål om leiligheten har tilstrekkelig ventilasjon til å mestre all den fuktighet som ofte er i leiligheten. Retten noterer at det er opplyst at det er montert et ventilasjonsaggregat fra Flexit, som skal ha kapasitet nok til å håndtere forsvarlig luftskiftning i en leilighet av den aktuelle størrelse. Det er derimot ingen opplysninger om dette i salgsoppgaven. Selv om retten ikke kan utelukke at leilighetens ventilasjonsanlegg ikke er ideelt, viser retten til at leiligheten er kjøpt som den er, og hvor det er gitt særmerknader i både tilstandsrapport og egenerklæring om forhold med veggene som relativt konstant vil kunne påvirke så vel fuktigheten, men også behovet for ventilasjon på en bolig med original (over) 100 år gammel teglstein i grunnmuren. I så måte mener retten at kjøper har et like stort ansvar til eventuelt å vurdere om det aktuelle ventilasjonsanlegg, var og er tilstrekkelig, eller ikke. Selger har på sin side selv bodd i leiligheten over lengre tid, uten at denne har sett behov for ekstra ventilasjon utover det som er i leiligheten. Dette gjør at retten ikke finner det godgjort, at dette forhold utgjør en relevant mangel ved leiligheten.

Særlig om rotteproblematikken

Kjøper har også reklamert over at det kommer inn rotter i leiligheten. Dette er det ikke omtalt i tilstandsrapporten. Derimot har selger gitt noen merknader om dette i egenerklæringen. På spørsmål om det har vært skadedyr i boligen jfr. punkt 9, har han som nevnt svart «*Nei*». Samtidig har han gjort egen merknad med «*se spørsmål 28*». Under spørsmål 28 som gjelder om han kjenner til at det har vært skadedyr i sameiet, og ikke i leiligheten, har han svart «*Ja*» og angitt kommentaren: «*Tidligere rotteproblem i etasjeskille i bygningen mellom leiligheten og seksjonen over. Ingen skadedyr i noen av selve leilighetene i bygningen. Utbedret i 2019 av RV Bygg AS.*»

I herværende sak har derimot saksøker påvist at det har kommet rotte inn på badet ved at en dukket endog opp i toalettet. Etter rettens syn er denne tilstrekkelig dokumentert, også med bilde. Foruten at det er funnet en rotte i toalettet, har saksøker også hørt flere ganger at det «romsterer» rotter over himlingen. Retten vil bemerke at den ikke finner tvilsomt at kjøper har igjen fått et rotteproblem i leiligheten, selv om problemet ikke nødvendigvis er så stort inne i selve leiligheten, i hvert fall foreløpig. At leiligheten har et rotteproblem, synes også dokumentert av senere undersøkelser som er gjort av Anticimex jfr. notat 15.12.2022.

Etter rettens syn er selgers merknader i egenerklæringen om rotteproblemet, i beste fall misvisende. Det samme rotteproblem som kjøper har reklamert over, var som nevnt også tidligere i leiligheten, og var dessuten et av de forhold saksøkte selv reklamerte over på leiligheten overfor tidligere salgsledd i 2016/2017. I så måte mener retten at hans benektende opplysninger om det har vært skadedyr i leiligheten tidligere, ikke er helt korrekte. Retten viser her også til utdrag fra epost som han selv i forbindelse med reklamasjonen, skrev til tidligere salgsledd 27.07.2017;

«Når det gjelder rotteproblemet har jeg, som du kjenner til, hatt kontakt med Anticimex og senere også Kaph. Kaph har kuttet hull i taket over dusjen. Der fant vi en død rotte, og tydeligvis hull i grunnmur hvor det er ført kabler igjennom. Her har rottene laget en tunell. Det var tydelige spor etter rotter, samt skitt og gnagemerker/stier i isolasjonsmaterialet.»

[..]

«Dere har forklart at leiligheten var bygget opp «helt fra bunnen av» når dere solgte den til meg, og referert til TEK-10. Da er det rimelig å forvente at grunnmur har blitt tettet for å unngå rotter. Naboene forteller at det ikke har vært rotteproblemer for underetasjen ble bygget om. Altså må problemet være et resultat av endringene i bygningen.»

Selv om en kanskje må forvente at det kan oppstå rotteproblemer i en eldre bolig i Stavanger sentrum, særlig hvor grunnforholdene er av eldre årgang, mener retten at det likevel fra selger er gitt mangelfulle – og i hvert fall misvisende opplysninger til kjøper om det ikke har vært noe rotteproblem i leiligheten. Det at det riktignok ble gjort arbeid i sin tid for å forsøke å få rotteproblemet utbedret, endrer ikke på det faktum at selger skulle og burde ha opplyst om dette problemet, og ikke bare at det var i boden og i boligen ellers, selv om det kanskje var fra boden, hvor de i sin tid kom seg inn. Retten mener at situasjonen med rotteproblemet i leiligheten ikke samsvarer med de opplysninger selger har gitt om dette, og at også dette forhold utgjør en selvstendig mangel etter avhendingsloven § 3-8.

III Mangelbeføyelser

III.1 Innledning

I herværende sak har saksøker fremmet et prinsipielt krav om heving med erstatning, subsidiært et krav om prisavslag som følge av de aktuelle mangler som retten har funnet bevist.

III.2 Hevingskravet

Det følger av avhendingsloven § 4-12 at dersom eiendommen har en eller flere mangler, noe retten har lagt til grunn i det ovennevnte, kan kjøperen kreve et «*forholdsmessig prisavslag*». Etter § 4-14 kan det også kreves erstatning på grunn av mangelen, «*for anna enn indirekte tap*» som nevnt i § 7-1, som viser til det økonomiske tap. Etter avhendingsloven § 4-13 første ledd kan imidlertid kjøperen heve avtalen «*dersom mangelen inneber eit vesentlig*

avtalebrot». I omtalen av vesentlighetskravet i merknadene til § 4-13 i lovforarbeidene jfr. Ot.prp. nr. 66 (1990-1991), viser departementet til det som sies om det tilsvarende vesentlighetskravet ved forsinkelser, som igjen henviser til merknadene til § 4-3 om heving ved forsinkelser, hvor det på side 98 i proposisjonen er fremhevet: «*Kjøperen må ha skjellig grunn til å seie seg frå avtala. Om mislegholdet er vesentlig må vurderast i kvart enkelt høve der ei rekkje moment vil vera relevante. Ved vurderinga vil for det fyrste avtala og omstende rundt denne stå sentralt*». [...] «*Det må også kunne leggjast vekt på om kjøperen si interesse kan bøtast på anna vis, t.d. ved skadebot. I det heile vil altså både reint objektive og meir subjektive omstende kunne spele inn. Det er likevel ikkje eit vilkår for å kunne heve, at det ligg føre subjektiv skyld på seljarens side. Men og dette kan vera eit moment ved vurderinga av om avtalebrotet kan regnast som vesentleg*».

Det skal altså foretas en helhetsvurdering, hvor det overordnede spørsmål er om kjøperen har en tilstrekkelig rimelig grunn til å si seg fri fra kontrakten jfr. Rt-1998-1510, se side 1518, men også Rt-2010-710 avsnitt 43 flg.

I de to sistnevnte avgjørelser, er det fremhevet at «*utgangspunktet og det sentrale moment ved vurderingen, vil være den objektive mangelen ved eiendommen – og da om mangelens karakter og omfang*».

Ifølge rettspraksis, jfr. Rt-2010-710, oppstilles det ikke noe krav for heving – at størrelsen på utbedringsomkostningene – sammenholdt med kjøpesummen, må oversige en bestemt prosentsetning. Men slike prosentberegninger vil kunne tjene som moment og hjelpemiddel ved vurderingen av mangelens betydning. I tillegg må omfanget av utbedringsarbeidene og de ulemper disse medfører, tas i betraktning. Kan en mangel utbedres ved lite heft, vil misligholdet kunne bli ansett som ikke vesentlig, selv om utbedringskostnadene er store. Kjøperens berettigede forventninger til eiendommen vil også her ha betydning. Disse forventningene vil kunne variere blant annet ettersom eiendommen er ny eller gammel, er markedsført med høy eller lav standard, eller har kostet mye eller lite relativt sett. Som nevnt, følger det av lovens forarbeider og avgjørelsen i Rt-1998-1510, at også subjektive momenter – som selgerens skyld – kan ha betydning. Også andre forhold, som den tid som har gått fra kjøpet til krav om heving settes frem, vil kunne tas i betraktning.

Om forholdet mellom prisavslag og heving heter det i avgjørelsen i Rt-1998-1510 (1518):

«Ved helhetsvurderingen må det etter min mening legges vekt på om et prisavslag, som alternativ til hevning, vil kunne gjenopprette de økonomiske konsekvensene av kontraktsbruddet og også gi en adekvat reaksjon mot det kontraktsbruddet som foreligger»

Etter omstendighetene vil det også være et vesentlig moment ved spørsmålet om kjøpet kan heves – og i mange tilfeller også det avgjørende moment – om prisavslag vil gjenopprette de økonomiske konsekvensene av kontraktsbruddet. Dette er likevel ikke det eneste relevante momentet. Som fremhevet i sitatet, må prisavslag også være en adekvat reaksjon, og ved

denne vurderingen vil de øvrige nevnte momenter virke inn. Hvor stor vekt det vil ha at prisavslaget gir full økonomisk kompensasjon, vil derfor bero på de konkrete forhold.

I den foreliggende sak viser retten til at de aktuelle manglene som selger må bære ansvar for, og som gir grunnlag for mangelbeføyelser, knytter seg for det første til det gjentakende problem med fukt og vanninntrengingen fra taket og himlingen, som aldri har blitt tilstrekkelig ordnet. Videre gjelder det problemet med avskallingen og sprekkene fra veggene på badet. Til sist er det problemet med tilbakekomsten av rotteproblemet.

Etter rettens syn, er alle disse forhold noe som innenfor rimelighetens grenser, må kunne utbedres. Etter rettens syn er det vanskelig for retten å se at saksøker har en skjellig grunn for å kreve heving av hele kjøpet. Her må det også ses hen til hans eget forhold ved de vesentlige omstendigheter som retten ikke anser for å være mangler, men som likevel har vært en sentral del av denne reklamasjonssaken. Dette gjelder forholdene rundt dreneringsproblematikken og det som omhandler fukt i veggene, ikke minst fra veggene ut mot gaten, men også fra TV-stuen/gjesterom. Som nevnt ovenfor har retten funnet at dette er forhold som kjøper selv må bære risikoen for i lys av de merknader som tross alt var om dette i så vel salgsoppgaven og ved selvsyn. I anledning reklamasjonen er det også innhentet skaderapporter, ikke minst fra takstmann Egeland, men de anslag og kalkyler han opererer med hva gjelder utbedringskostnader, gir da retten liten veiledning, idet disse estimerer er basert på at også fuktskadene i veggene, utgjør en mangel, og at det i så fall må antakeligvis gjøres svært inngripende tiltak, for å hindre videre utvikling av fuktinntrengning i veggene, hvis det i det hele tatt er mulig å få til dette godt nok i en så gammel bolig med slik oppbygging.

Til sammenligning viser retten igjen til den reklamasjon saksøkte selv gjorde gjeldende i 2016 mot tidligere salgssledd, hvor vannlekkasjen fra himlingen av et av de mest alvorlige forhold, men også det samme som nå med rotteaktiviteten. Det var den gang også tegn til fukt i TV rom, men hvor de nærmere opplysningene om dette i foreliggende sak, jfr. egenerklæring og tilstandsrapport, manglet fra tidligere salgssledd. Som nevnt var det i 2016 også noen andre lekkasje utfordringer, så også problemer med inngangsdøren. Til å vurdere skadene og utbedringskostnadene den gang, var det også en takstmann inne. Basert på hans vurdering, ble skadene vurdert – og hvor det ble fremsatt krav om prisavslag, som ble tatt til følge gjennom fraværdommen, og hvor prisavslaget ble på kr. 166 925 med tillegg av rente.

Som en annen illustrasjon, viser derimot retten nå til at den senere skaderapporten fra Frøyland Bygg Skade, hvor lekkasjesaken fra himlingen ble gjennomgått og vurdert. Etter at denne ble forelagt LINK bygg AS nylig, har disse anslått en sannsynlig utbedringskostnad på mellom kr. 400 000 til 600 000, avhengig av lekkasjens alvorlighetsgrad. Slik retten oppfatter beskrivelsen av arbeidet som må gjøres, vil det antakelig også være mulig gjennom dette arbeidet, å gjøre avklaringer og utbedringer i forhold til rotteproblemet i himlingen. Hvis retten legger seg på et estimat noe imellom disse sistnevnte beløp, altså kr. 500 000, men også tar høyde for ca. kr. 50-100 000 for påregnelig arbeid som må gjøres på badet, mener retten at det i lys av selve salgssummen på kr. 3 350 000 eksklusiv omkostninger, er

tale om utbedringer som utgjør ca. 17 % av denne, men noe mindre om omkostningene blir inkludert

Selv om dette nevnte er kun grove estimater og anslag, mener retten at arten og omfanget av de aktuelle mangler, er ikke mer alvorlige enn at de etter rettens syn bør med rimelighet kunne utbedres, slik at boligen igjen kan bli slik det var grunn til å forvente. Etter rettens syn vil som nevnt et forholdsmessig prisavslag være en adekvat reaksjon – i motsetning til en regulær heving og omgjøring av hele kjøpet, selv om retten har notert seg at saksøker har reklamert relativt tidlig, og oppgir i dag at han ikke ville kjøpt boligen med visshet om alle dets mangler. Sistnevnte er imidlertid også basert på de det forhold som retten mener han selv må bære risikoen for. Retten finner det også sannsynlig at disse forhold, som det tross alt ble opplyst om av både selger, men også av takstmann i tilstandsrapporten, må i en viss grad ha påvirket prisen selger krevde (prisantydningen) for leiligheten ved salget i 2021. Det noteres at den aktuelle salgsprisen er litt lavere enn han selv utredet for den i 2016, noe som med rimelighet må tillegges betydning i fastsettingen av prisavslaget. Selv om retten mener at selger burde ha opplyst kjøper bedre om de øvrige forhold som det er reklamert over, og som retten mener representerer mangler, mener retten at skyldgraden hos selger, neppe kan anses som grov. Også kjøper burde som nevnt også vært mer aktsom i kjøpsituasjonen, jfr. ovenfor. Retten ser heller ikke bort fra at noe av det kommende arbeid som blir aktuelt å gjøre i forhold til en utbedring her, vil medføre at det vil være utfordringer å bo i leiligheten mens dette utbedringsarbeidet pågår, men retten antar at det kun vil være snakk om dager hvor boligen vil være i en slik tilstand, slik at boligen vil i all hovedsak fortsatt være beboelig fremover, tross det kommende arbeid.

Etter en samlet vurdering er det rettens konklusjon at saksøker må nøye seg med et prisavslag.

III.3 Prisavslaget

Siden saksøker har subsidiært til heving, krevd prisavslag, viser retten til avhendingsloven § 4-12 hvor det fremgår at kjøperen kan da kreve et «forholdsmessig prisavslag». I motsetning til erstatning, er det ikke bare tale om å se hen til de sannsynlige utbedringskostnadene. Det må gjøres en bredere skjønnsmessig vurdering. Retten finner det sannsynlig at noe av utbedringen vil naturligvis også medføre en viss standardheving av leilighetens synlige stand. Retten ser også at saksøker har hatt en del andre kostnader og utlegg som følge av de mangler som retten har funnet bevist. Retten mener at disse utlegg må inngå i prisavslaget. Det avgjørende blir likevel å se hen til hva boligen objektivt sett var verd – med visshet om de nevnte mangler, sammenlignet med hva den ble solgt for. Det hele blir likevel å basere seg på en svært så skjønnsmessig vurdering

Retten har etter en samlet skjønnsmessig vurdering kommet til at det saksøker skal tilkjennes et forholdsmessig prisavslag, må utgjøre kr. 500 000. I tillegg kommer forsinkelsesrente fra 27.10.2022, som er tidspunktet hvor krav om heving evt. prisavslag formelt ble fremsatt. I

påstanden er det fra saksøker angitt 27.11.2022, men antas feilskrift idet kravet ble reist 27.10.2022. Det gis dom i samsvar med dette. Forfall settes til 2 uker jfr. tvisteloven § 19-7.

Utgifter til skaderapport og takstmenn i forhold til reklamasjonen i saken, må derimot henføres som en del av saksomkostningene, og kommer ikke inn her i forhold til prisavslaget.

IV. Saksomkostninger

Det følger av tvisteloven § 20-2 første ledd at den som har vunnet saken, har krav på å få dekket sine saksomkostninger. Basert på den konklusjon retten har kommet til, har ikke saksøker fått fullt medhold, men har derimot fått medhold i sitt subsidiære krav. Ettersom saksøker ikke er gitt fullt medhold, er det ikke hjemmel for å idømme den andre part til å betale full erstatning for saksomkostningene. Retten vil samtidig bemerke at saken har bydd på mye tvil og den vært uvanlig arbeidskrevende, også i forhold til tidsbruk. I så måte mener retten at det også har vært tungtveiende grunner for å ikke tilkjenne saksomkostninger, uavhengig av utfall, ei heller delvis dekning jfr. § 20-2 tredje ledd. Retten finner ikke at tungtveiende grunner i § 20-3 tilsier noe annet, selv om saksøker har fått medhold i sitt subsidiære krav. Basert på dette, må hver av partene bære sine egne saksomkostninger som også omfatter omkostninger med saken i forhold til takstmann og skaderapporter.

DOMSSLUTNING

1. Simon Skår og Anticimex Forsikring AB dømmes in solidum til innen 2 – to – uker å betale Fredrik Guldbrandsen prisavslag stort kr. 500 000 – femhundretusen – med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra 27.10.22 til betaling skjer.
2. Saksomkostninger tilkjennes ikke.

Retten hevet



Magne Revheim Mæland

Veiledning om anke i sivile saker vedlegges.



GULATING LAGMANNSRETT

DOM

Avsagt: 24.09.2024

Saksnr.: 24-034593ASD-GULA/AVD1

Dommere:

Lagdommer
Lagdommer
Ekstraordinær
lagdommer

Jarle Golten Smørdal
Rune Voll
Svein Åge Skålnes

I	Anke Ankende part	Fredrik Gulbrandsen	Advokat Karl Jakob Kammler Advokatfullmektig Marius Havstein Rønne
	Ankemoøpart	Anticimex Forsikring Ab Norsk Avdeling Av Utenlandsk Foretak	Advokat Tommy Ravndal
	Ankemoøpart	Simon Skår	Advokat Tommy Ravndal
II	Avledet anke Ankemoøpart	Anticimex Forsikring Ab Norsk Avdeling Av Utenlandsk Foretak	Advokat Tommy Ravndal
	Ankemoøpart	Simon Skår	Advokat Tommy Ravndal
	Ankende part	Fredrik Gulbrandsen	Advokat Karl Jakob Kammler Advokatfullmektig Marius Havstein Rønne

Saken gjelder krav om heving av avtale om kjøp av bolig som følge av mangler.

Sør-Rogaland tingrett avsa 22.12.2023 dom med slik slutning:

1. Simon Skår og Anticimex Forsikring AB dømmes in solidum til innen 2 – to – uker å betale Fredrik Guldbrandsen prisavslag stort kr. 500 000 – femhundretusen – med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra 27.10.22 til betaling skjer.
2. Saksomkostninger tilkjennes ikke.

Fredrik Guldbrandsen har anket tingrettens dom og Simon Skår og Anticimex Forsikring AB har inngitt avledet anke. Ankeforhandling ble holdt i Gulating lagmannsretts lokaler i Stavanger 02.-03.09.2024. Guldbrandsen og Skår ga partsforklaringer og to sakkyndige vitner var tilstede under første dag av ankeforhandlingen og ga forklaring. For øvrig var lagmannsretten på befarings og det ble foretatt slik dokumentasjon som fremgår av rettsboken.

Sakens bakgrunn:

Twisten knytter seg til salg av leilighet i Salvågergata 11 i Stavanger sentrum (gnr. 55, bnr. 1077, snr. 1). Leiligheten ligger delvis under bakkenivå. Huset i Salvågergata 11 ble bygget i 1860. Det er original teglstein i grunnmuren. I 2016 ble seksjonen utvidet ved et påbygg og bygget ble reseksjonert.

Fredrik Guldbrandsen (heretter også omtalt som ankende part) kjøpte sommeren 2022 den aktuelle seksjon fra Simon Skår (heretter også omtalt som ankemotparten) for kroner 3 350 000. Selger hadde tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex og eiendommen ble overtatt av ankende part 01.07.2022.

Ankemotparten kjøpte seksjonen av murmesteren som hadde stått for mye av ombyggingen. I tingrettens saksfremstilling side 2-3 er salgsprosessen i 2016 og problemer i selges eiertid omtalt slik:

«Selger Simon Skår kjøpte i sin tid boligen for NOK 3 390 000 pluss omkostninger i 2016. Den aktuelle leiligheten i 1 etasje – var på det tidspunkt nylig blitt omregulert og ombygget fra næringseiendom – til boligeiendom. Boligen var re-seksjonert med flere boligseksjoner og var i ombyggingen også blitt utvidet noe i forhold til opprinnelig plantegning. Skår kjøpte leiligheten av murmester Ragnar Jonassen, som opplyste at hans firma hadde stått for mye av ombyggingen, riktignok sammen med fagfolk innen andre byggefag. Leiligheten var ifølge opplysningene den gang, blitt ombygd tett opp til kravene i byggeteknisk forskrift –TEK-10. Ferdigattest var av 04.01.2016. Det var også opplyst at boligen hadde oppgradert drenering. Siden «*alt var tatt fra bunnen av*», jfr. opplysninger fra daværende selger, var også alt av drenering

og bunnledninger lagt ned jfr. opprinnelig salgsprospekt. Videre ble det opplyst at ytterveggene ut mot Salvågergata, var isolert mot fuktighet. Det var likevel noe saltutslag fra gammel teglstein på den ene veggen i stuen, som ble opplyst å skyldes at muren pustet.

Selv om Skår overtok leiligheten 15.06.2016, ble det allerede i august samme år, avdekket feil og mangler ved boligen. Han reklamerte den 17.08.2016 på vanninntrenging ved nedbør, hvor det ble påpekt vannlekkasje fra himlingen på det ene rom (gjesterommet) samt tegn på fukt i vegg i TV rommet. Dernest ble det reklamert over vannlekkasje gjennom inngangsdøren – men også på vannlekkasje på servantskap på bad. Det var også problem å åpne/lukke inngangsdøren. Senere på høsten i 2016 ble det også oppdaget og reklamert over rotteproblem i boligen. Skår mente det siste kom lyder fra tak/vegg over badet og mente de hadde kommet inn fra fellesboden som var plassert over leiligheten – der hvor ventilasjonsrørene gikk inn i boligen. Det var der også observert mus/rotteavføring i boden, nettopp der ventilasjonsrørene gikk inn.

Simon Skår krevde prisavslag tilsvarende utbedringskostnader som han hadde hatt, og tok ut forliksklage. Han fikk den 03.10.2019 fraværsløst fra forliksrådet med prisavslag i samsvar med kravet på totalt kr. 166 925. Dommen er rettskraftig. Det har likevel vært faktiske utfordringer for Skår med å få oppgjør, idet den andre part ikke er søkegod.

Simon Skår har i stor grad bodd i leiligheten etter dette. Mye av de nevnte mangler mener han er senere utbedret.»

I tilknytning til reklamasjonssaken, som selger var involvert i, ble det 14.08.2018 sendt en e-post fra takstmann Ole Andreas Strømme, hvor det fremgår følgende:

«Hei,

her følger en kort oppsummering av befaring i går som avtalt per telefon:

Det var på befaringdagen ikke mulig/ tilkomst for å påvise hvor de innvendig lekkasjer stammer ifra.

Sikrede har hatt mest plager med vanninntrengning på den veggen hvor gammel teglstein er eksponert innvendig i del av stue. Man kan også se tydelige tegn på oppfukting det malingen flasser av pussen.

Sikrede forteller at problemene oppstår når det regner mye - hvilket er logisk da muren da blir så mett av fukt at vann til slutt trenger igjennom.

Det ble målt noe forhøyede fuktverdier på flere steder av yttervegg. Det ble ikke registrert eller målt for fukt på gulv.

Det kunne også registreres en gammel fuktskjolde/papp som har sluppet ifra gips i ene hjørnet i himlingen.

Den utbedringen som er blitt utført av selger i sin tid etter at sikrede først klaget det inn skal ha bedret fuktinntregningen noe, men har åpenbart ikke vært tilstrekkelig. Utbedringen det dreier seg om er primært et beslag mellom utvendig fasadevegg på nabobygg (som da lenger ned i etasjen blir en del av sikredes vegg) og renne på yttertak i Salvånergata 11. Hvorvidt dette er tett eller riktig utført vites ikke da ingen tilkomst.

Det man kan anta med stor sikkerhet er at pussene på den nevnte eksponerte fasadevegg til nabobygget er sugende, og at den med fordel kunne vært ordentlig impregnert. Det registreres også noen riss i pussene ifra bakkenivå som også kan bidra til at veggene trekker opp mer fukt.

Vedrørende utvendig utbedring er det vanskelig å si noe konkret om hvilke tiltak som bør gjøres utover nevnte beslag og utvendig fasade hos nabo da saken kan være sammensatt. Det kan heller ikke utelukkes utettheter i membran, overgang mellom gulvdekket og vegg mot sikredes leilighet, i etasjen over. Det er heller ingen tilkomst her da det ligger terrassebord over.

Utbedring innvendig er kun av mindre kosmetisk art/ noe flekking med maling - gitt at tilførselen av fukt stoppes.»

Ved e-posten fulgte det også bilder, men disse har ikke blitt fremlagt for retten. Den aktuelle e-posten ble ikke opplyst om eller fremlagt før etter saksanlegg, men partene er uenige om betydningen av dette og om opplysningene er tilstrekkelig opplyst om på annen måte.

Forut for salget hadde selger fått innhentet tilstandsrapport fra Anticimex. Befaring var foretatt i oktober 2021, men den rapport som ble benyttet i salgsprosessen er datert 12.01.2022 og er på 10 sider. Rapporten var vedlagt salgsoppgaven. Det fremgår innledningsvis i rapporten at den er i henhold til forskrift med hjemmel i endret avhendingslov som gjelder fra 01.01.2022. I rapporten er det inntatt en generell redegjørelse for vurderingskriteriene knyttet til tilstandsgrad (TG).

I rapportens sammendrag fremgår at 90 % av boligens tilstandsgrad ble satt til TG 0 og TG 1. Det som ikke ble gitt denne tilstandsgraden var for det første noen forhold på bad og vaskerom knyttet til sluk og fall, samt at det ble opplyst at det ikke er utført fuktmåling i

mur/betongvegg i dusjsjonen. For det annet var det for et underpunkt under overskriften «Drenering» satt TG2, dette omtales nærmere nedenfor.

Under punktet «Grunnmur fundamenter» ble det satt TG 0 og 1 og ble opplyst at grunnmur av teglstein er vurdert, og at det ikke er oppdaget funksjonssvikt.

Under punktet «Drenering» er opplyst at «tiltak på drenering er utført i 2016». Som en overordnet vurdering under denne overskriften er satt TG 0 og 1 og opplyst at sjekkpunktene «Alder –Utvendig terreng inkl fuktsikring av grunnmur – Vann fra yttertak og bortledning – Risikoutsatt område», er vurdert og at det ikke er oppdaget funksjonssvikt. For punktet om drenering er det to underpunkter. For det første er det satt TG 2 for fuktmerker/fuktsymptomer. Dette er omtalt slik: «*Stedvise tegn til kappilært fuktinnslag på grunnmur. Eksempelvis i Tv-stue. Det ble ikke registrert uheldig konsekvens som følge av dette.*». For det annet er det satt TGIU (ikke undersøkt) for fuktmåling i lukkede konstruksjoner og opplyst at det «ikke er mulig å utføre hulltaking grunnet at boligen har murvegger mot terreng».

Det fremgår videre av tilstandsrapporten at felleedelene i sameiet er gitt TG 1 og 0 under henvisning til en tidligere utarbeidet tilstandsrapport som omfattet vurdering av utvendige bygningsdeler som har nær tilknytning til boligen.

Under opplisting av dokumentasjon, som takstmannen hadde tilgjengelig, fremgår mellom annet at byggetegninger for boligen da den ble bygd og senere bygemeldingspliktige endringer, var fremlagt. Selgers egenerklæringskjema av 21.10.2021, var også tilgjengelig for takstmannen som vurderte tilstanden.

I selgers egenerklæring, som også var vedlagt salgsprospektet, fremgår mellom annet følgende:

- Selger har svart nei på spørsmål om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, lukt eller soppskader.
- Selger svart ja på spørsmål om han kjente til om det var utført arbeid på bad/våtrom og opplyste at dette var kun faglærte da bad ble «etablert under totalreovering av leiligheten, gjennomført på oppdrag fra forrige eier. Ferdigstilt i 2016. I et underpunkt for bad har selger opplyst at arbeidet var byggemeldt og ferdigattest for bruksendring av leilighet ble mottatt 06.04.2016.
- På spørsmål knyttet til vann/avløp svarte selger at han ikke var kjent med feil, og at det ble etablert nytt vann/avløpssystem i forbindelse med totalreovering ferdigstilt i 2016.

- På spørsmål om selger kjente til om det har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller, krysset selger av for ja og skrev følgende kommentar: *«Fuktinntrengning i yttervegg i tv-stue, korrigert delvis på oppdrag fra forrige eier og delvis av J. Johnsen og Sønner AS i senere tid. Noe fuktindikasjon gjenstår, mottatt prisanslag og korreksjonsforslag for endelig utbedring fra blikkenslager J. Johnsen og Sønner AS.»*
- På spørsmålene knyttet til skadedyr mv., opplyste selger at det tidligere var et rotteproblem i etasjeskillet mellom denne leiligheten og leiligheten over og at det ikke var skadedyr inne i selve leiligheten. Dette ble opplyst utbedret i 2019 av RV Bygg AS.
- På spørsmål om skjeggkre, opplyste selger: *«Noen observasjoner av skjeggkre eller sølvkre, men ingenting som har vært nødvendig å utbedre.»*
- Selger har i spørsmål 11 krysset av for at han ikke var kjent med at det er eller har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade. I spørsmål 12 er det krysset ja for at det er utført arbeid på slike punkter, og opplyst at dette ble gjort av Murtek AS under totalrenoveringen som var ferdig i 2016.

Guldbrandsen reklamerte om lag én uke etter overtakelsen over at det var sprekker i veggene i dusjsonen og at murpuss på vegger flasket av i flere rom, særlig på veggene mot Salvåergaten. Guldbrandsen engasjerte takstmann Svein Egeland til å undersøke og beskrive avvik, og Egeland leverte en rapport 06.09.2022. I slutten av september oppdaget kjøper ytterligere fukt på vegger og reklamerte også over dette. Takstmann Egeland gjennomførte en ny befaring og leverte revidert rapport 18.10.2022 med ny utbedringskalkyle. Kjøper oppdaget 26.10.2022 at det var rotteaktivitet i boligen. Det ble reklamert over dette samme dag og kjøper fremmet krav om heving påfølgende dag.

Takstmann Kristian Johansen befarte på vegne av selger v/ forsikringsselskapet leiligheten 21.09.2022, og mottok rapporter fra Egeland, før han avga skaderapport 29.11.2022.

Selgers forsikringsselskap mente at det ikke forelå noen mangel og avslo kravet i brev 10.01.2023.

Kjøper oppdaget i juli 2023 at det kom vann inn fra himlingen langs skillet som markerte overgang mellom opprinnelig del og påbygg som ble gjort i 2016. Det har kommet lekkasje i ulike rom. Via sameiet gjorde Frøyland Bygg AS befaring og ga i rapport 06.07.2023 uttrykk for at var *«utetthet i tekking/betong på utsiden av terrassen over. For å bekrefte skadeårsak måtte den demonteres og lekkasjesøk på tekking må utføres»*. Kjøper fikk innhentet et estimat fra LINK Bygg AS i e-post 14.07 2024, hvor det anslås at lekkasjesøket trolig vil kreve 45 timers arbeid, og det er betydelig usikkerhet knyttet til hva

det vil koste å utbedre lekkasjen etter at denne er lokalisert. Det fremgår av e-posten at de ikke vil være overrasket om jobben som helhet har en kostnad på 4-600 000 kroner. Lekkasjesøk og reparasjonen har ikke blitt utført. Dette skyldes, etter det lagmannsretten forstår, både motvilje fra andre seksjonseiere i sameiet, samt at kjøper har hevet kjøpet og det pågår rettslig prosess.

De to takstmennene, som henholdsvis kjøper og selger har engasjert, har ulikt syn på om det foreligger mangel og hva det eventuelt vil koste å utbedre mangler. Begge de sakkyndige vitnene er derimot enige om at problemene med grunnmuren skyldes at den er gammel og dermed ikke er sikret i underkant for å hindre at muren trekker opp fuktighet. Begge de sakkyndige vitnene, samt partene, er enige om det ikke kan ha blitt gravd opp og gjort dreneringstiltak på utsiden av muren mot Salvånergaten i 2016, og begge er enige om at det i tilfelle vil koste i underkant av 300 000 kroner å gjøre dette nå. Slik utvendig drenering vil derimot ikke avhjelpe at grunnmuren suger opp fukt fra grunn. De sakkyndige vitnene, og partene, er enige om at lekkasjeproblemene i himling, mest sannsynlig skyldes utett overgang mellom terrasse og yttervegg i seksjonen over.

Ankende parts påstandsgrunnlag kan sammenfattes slik:

Det anføres at det foreligger følgende mangler ved boligen:

- For vanninntrengning er det opplysningssvikt om manglende utført drenering, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Feilkonstruksjon eller ikke fungerende drenering er knyttet til fukt i grunnmur og gulv.
- For rotteaktivitet foreligger opplysningssvikt om tilstrekkelig utførte tiltak mot rotter, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7
- For varmtvannsbereder foreligger opplysningssvikt om ulovlighet i rom for varmtvannsbereder, jf. avhl. § 3-2
- Det er konstruksjonsfeil i dekke/tekking som leder til vannlekkasje fra himling, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7
- Det manglet stoppekran, jf. avhl. § 3-2

Selger skal identifiseres med sine medhjelpere, derunder takstmann og eiendomsmegler.

Boligen var opplyst å være totalrenovert, ombygget og reseksjonert i 2016. Boligen ble i den forbindelse bruksendret fra næringsformål til boligformål og ferdigattest ble ifølge salgsoppgaven utstedt i 2016. Det anføres at tiltaket var omfattet av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 og dermed søknadspliktig etter pbl. § 20-2. Krav til prosjektering og utførelse omfattes av pbl. § 31-2 som blant annet henviser til gjeldende teknisk forskrift, som da var TEK-10. Det anføres at 2016 må legges til grunn som referansetidspunkt for standard og byggetekniske krav, og ikke byggeåret. Selv om huset

var bygget i 1860, var denne boligen ny i 2016. Dette ble opplyst i salgsoppgaven, hvor det er opplyst at ferdigattest er datert 06.04.2016. I egenerklæringsskjema fra selger er det opplyst hele syv ganger, for ¼ av spørsmålene, at boligen er totalrenovert og åtte virksomhetsnavn er nevnt. I tilstandsrapporten er 90 % av boligens tilstandsgrader satt til TG 0 og TG 1, 7% til TG2 og 3% ikke undersøkt. Med dette utgangspunktet har kjøper inngått avtale. De avvik som er dokumentert gjennom rapporter fra Egeland, Kaph Bygg, Link Bygg, BBE takst og Takstgruppen, viser avvik. Selger har også tilbakeholdt opplysninger om tvist med tidligere salgsledd med manglende oppgjør, selgers tvist med andre seksjonseiere og rapporten fra Strømme i 2018.

Hva gjelder vanninntrenging i grunnmur er det ikke noen drenering fra oppføringstidspunktet 2016, og denne er trolig fra 1860. Det er gitt uriktige opplysninger når det er opplyst tilstandsgrad 0 og 1 på grunnmur. Lekkasje i himling skyldes feilkonstruksjon fra 2016, og det anføres at selger har tilbakeholdt opplysninger om faktisk tilstand.

Det kreves heving og vilkårene for heving etter en helthetsvurdering er oppfylt. Utbedringskostnader utgjør over to tredjedeler av kjøpesummen og boligen vil være ubeboelig i utbedringsperioden. Det foreligger også usikkerhet knyttet til utbedringen og de endelige kostnadene og det er sterkt urimelig om kjøper skulle bære risikoen og ulempen. Et prisavslag vil ikke gjenopprette balansen mellom selger og kjøper. Det kreves at kjøpesummen inkluderer omkostninger, totalt kroner 3 435 120, tilbakebetales, mot at eiendommen skjøtes tilbake til selgersiden. Det kreves forsinkelsesrenter for dette beløpet fra 27.11.2022 til betaling skjer. Retten bes ved utmåling av restitusjonsoppgjør hensynta ytterligere kostnader, finanskostnader og kommunale avgifter med til sammen kroner 255 274. Av dette utgjør flyttekostnader skjønnsmessig kroner 60 000 og utgifter til avfukting om lag kroner 10 000.

Subsidiært kreves prisavslag etter rettens skjønn. Retten bes ved utmålingen hensynta kostnader til utbedring av skader etter lekkasjer oppad til kroner 600 000 og hensynta Egelands estimer for kostnadene til nødvendig fuktsikring, isolasjon, reparasjon av himling, reparasjon/fuktsikring av berederrom, samt kostnader til alternativ bolig i byggeperioden, til sammen kroner 2 783 681.

Det kreves saks kostnader for tingretten og lagmannsretten.

Ankende part nedla slik påstand:

Prinsipalt

1. Simon Skår og Anticimex Forsikring AB dømmes in solidum til å betale tilbake kjøpesum NOK 3 350 000 inkludert omkostninger pålydende NOK 85 120, samlet NOK 3 435 120 til Fredrik Gulbrandsen mot at Salvånergata 11 Gnr. 55 bnr. 1077,

snr. 1 i Stavanger kommune skjøtes tilbake til selgersiden, med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra 27.11.2022 og til betaling skjer.

2. Simon Skår og Anticimex Forsikring AB dømmes in solidum, til å betale restitusjon/erstatning til Fredrik Gulbrandsen fastsatt etter rettens skjønn med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra 27.11.2022 og til betaling skjer.

Subsidiært

1. Simon Skår og Anticimex Forsikring AB dømmes in solidum til å betale Fredrik Gulbrandsen prisavslag etter rettens skjønn med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra 27.11.22 til betaling skjer.

I begge tilfelle

1. Simon Skår og Anticimex Forsikring AB dømmes in solidum, til å betale sakens omkostninger med tillegg av rente etter forsinkelsesrenteloven.

Ankemotpartens påstandsgrunnlag kan sammenfattes slik:

Ankemotparten anfører at forholdene ikke utgjør rettslig relevante mangler. Bygningen er en konstruksjon fra 1860 med original teglstein. Det vil ikke være mulig å oppnå optimal løsning etter dagens standard og tekniske krav, og det kan man heller ikke ha forventning om. Kjøper solgte leiligheten for kroner 40 000 mindre enn han selv kjøpte den for i 2016 og har opplyst om en rekke forhold. Det vil alltid være en viss risiko ved å kjøpe brukt bolig, og i dette tilfelle forelå det i tillegg flere risikoopplysninger som kjøper kan tilpasse seg til ved å foreta ytterligere undersøkelser, tilpasse sitt bud, eller ta forbehold. Bevisbyrden for at det foreligger mangel, størrelsen på prisavslag og om vilkårene for heving er oppfylt, ligger på kjøper. At det er tegnet boligselgerforsikring er uten betydning for vurderingen.

Det er ikke gitt uriktige opplysninger om manglende utført drenering. Det er opplyst om kapillært fuktinnsig, jf. også avhl. § 3-10. Det er ikke sannsynliggjort noe stort fuktproblem som følge av dette forholdet, og det er kjøper som har bevisbyrden for dette. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon i saken som tilser at TEK 10 kommer til anvendelse. Seksjonering utløser ikke krav til TEK, men tiltak etter plan- og bygningsloven kan utløse krav om søknad som utløser krav til TEK. Grunnmuren er sameiets felles konstruksjon, og det er kjøpers ansvar å grave i gaten på utsiden.

Det er heller ikke gitt uriktige opplysninger om rotter. Det ble opplyst om tidligere forekomst av rotter og ny rotteaktivitet etter overtakelse er ikke en mangel, jf. avhl. § 2-4. Det er heller ikke gitt uriktige opplysninger om ulovligheter i rom med varmtvannsbereder, siden det ikke er noe forskriftsavvik. Vannlekkasje fra himling har oppstått etter

overtakelse, jf. avhl. § 2-4. Det var opplyst om tidligere lekkasje og gjenstående arbeid. Kjøper har heller ikke overholdt sin tapsbegrensingsplikt. Det bestrides også at manglende stoppekran er noen mangel. Forholdet er uansett bagatellmessig og er rettet av sameiet.

For brudd på opplysningsplikten, jf. avhl. § 3-7, kreves at selger har vært grovt uaktsom, jf. «måtte kjenne til». Selger har ikke undersøkelsesplikt og for at det skal bli ansvar for medhjelpers feil, må medhjelper ha opptrådt grovt uaktsomt. Feilen må også ha virket inn, i det minste slik at avtalen ville blitt inngått på andre vilkår om opplysningene var gitt. Selger har gitt opplysninger i salgsprospekt, tilstandsrapport og egenerklæring. Selger har ikke mottatt andre opplysninger fra sin selger. Tidligere selger var murmester og selger hadde ikke annen informasjon enn at arbeidene var faglig forsvarlig utført.

Subsidiært, om det skal utmåles et prisavslag, må dette bygge på rimeligste akseptable kostnader, som er Inspekta v/ Johansen sine vurderinger. For grunnmuren er det ikke sannsynliggjort at det er behov for å rive hele leiligheten, og det er heller ikke dokumentert noe stort fuktproblem. Fukten har ikke ført til skader, kun til saltutslag og dryss fra mur. Det må også gjøres fradrag for opplyste forhold, for standardhevinger og at tapsbegrensingsplikten ikke er overholdt. For sameiets felles konstruksjoner, kan som utgangspunkt ikke kreves for mer en for egen sameieandel, men det erkjennes at om feil har nær tilknytning til den aktuelle seksjon, slik grunnmuren og himlingen har i denne saken, så kan kjøper velge å rette kravene mot selger. Det skal også gjøres et fradrag på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1(4). Det er heller ikke grunnlag for heving idet mangler ikke utgjør et vesentlig kontraktbrudd og vil kunne avhjelpes ved prisavslag.

Ved et eventuelt hevingsoppgjør må restitusjon og erstatning samordnes, og det skal også gjøres et fradrag for bofordelen som kjøper har hatt, som skjønnsmessig kan settes til kroner 10 000 per måned. Utmålingen av erstatning bestrides.

Ankemotpartens påstand

1. Simon Skår og Anticimex Forsikring AB NUF frifinnes.
2. Simon Skår og Anticimex Forsikring AB NUF tilkjennes sakens kostnader for tingretten og lagmannsretten.

Subsidiært:

3. Anken forkastes
4. Simon Skår og Anticimex Forsikring AB NUF tilkjennes sakens kostnader for lagmannsretten.

Lagmannsrettens vurdering

For dette avtaleforholdet kommer avhendingslova slik den lyder med virkning fra 01.01.2022, samt forskrift til avhendingslova av 08.06.2021 (tryggere bolighandel), til anvendelse. Dette innebærer mellom annet at «som han er» og lignende forbehold ikke kan avtales der kjøperen er forbruker, jf. avhl. § 3-9 (2), jf. § 1-2(3). Partene er enige om at tingretten tok et uriktig faktisk og rettslig utgangspunkt ved å legge til grunn at partene var enige om at leiligheten var solgt «som den er», og deretter foretok drøftelsen av om det foreligger mangel etter denne bestemmelsen, jf. tingrettens dom side 17.

En eiendom har mangler om den ikke har slik kvalitet som partene har avtalt, jf. avhl. § 3-1. Etter avhl. § 3-2 (1) vil en eiendom ha mangel «*dersom han ikkje er i samsvar med det kjøparen kunne forvente ut frå mellom anna eigedomens type, alder og synlege tilstand.*» Manglende opplysninger, jf. avhl. § 3-8 og uriktige opplysningen, jf. avhl. § 3-9 vil også kunne medføre at eiendom har mangel.

Sentrale momenter for hvilke kvaliteter en kjøper kan forvente, er mellom annet alder på objektet, pris og den informasjon som blir gitt forut for avtaleinngåelsen.

Ved den lovendringen som trådte i kraft 01.01.2022 og forskrift om tryggere bolighandel, var siktemålet å gi kjøperen tilstrekkelig informasjon. Det ble derfor vedtatt regler som oppfordrer til bruk av tilstandsrapporter. I forskriften om tryggere bolighandel, FOR-2021-06-08-1550 er det i § 2-15 og § 2-16 detaljerte regler om hvilke undersøkelser som skal gjøres når rom under terreng og mellom annet drenering vurderes. I § 2-23 er det også gitt en regulering av hvordan tilstandsgrader skal fastsettes.

Etter lagmannsrettens vurdering er det klart at det for grunnmur/drenering er et avvik mellom hvilken tilstand kjøper hadde en berettiget forventning om, og hva som er den faktiske tilstand, jf. avhl. § 3-2. Det er ikke sannsynlig at grunnmurens tilstand og drenering har blitt nevneverdig forbedret ved den totalrenovering og ombygging som ble foretatt i 2016, og for alle praktiske formål er disse deler av bygningene originale fra byggeår, eller i alle fall vesentlig eldre enn 2016. Når det da likevel er gitt tilstandsgrad 0 eller 1 for «Grunnmur fundamenter» og overordnet tilstandsgrad 0 og 1 for «Drenering», gir dette et misvisende bilde av tilstanden. Selv om det også er opplyst om saltutslag og «stedvise tegn til kappilært fuktinnsig», blir disse forhold bagatellisert i tilstandsrapporten og i egenerklæringseskjemaet. Begrepet «kappilært fuktinnsig» er dessuten et begrep som ingen av de sakkyndige vitnene har sett brukt før.

Etter lagmannsrettens syn kunne saken med fordel ha blitt bedre opplyst med hensyn til byggesaken forut for 2016. Men enten utvendig drenering og tiltak mellom grunn og grunnmur var omhandlet og forutsatt utført eller ikke, eller det eventuelt ble gitt

dispensasjon fra de krav som gjaldt ved bruksendring og etablering av ny bolig i 2016, så har ikke kjøper fått den informasjon han med rimelig grunn kan forvente.

At det ikke er foretatt noen drenering på utsiden i 2016, synes ikke å gi noen negative utslag i dag, men en gammel drenering vil ha kortere levetid enn en ny, og gravearbeid må påregnes tidligere. For murvegg i dusj, er denne etablert direkte mot fjell, og fremtidig fukt og sprekker vil ikke kunne unngås uten at veggen bygges opp på nytt med isolerende mellomlag. For de øvrige utslag av mangelen knyttet til grunnmur, vil lagmannsretten trekke frem at det vil være svært kostbart å oppnå å få en grunnmur som oppfyller tilnærmet samme krav som en ny mur. I så fall måtte det trolig gjøres tiltak på hele grunnen under leilighet og på fundamentet under grunnmuren. Dette vil være uforholdsmessig, og den praktiske konsekvens av mangelen vil være å beholde grunnmuren som i dag, at dagens og fremtidige eiere/beboere må leve med eventuelle dårligere innemiljø og murdryss og reparere eventuelle skader når disse oppstår. Ved et eventuelt prisavslag, og valg mellom prisavslag og heving, vil det da måtte være den verdireduksjonen som slike ulemper medfører, i motsetning til en seksjon med grunnmur/drenering i kontraktsmessig tilstand, som er avgjørende. Lagmannsretten finner det i denne sammenheng ikke nødvendig å ta stilling til om grunnmur/drenering også utgjør en mangel etter avhl. § 3-7 og/eller § 3-8.

Også lekkasjene fra himling utgjør etter lagmannsrettens vurdering en mangel etter avhl. § 3-2. Selv om lekkasje på kjøkkenet oppsto først ett år etter overtakelse, skyldes den etter all sannsynlighet konstruksjonsfeil som var tilstede ved risikoens overgang. Selv om feilen er av lignende art som en feil som selger har reklamert over mot sin selger, og som har blitt reparert, gir den påklagede feilen lekkasje inn i et annet rom enn tidligere. Det er dermed ikke gitt opplysninger om dette problemet i tilstandsrapport og egenerklæring. Det som var kommentert i egenerklæring omhandlet yttervegg i tv-stue. I den e-posten som ble sendt fra Strømme i 2018, ble det likevel åpnet for at den lekkasje som senere er utbedret kunne ha et mer sammensatt årsaksbilde, idet det ble skrevet at det vedrørende utvendig utbedring er *«vanskelig å si noe konkret om hvilke tiltak som bør gjøres utover nevnte beslag og utvendig fasade hos nabo da saken kan være sammensatt. Det kan heller ikke utelukkes utettheter i membran, overgang mellom gulvdekket og vegg mot sikredes leilighet, i etasjen over. Det er heller ingen tilkomst her da det ligger terrassebord over.»* Denne usikkerheten ble ikke formidlet til den den takstmann som gjorde tilstandsvurderingen og heller ikke på annen måte fra selger. At selger ikke informerte om at tidligere salgsledd ikke var søkegod, legger lagmannsretten derimot ikke vekt på siden det på grunn av reklamasjonsfrister uansett neppe ville være aktuelt å rette krav for nye feil mot tidligere salgsledd i 2022.

Lagmannsretten legger til grunn at om lekkasjen har slik årsak som de sakkyndige vitnene vurderer som mest sannsynlig, vil det trolig ikke koste mer enn 60-70000 kroner å utbedre feilen. Det vil likevel knytte seg usikkerhet ved om en slik utbedring vil være tilstrekkelig, og en slik usikkerhet vil kunne ha betydning ved valget mellom prisavslag og heving.

Anførselen om brudd på tapsbegrensingsplikt er etter lagmannsrettens syn grunnløs. Det er ikke anført at lekkasjer har gjort noen skade og ankende part har forhindrede slike skader ved å sette frem beholdere for oppsamling av vann, samt tørke opp fukt. I de aktuelle deler av himling, er det kun betong.

Lagmannsretten finner ikke at de anførte rotteplager utgjør en mangel. At det er observert en død rotte i toalettet, synes å ha sammenheng med kloakksystemet, og ikke at rotter tidligere har kommet inn i etasjeskillet over seksjonen. Det er ikke sannsynliggjort at det i dag er et rotteproblem og at dette i tilfelle var til stede ved risikoens overgang. Heller ikke de øvrige to påberopte forhold knyttet til varmtvannsbereder og stoppekran, utgjør etter lagmannsrettens syn mangler.

Ankende part har primært påstått heving. Etter avhl. § 4-13 (1) må manglene utgjøre «eit vesentleg avtalebrot», for at en kjøper skal kunne heve kjøpet. I denne saken er det manglene knyttet til grunnmurens tilstand som utgjør det mest vesentlige avviket fra kontraktsmessig tilstand. I vesentlighetsvurderingen, vil likevel også mangelen knyttet til lekkasje fra himling inngå. Det skal foretas en helhetsvurdering av om kjøperen har rimelig grunn til å si seg fri fra kontrakten, jf. HR-2010-967-A avsnitt 43 flg.

I denne saken er det, som nevnt ovenfor, uforholdsmessig kostbart og lite hensiktsmessig å bringe grunnmuren i kontraktsmessig stand. Kjøperen vil dermed måtte avfinne seg med å bo i en bolig med dårligere kvaliteter enn forespeilet, eller å selge til en lavere verdi. Det knytter seg stor usikkerhet til hvilken betydning manglene vil ha for leilighetens salgsverdi. Lagmannsretten deler ikke takstmann Egelands vurdering av at boligen vil være nærmest verdiløs. Summen av hva det koster å utbedre utvendig drenering, reparere lekkasje i himling og verdireduksjon som det varige avviket mellom kontraktsmessig og faktisk tilstand på grunnmuren vil medføre, vil likevel være betydelig. Boligen har blitt markedsført som totalrenovert i 2016, noe som er fremhevet en rekke ganger i prospekt, egenerklæring og tilstandsrapport. Dette ga kjøper grunn til å forvente en høy standard, selv om byggeår er 1860 og det ble gitt noen negative opplysninger i tilstandsrapport og annen salgsdokumentasjon. Denne usikkerheten om betydning for verdien, vil ikke bli avklart før seksjonen er solgt på ny, med full åpenhet om hvilke mangler som foreligger. Dette tilsier med styrke at vilkårene for heving er oppfylt. Heving ble dessuten erklært få måneder etter overtakelse og det er ikke foretatt endringer som gjør at seksjonen ikke kan tilbakeføres til selger i samme tilstand som den ble overtatt.

Kravet om heving tas etter dette til følge. Dette innebærer at selgersiden plikter å tilbakebetale kjøpesum og omkostninger, totalt 3 435 120 kroner med tillegg av forsinkelsesrenter fra 27.11.2022, mot å skjøte tilbake eiendommen.

Det er i tillegg fremmet krav om erstatning for finansutgifter, kommunale utgifter, flytteutgifter mv., som samlet utgjør 255 274 kroner. Samtidig har kjøper hatt en

økonomisk fordel ved å bo i leiligheten fra overtakelse til hevingsoppgjør blir gjennomført. Denne fordel kan skjønnsmessig settes til kroner 10 000 per måned, som på domstidspunktet utgjør om lag 270 000 kroner. Samlet sett er det så liten forskjell på tap som kreves erstattet og verdien av en bofordel at lagmannsretten skjønnsmessig setter erstatningen til null. Formelt avsies det da frifinnelsesdom for krav om erstatning, mens kravet om restituering fullt ut tas til følge.

Sakskostnader:

Anken har ført frem ved at ankende part i det vesentlige har fått medhold. Ankende part har da krav på å få dekket sine sakskostnader for både tingretten og lagmannsretten. Advokatfullmektig Rønne har for lagmannsretten inngitt krav om dekning av kroner 218 754 der kroner 148 200 utgjør salær. For tingretten kreves dekket kroner 230 575, der kroner 181 094 utgjør salær. Ankemotparten har ikke hatt innvendinger til salæroppgavene og kravene tilkjennes. Kravet forfaller til betaling to uker at dommen er forkynt og plikten til å betale forsinkelsesrenter følger av tvangsfullbyrdelsesloven § 4-1 tredje ledd.

Dommen er enstemmig.

DOMSSLUTNING

1. Simon Skår og Anticimex Forsikring AB dømmes in solidum til å betale til Fredrik Gulbrandsen 3 435 120 –tremillionerfirehundreogtrettifemtusenettthundreogtjue– kroner med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra 27.11.2022 til betaling skjer, mot at Gulbrandsen skjøter Salvågergata 11 gnr. 55, bnr. 1077, snr. 1 i Stavanger kommune tilbake til selgersiden.
2. Simon Skår og Anticimex Forsikring AB frifinnes for krav om erstatning.
3. Simon Skår og Anticimex Forsikring AB dømmes in solidum, til å betale sakskostnader for tingretten til Fredrik Gulbrandsen med 230 575 – tohundreogtrettitusenfemhundreogsyttifem– kroner. Oppfylingsfristen er 2– to– uker etter at dommen er forkynt.
4. Simon Skår og Anticimex Forsikring AB dømmes in solidum til å betale sakskostnader for lagmannsretten til Fredrik Gulbrandsen med 218 745 – tohundreogattentusensjuhundreogførtifem– kroner. Oppfylingsfristen er 2 –to– uker etter at dommen er forkynt.

Jarle Golten Smørdal

Rune Voll

Svein Åge Skålnes

*Dokument i samsvar med undertegnet original.
Anne Gurine Geurts-Hansen*

Veiledning om anke i sivile saker

I sivile saker er det reglene i tvisteloven kapitler 29 og 30 som gjelder for anke. Reglene for anke over dommer, anke over kjennelser og anke over beslutninger er litt ulike. Nedenfor finner du mer informasjon og veiledning om reglene.

Ankefrist og gebyr

Fristen for å anke er én måned fra den dagen avgjørelsen ble gjort kjent for deg, hvis ikke retten har fastsatt en annen frist. Disse periodene tas ikke med når fristen beregnes (rettsferie):

- fra og med siste lørdag før palmesøndag til og med annen påskedag
- fra og med 1. juli til og med 15. august
- fra og med 24. desember til og med 3. januar

Den som anker, må betale behandlingsgebyr. Du kan få mer informasjon om gebyret fra den domstolen som har behandlet saken.

Hva må ankeerklæringen inneholde?

I ankeerklæringen må du nevne

- hvilken avgjørelse du anker
- hvilken domstol du anker til
- navn og adresse på parter, stedfortredere og prosessfullmektiger
- hva du mener er feil med den avgjørelsen som er tatt
- den faktiske og rettslige begrunnelsen for at det foreligger feil
- hvilke nye fakta, bevis eller rettslige begrunnelser du vil legge fram
- om anken gjelder hele avgjørelsen eller bare deler av den
- det kravet ankesaken gjelder, og hvilket resultat du krever
- grunnlaget for at retten kan behandle anken, dersom det har vært tvil om det
- hvordan du mener at anken skal behandles videre f.eks. om det bør være muntlig behandling i rettsmøte, skriftlig behandling og/eller rettsmekling.

Hvis du vil anke en tingrettsdom til lagmannsretten

Dommer fra tingretten kan ankes til lagmannsretten. Du kan anke en dom hvis du mener det er

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i dommen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Hvis du ønsker å anke, må du sende en skriftlig ankeerklæring til den tingretten som har behandlet saken. Hvis du fører saken selv uten advokat, kan du møte opp i tingretten og anke muntlig. Retten kan tillate at også prosessfullmektiger som ikke er advokater, anker muntlig.

Det er vanligvis en muntlig forhandling i lagmannsretten som avgjør en anke over en dom. I ankebehandlingen skal lagmannsretten konsentrere seg om de delene av tingrettens avgjørelse som er omtvistet, og som det er knyttet tvil til.

Lagmannsretten kan nekte å behandle en anke hvis den kommer til at det er klar overvekt av sannsynlighet for at dommen fra tingretten ikke vil bli endret. I tillegg kan retten nekte å behandle noen krav eller ankegrunner, selv om resten av anken blir behandlet.

Retten til å anke er begrenset i saker som gjelder formuesverdi under 250 000 kroner

Hvis anken gjelder en formuesverdi under 250 000 kroner, kreves det samtykke fra lagmannsretten for at anken skal kunne bli behandlet.

Når lagmannsretten vurderer om den skal gi samtykke, legger den vekt på

- sakens karakter
- partenes behov for å få saken prøvd på nytt
- om det ser ut til å være svakheter ved den avgjørelsen som er anket, eller ved behandlingen av saken

Hvis du vil anke en tingretts kjennelse eller beslutning til lagmannsretten

En *kjennelse* kan du som hovedregel anke på grunn av

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i kjennelsen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Kjennelser som gjelder saksbehandlingen, og som er tatt på bakgrunn av skjønn, kan bare ankes dersom du mener at skjønnsutøvelsen er uforsvarlig eller klart urimelig.

En *beslutning* kan du bare anke hvis du mener

- at retten ikke hadde rett til å ta denne typen avgjørelse på det lovgrunnlaget, eller
- at avgjørelsen åpenbart er uforsvarlig eller urimelig

Hvis tingretten har avsagt dom i saken, kan tingrettens avgjørelser om saksbehandlingen ikke ankes særskilt. Da kan dommen isteden ankes på grunnlag av feil i saksbehandlingen.

Kjennelser og beslutninger anker du til den tingretten som har avsagt avgjørelsen. Anken avgjøres normalt ved kjennelse etter skriftlig behandling i lagmannsretten.

Hvis du vil anke lagmannsrettens avgjørelse til Høyesterett

Høyesterett er ankeinstans for lagmannsrettens avgjørelser.

Anke til Høyesterett over *dommer* krever alltid samtykke fra Høyesteretts ankeutvalg. Samtykke gis bare når anken gjelder spørsmål som har betydning utover den aktuelle saken, eller det av andre grunner er særlig viktig å få saken behandlet av Høyesterett. Anke over dommer avgjøres normalt etter muntlig forhandling.

Høyesteretts ankeutvalg kan nekte å ta anker over *kjennelser* og *beslutninger* til behandling dersom anken ikke reiser spørsmål av betydning utover den aktuelle saken, og heller ikke andre hensyn taler for at anken bør prøves. Anken kan også nektes fremmet dersom den reiser omfattende bevisspørsmål.

Når en anke over kjennelser og beslutninger i tingretten er avgjort ved kjennelse i lagmannsretten, kan avgjørelsen som hovedregel ikke ankes videre til Høyesterett.

Anke over lagmannsrettens kjennelser og beslutninger avgjøres normalt etter skriftlig behandling i Høyesteretts ankeutvalg.

1103 Stavanger gnr. 55 bnr. 1077

11

Vedlegg 1 av 1

UNDERETS:

BYA = 125 m²

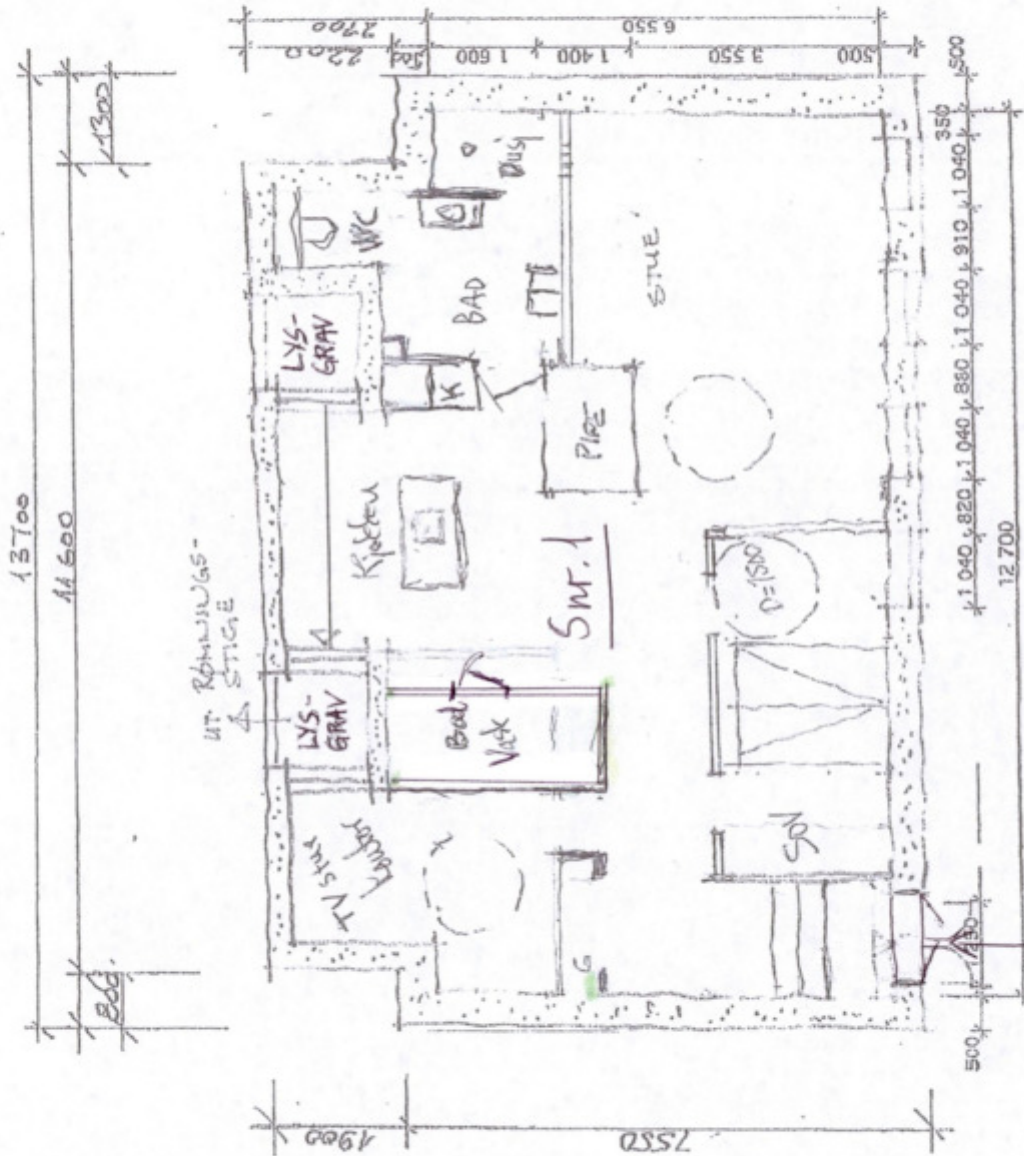
BRÅ = 97,3 m²

SALVÅGERGATA
GNR. 55 BNR. 1077

REV: 19.06.14
REV: 31.01.14
Dato: 21.14

SKISSE

MÅL 1:100



16/15473

**Vedtekter
For Eierseksjonssameiet
Salvågergata 9/11
vedtatt i sameiemøte den.....**

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
23.mai 1997 nr. 31

§ 1. EIENDOM – FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) omfatter eiendommen:
Salvågergata 9/11 gnr. 55 bnr. 1077 i **Stavanger kommune**.
Sameiets navn er: **Salvågergata 9/11**

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 4 seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

§ 3. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 3 personer, en leder og to styremedlem.
Sameiet tegnes av styreleder. Hver seksjon har en stemme og leder velges på årsmøtet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

§ 4. DISPONERING AV UTVENDIG BOD TILHØRENDE SEK 1

Varmtvannsbereidere tilhørende sek 2,3,4 har rett til å stå her. Seksjoneneskal ha tilgang til boden.

§ 5. VEDTEKTER/FELLESUTGIFTER

Vedtekter for sameiet kan kun endres etter enstemmig vedtak i sameiermøtet. Fellesutgifter fordeles etter brøk.

§ 6. GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Stavanger den 06/06 2016

DANIEL
BLUM
Ragnar Jonassen
Ragnar Jonassen
Ragnar Jonassen
RAGNAR JONASSEN
Nils-S. Sævi

Id	KP 2023-2040
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/28/2024 00:00:00
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf

Delarealer

Areal	128.5 kvm
Hensynsonenavn	H570_23
Kpangitthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø
Areal	128.5 kvm
Hensynsonenavn	H730_83
Kpbandlegging	730 - Båndlegging kulturminneloven
Areal	128.5 kvm
Omrnavn	SF1
Kparealformal	Sentrumsformål

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2222
Navn	Områderegulering for Sentrumshalvøya. Storhaug bydel.
Plantype	34 - Områderegulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04/28/2014 00:00:00
Bestemmelser	2222 bestemmelser vedtatt 16.01.2024.pdf

Delarealer

Areal	88.65 kvm
Hensynsonenavn	H570_38
Rpangitthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø
Areal	1.05 kvm
Hensynsonenavn	H570_39
Rpangitthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø
Areal	128.5 kvm
Hensynsonenavn	H730_4
Rpbandlegging	730 - Båndlegging kulturminneloven
Areal	124.56 kvm
Feltnavn	S29
Rparealformal	1130 - Sentrumsformål
Areal	3.94 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2016 - Gangveg, gangareal eller gågate



RIB&E AS
Pedersgata 109A
4014 STAVANGER

Dato: 06.04.2016
Saksnummer: 16/09901-4
Deres ref.:

Ferdigattest - gnr/bnr 55/1077 - Salvågergata 11 - bruksendring til leilighet

Byggestedsadresse	Salvågergata 11
Ansvarlig søker	RIB&E AS
Tiltakshaver	Atron AS

Vi viser til din søknad mottatt 29. mars 2016 og ettersendt dokumentasjon angående radonmåling og radontiltak.

Kommunens vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd. Det er Byggesaksavdelingen som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 23.4 og delegeringsreglementet.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen datert 30. juni 2015. Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. pbl kapittel 20.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak.kbu@stavanger.kommune.no eller per post til Byggesak, Stavanger kommune, Postboks 8001, 4068 Stavanger. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Har du spørsmål?

Kontakt saksbehandler på tlf. 51 50 70 90 eller på cruz.guzman@stavanger.kommune.no.

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Guzmán Cruz
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

INFORMASJON OM KLAGERETT

Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	Det er Fylkesmannen i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Stavanger kommune på postmottak.kbu@stavanger.kommune.no eller Byggesak, Stavanger kommune, postboks 8001, 4068 Stavanger. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Fylkesmannen for avgjørelse.
Klagefrist	Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.
Du har rett til å få en begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.
Hva skal være med i klagen?	Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betydning for å vurdere klagen. Du må skrive under på klagen.
Du kan be om utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Du har rett til å se sakens dokumenter og få veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken, det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Servicetorget (innsyn@stavanger.kommune.no) for å få mer informasjon om innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.
Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken	Som part skal du i utgangspunktet få dekket vesentlige og nødvendige kostnader hvis enkeltvedtaket gjøres om til din fordel, jf. forvaltningsloven § 36. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Ved fri rettshjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene. Du kan ta kontakt med Fylkesmannen for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
Henvisninger	Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8 Forvaltningsloven §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42