

**aktiv.**



Austhallet 1, 4325 SANDNES

**Innholdsrik familiebolig  
Romslig tomt.  
Kort vei til sentrum og friområder.**





Eiendomsmegler MNEF

## Andreas Rage

**Mobil** 934 94 115

**E-post** andreas.rage@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Jæren

Jernbanegata 5, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 101 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 091 100,-  
**Selger:** HDI, Scor og NewLine v/  
Claims Link

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1963  
**BRA-i/BRA Total** 232/258 kvm  
**Tomtstr.:** 889.2 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 39, bnr. 527  
**Oppdragsnr.:** 1403240441

# Eiendommen har en flott beliggenhet, like utenfor Sandnes sentrum

Velkommen til Austhallet 1, dette er en bolig med stort potensial og mange muligheter. Den romslige tomten tilfører eiendommen ekstra kvaliteter.

Eiendommen ligger i et populært og barnevennlig boligområde - rett i utkanten av Sandnes sentrum. Fra boligen er det kort vei til skoler og barnehager, samt gode bussforbindelser og påkjøring for både E39 og Riksvei 13.

Selger av eiendommen er et forsikringselskap. Selskapet har overtatt eiendommen i forbindelse med en reklamasjonssak mellom tidligere kjøper og selger/selgers forsikringselskap. Med opplysninger om at det er bl.a. påvist tett rør i vaskerommet i kjelleren som leder til tilbakeslag av kloakk, omfattende fukt, mugg og sopp på innvendig veggflater i stuen i første etasje og fukt-, mugg- og råteskader i etasjeskillet og i andre deler av konstruksjonen.

Det forventes at interessenter setter seg nøye inn i vedlagt skaderapporter, tilstandsrapport og at det foretas grundige undersøkelser av eiendommen og sakens dokumenter, gjerne i samråd med fagkyndig.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	52
Energiattest .....	101
Nabolagsprofil .....	330
Budskjema .....	340

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 232 m<sup>2</sup>

BRA - e: 26 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 258 m<sup>2</sup>

TBA: 18 m<sup>2</sup>

### Austhallet 1

Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 82 m<sup>2</sup> Kjeller entre/ vaskerom, gang, kjølerom, bod, lagerrom, rom m/ sanitærutstyr, wc og kjellerstue.

#### 1. etasje

BRA-i: 93 m<sup>2</sup> Entre/gang, wc, stue/spisestue/kjøkken, bod og kontor.

#### 2. etasje

BRA-i: 57 m<sup>2</sup> Gang, 4 soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

7 m<sup>2</sup> Balkong øst

#### 2. etasje

3 m<sup>2</sup> Balkong øst

8 m<sup>2</sup> Balkong vest

### Garasje

BRA-e: 20 m<sup>2</sup> Garasje

### Utvendig bod

BRA-e: 6 m<sup>2</sup> Utvendig bod

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Mindre



areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming, samt manglende godkjente plantegninger på befaringdagen.

2. etasje

Balkong øst - 3 m<sup>2</sup> - TBA

Balkong vest - 8 m<sup>2</sup> - TBA

1. etasje

Balkong øst - 7 m<sup>2</sup> - TBA

Trappe repo kjeller er ikke måleverdig.

Utvendig bod - 6 m<sup>2</sup> - BRA-e (eksternt bruksareal)

Merknader:

-Registrert noe nedbrytning/råte i trepanel, hovedsakelig nedre del, påregnelig med noe oppgradering.

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

889.2 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Skrånet tomt som er pent opparbeidet og kan by på et solrikt og fint uteområde.

Fint beplantet med gressmatte og busker tilpasset eiendommen.

Belegningsstein i gårdsrom.

### **Beliggenhet**

Eiendommen har en flott beliggenhet, like utenfor Sandnes sentrum. Her får du den strålende kombinasjonen av å bo sentralt, men med mye åpent landskap i nærheten.

Det er enkel tilkomst til E39.

Å bo i dette området betyr nærhet til byen og alt den har å by på. Med populære knutepunkt som Vågen, Bystasjonen, Langgata og Amfisenteret m.m. har du tilgang på alt fra trendy caféer og restauranter, til offentlig kommunikasjon, skoler, shoppingfasiliteter, kino og fjorden. I Sandnes sentrum finner du alt du trenger!

Det er også kort avstand til turområder som Stokkalandsvannet, Sandvedparken og Melsheia. Kombinasjonen av å bo like utenfor sentrumskjernen, samtidig som området er rolig og veletablert, gjør denne beliggenheten både populær og etterspurt.

For informasjon om barnehage, skole og fritid se vedlagt nabolagsprofil.

**Adkomst**

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved fellesvisninger ellers kontakt megler for ytterligere veibeskrivelse.

Eneboligen er merket med Aktiv sin "Til Salgs" plakat.

**Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Det er flere barnehager i området, med bl.a. Kreativ Barnehage Hove, Gravarslia og Austrått.

Sandnes har et godt aktivitetstilbud, og det ligger nyere svømmehall, idrettsanlegg og flere lekeplasser i kort avstand fra boligen.

**Skolekrets**

Fra boligen er det kort skolevei til Austrått barneskole og Høyland ungdomsskole.

Sandnes har en rekke private og offentlige videregående skoler.

**Bygningssakkyndig**

Kåre Vatland

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Generell beskrivelse hentet fra tilstandsrapport som følger vedlagt salgsoppgaven:

Enebolig oppført i 1963, ombygget og renoveret i 1985.

Bygning som er oppført med grunnmur og plate i stedstøpt betong.

Yttervegg i bindingsverk som utvendig kledd med trepaneler/forblendet med teglstein.

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i plast.

Vinduer og dører isolerglass.

Bygningen med varierende alder og stand, stedvis noe utidsmessig ift. dagens krav til standard.

Registrerte anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid og brukslitasje.

Enkelte konstruksjoner har utgått sin forventet levetid, og eller har mangler og må påregnes oppgraderes på kortere sikt.

Opplysninger ang. vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger samt vurderinger tilknyttet deler av tilstand er innhentet fra dokumenter tilknyttet tidligere salg.

Dokumentasjon anbefales gjennomgått.

Ovennevnte er kun en generell beskrivelse og er ikke uttømmende. Det henvises derfor til utarbeidet tilstandsrapport for nærmere detaljer for hver enkelt bygningsdel. Se vedlagte tilstandsrapport fra Duo Takst AS med befaringsdato 02.01.2025 av Kåre Vatland for teknisk beskrivelse av eiendommen. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

### **Innhold**

1. etg: Entre/gang, wc, stue/spisestue/kjøkken, bod og kontor.

2. etg: Gang, 4 soverom og bad.

Kjeller: Kjeller entre/vaskerom, gang, kjølerom, bod, lagerrom, rom m/sanitærutstyr (NB; ikke sluk i gulv (ikke godkjent)), wc og kjellerstue.

### **Standard**

Enebolig som selges har større utbedringsbehov og interessenter gjøres spesielt oppmerksom på å sette seg godt inn i skaderapportene og tilstandsrapport som følger vedlagt i salgsoppgaven.

Utbedringsbehovene dreier seg blant annet om:

Det er påvist tett rør i vaskerommet i kjelleren som leder til tilbakeslag av kloakk, samt lekkasje fra vasken på badet i kjelleren. Det er også utett avløp til toalettet.

Fukt og mugg på baderomsinnredningen på badet i andre etasje.

Det er omfattende fukt, mugg og sopp på innvendig veggflater i stuen i første etasje.

Denne problematikken er også oppdaget andre plasser i huset: Ved det store vinduet i stuen (vendt mot nord), under en balkong, i to vinduer og en dør (vendt mot nord), over entréen, i fire vinduer og en dør (vendt mot sør), og rundt fire vinduer og en balkongdør (vendt mot nord).

Det er videre åpnet opp, inn til etasjeskillet mellom kjelleren og stuen, og i øvrige punkter i den bærende konstruksjonen. Det er oppdaget fukt-, mugg- og råteskader i etasjeskillet og i andre deler av konstruksjonen.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og 3.

Det er registrert totalt 14 stk. TG2 og 13 stk. TG3.

### **BYGNINGSDELER MED TG3:**

#### **DRENERING**

#### **Oppsummering**

Antatt normal slitasje drener fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Det observeres salt/kalk utslag på grunnmurens innside. samt høyere fuktverdier i



oppforet gulv i kjellerstue. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt, og eller at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering.

Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren.

Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt.

Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres.

Iht. til tidligere tilstandsrapport var det stedvis synlig grunnmursplast uten topplist.

Manglende topplist vil føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmurplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftes som saltutslag i åpen vegg.

Teknisk levetid på drenering er utgått.

Opplysning gitt ved forrige salg, hente fra tilstandsrapport:

"I.f.m. arbeidet med separering av avløpsvann og legging av ny kloakk og vannrør utvendig i 2018 (utført av MH Graving; Magnar Husveg)

ble det gravd opp et stykke langs sørveggen og øst-veggen for å sjekke dreneringen. Ifølge eier ble det funnet at ok tegl-drensrør ligger i steinsatt grøft/fylling mot sokkel med leire rundt.

I følge M. Husveg så dette greit ut. Det ble gjort noe spyling. Tegl-rørene ble koblet sammen med nytt separat rør for tak-vann.

Ny drenskum ble montert."

#### TERRENGFORHOLD

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

#### Anbefalte tiltak

Drenering og fuktsikringer fungere ikke tilfredsstillende og teknisk levetid er utgått.

Kjeller som er innredet med utforede vegger og oppforede gulv er i utgangspunktet en risiko konstruksjon.

Det orienteres på generelt grunnlag at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt. Om kjelleren ønskes benyttet til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres på ny.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann.

Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

#### ROM UNDER TERRENG

##### Oppsummering

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader i kjellerstue.

Variable fuktverdier i oppforet gulv i kjellerstue, dette kan tilbakeføres til fuktsikring/drenering, og eller mangelfull diffusjonsplast og oppsug i gulv.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på

fuktvandring gjennom grunnmur.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales.

Opprette bedre ventilering i bolig generelt.

Deler av påforet yttervegg og oppforet gulv må utbedres, dette bør utføres i forbindelse med oppgradering av drenering/fuktsikring.

## BALKONG, TERRASSE, PLATTING

Oppsummering

2. etasje

Balkong sør/øst

Motfall på balkong på sør/øst, dette gir økt fukt belastning på bygningskonstruksjonen/utkraging i balkong, ukjent om dette kan tilbakeføres sig.

Påregnelig med utbedring.

1. etasje

Balkong sør/øst

Trapp er utidsmessig og er ikke barnesikret i trinn eller med rekkverk.

Rekkverkshøyden er målt til mellom 82cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

2. etasje

Balkong nord/vest

Balkong er tekket med glassfiber. Glassfiber er ømtålig med tanke på bevegelser i konstruksjonene og tørker ut over tid. Tekkingen bør kontrolleres regelmessig med tanke på utettheter. Noe avskalling i overflater, iht antatt alder må det påregnes oppraderinger for å hindre utettheter.

Terrassedekke montert ovenpå tekking, noe begrensning tilkomst for kontroll.

Rekkverkshøyden er målt til mellom 95-98cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Terrasse sør

-Større retningsavvik på deler av terrassegulv.

Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i synlig del av terrassebord og rekkverk. Snø på befaringsdagen begrenset tilkomst.

Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søylar, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

Registrert råte i deler av takoverbygget terrasse, påregnelig med oppgraderinger.

Takoverbygget er svakt dimensjonert og påregnes forsterket ved utbedring av øvrige forhold.

Øvrige platting ikke tilgjengelig for kontroll grunnet snø

Anbefalte tiltak

Rette/utbedre balkong sør/øst, anbefales utført ved utbedring av skadet vindusfasade.

Oppgradere påpekte forhold ift terrasse sør.

## VINDUER OG DØRER

## Oppsummering

Vinduer og dører med varierende alder og stand. (Hovedsakelig fra byggeår/1985/2021)

Nedbrytning/avskalling i enkelte overflater/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

-Stedvis råte/nedbrytning/ufagmassig sillikonering i balkongdør/terrasedører/vinduer sør/øst og nord/vest.

Registrert følgeskade som fukt/soppdannelser, samt noe nedbøy/retningsavvik i konstruksjonen.

Tilsvarende registrert i eldre vindu i stue 1 .etasje vest.

Anbefaler nærmere gjennomgang av saksdokumenter.

- Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler, påregnelig med behandling, og enkelte justeringer.

-Skadet/løs pakning omliggende takvindu på bad 2. etasje, ingen registrert følgeskade. Fare for lekkasje og kondensering.

-Punkterte glass i balkongdører og vinduer i 2. etasje gang.

Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

-Kondensering/avskalling/nedbrytning i vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften. Registrert høyere fuktinnhold og soppdannelser i enkelte vinduer. Ventilering i bolig bør oppgraderes, og vinduer bør behandles.

-Enkelte vindu lot seg ikke åpne pga limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.

-Vindu på soverom 1 .etasje lot seg ikke åpne grunnet skap montert foran vindu.

-Manglende tetting omliggende vindu og ytterdør i kjellerhals. Fare for fuktskader og skadedyr.

Eldre vinduer anbefales skiftes på kortere sikt.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Utskifting av skadet og slitte vinduer må påregnes hovedsakelig fasade sør/øst og nord/vest.

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

## YTTERVEGGER

Oppsummering

Utvendig kledning fra 1985.



#### Merknader:

-Registrert stedvis nedbrytning og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet. Påregnelig med større utskiftning ved reparasjon av vindu/dør fasade sør/øst og nord/vest.

Salutslag i fuger omliggende peis. Dette kan tilbakeføres til at pipe trekker fukt.

Anbefaler behandling og nærmere kontroll av yttervegg.

-Det registreres stedvis misfarging/ sverte sopp i overflater på fasader.

-Musetting utvendig er stedvis ikke tilstrekkelig, fare for at skadedyr/gnagere skal komme inn i bygningen. Anbefales utbedret med musekoster eller perforert beslag.

- Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss).

-Det er ikke registrert luftespalte i teglsteinforblending.

Om utluftingen mellom vegg og forblending ikke er tilstrekkelig vil det kunne oppstå fukt og råteskader i treveggen. Det bør være en avstand på 5 cm med god lufting i topp og gode drenehull i nedre skift.

-Sprekk i teglsteinmur i overgang bolig/vegg overbygget terrasse.

-Manglende beslag i overgang grunnmur/teglstein, fare for lekkasje.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

#### Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det anbefales å utbedre musetting bak kledning.

Deler av kledning må påregnes skiftet i forbindelse med utskiftning av skadet vindu og vegg/gulv konstruksjon.

#### UTSTYR PÅ TAK

##### Oppsummering

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Fare for personskader.

##### Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

#### ETASJESKILLE OG GULV PÅ GRUNN

##### Oppsummering

Registrert fukt/høyere fuktinnhold i toppdekker omliggende balkong/terrassedører/vinduer sør/øst og nord/vest, samt oppforet gulv i kjeller. Dette skyldes utett konstruksjon, samt mangelfull fuktsikring/drenering.

Registrert nedbrytning/soppdannelser i overgang bjelkender ved inspeksjonsluke sør/øst.

Det er påregnelig normalt med noe råteskader og nedbrytninger i bjelkeender og svill som er montert på grunnmur, dette som følge av fukt fra grunnmuren og tidligere utettheter fra vinduer og veggliv utvendig.

Anbefaler nærmere gjennomgang av saksdokumenter.

Etasjeskillet er ikke innbefattet i forskrift til avhendingsloven, etasjeskillet er likevel vurdert, og det er satt tilstandsgrad i denne rapport.

Overflater med varierende alder og stand.

Noe brukslitasje i deler av gulv, vegg og himling, påregnelig normalt ift. alder.

Stedvis knirk/spenninger i overflater, listverk/fuger er stedvis ikke tilstrekkelig festet/ avsluttet.

Gliper i eldre del av toppdekker, steder ikke montert i anbefalt forband, løse lameller ved ytterdør 1. etasje.

Ikke nærmere beskrevet i rapport.

Det må påregnes retting av enkelte deler av konstruksjoner, samt oppgradering av innvendige overflater, dette må stedvis gjennomføres i samband med utvendig oppgradering.

Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i bjelkelag, uvisst om det er aktivitet. Treverket anbefales behandlet.

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt pipe, da denne i dette tilfellet er utkraget i etasjeskille.

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv. Ukjent om det er montert diffusjonstetting i gulv mot grunn. Registrert saltutslag, høyere fuktverdier i oppforet gulv i kjeller. Kommentert under grunn.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik på etasjeskiller. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. Dette kan også skyldes mangelfull dimensjonering ved renovering.

Enkel nivellering

2. etasje

Ved enkel nivellering registreres ca 20 mm avvik total planhet på soverom sør/øst.

Ved enkel nivellering registreres det ca 18 mm avvik lokal planhet gulv 2m i gang.

Ved enkel nivellering registreres ca 26 mm avvik total planhet på soverom sør/øst.

Ved enkel nivellering registreres ca 7 mm avvik total planhet på soverom nord/øst.

1. etasje

Ved enkel nivellering registreres ca 30 mm avvik total planhet i stue.

Ved enkel nivellering registreres det ca 18 mm avvik lokal planhet gulv 1 m omliggende søylepunkt sør/øst.

Tegn på nedbøy som følge av mangelfull dimensjonering.

Ved enkel nivellering registreres ca 30 mm avvik total planhet i stue.

Større lokal retningsavvik i bod rom.

Kjeller

Ved enkel nivellering registreres det ca 35 mm avvik lokal planhet gulv 2m i gang.

Ved enkel nivellering registreres ca 16 mm avvik total planhet i kjellerstue.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes retting av konstruksjoner og oppgradering av innvendige overflater, dette må gjennomføres i forbindelse med utvendig vedlikehold/oppgradering.

Tiltak og kostnads beskrivelser er nærmere beskrevet i saksdokumenter.

## KJØKKEN

Oppsummering av avtrekk

Avtrekksvifte antatt montert ved skiftet av kjøkken. Synes å fungere tilfredstillende.

Avkast ikke tilstrekkelig festet på befaringsdagen, dette fører til manglende avsug og misfarging/fett i skap.

Anbefalte tiltak avtrekk

Koble/feste avkast til avtrekksvifte.

## TOALETTROM: KJELLER

Oppsummering

Rommet mangler ventilering og det er ikke etablert til luft. Fare for kondenserings skader.

"Treg" oppsamling av vann i sisternen.

Ujevn laminatgulv omliggende innredning/yttervegg, høyere fuktutslag. Anbefaler nærer kontroll/utbedring.

Blandebatteri koblet feil varmt/kaldt.

Anbefalte tiltak

Opprette mekanisk ventilering, samt tilluftspalte dør.

Kontroll/utbedring av flottør/pakning.

Nærere kontroll/utbedring av registrert fuktskadet gulv.

## AVLØPSRØR

Oppsummering

Bygningens avløpsrør med varierende alder.

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Iht. tidligere tilstandsrapport ble det registrert tilbakeslag i vaskerom ved ett par anledninger før 2013. Det ble da montert innvendig epoxy strømpe - Rør hab as.

I ettertid har det forekommet flere tilbakeslag.

Merknader gitt av rørlegger:

"Avløpsrør på vaskerommet mellom sluk og oppstikk har trolig feilkobling. Dvs at ved staging fra sluk så går spyledyse opp, og ved spyling fra stagepunkt så kommer denne opp i sluk. Trolig 88\* gren som er brukt. Dette gir dårlig flyt og fører til tette rør.

Avløpsrør 110mm under wc i kjelleren er feilkappet. Klosettstuss som var løs, kan forårsake lukt og i ytterste tilfeller med tilbakeslag av spillvann, og kan ødelegge gulv ved at spillvann flyter ut. Anbefaler enten å lime et rør 110mm for å få dette tett, alternativet er å hugge opp gulv og skifte rørdel. Da muffe med pakning mangler.

Avløpsrør var tett utover 15meter, måtte derfor tilkalle spylebil.

I selve inspeksjonsrapporten har man ca 6m fra utvendig stakekum påpekt sedimenter i et grenrør, som man antar har årsak i "grader" eller mangler ved oppfresing av grenrøret, etter rehabilitering/legging av strømte i bunnledningen."

For nærmere beskrivelser og reparasjonskostnader se dokumentasjon.

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.



Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt.

Innvendige avløpsrør av typen soil må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og til tettinger.

-Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig og stopper ved sluket/etasjeskille.

Anbefalte tiltak

Oppgradere registrerte skader.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

## VENTILASJON

Oppsummering

Bygningen har hovedsakelig naturlig ventilasjon, utluftning er basert på ventiler via vindusventiler/veggventiler, dette er ikke tilstrekkelig ift. bruksbelastning.

Kondensering/nedbrytning i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

Det er stedvis manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Enkelte rom mangler ventilering, dette fører til kondensering, høyere fuktverdier i treverk.

Anbefalte tiltak

Mekanisk ventilasjon og flere klaffventiler.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

## VÅTROM: VASKEROM - KJELLER

Oppsummering

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Flis på gulv, sokkel flis og panel på vegg.

Utstyr: Utslagsvask i innredning, overskap og vannuttak for vaskemaskin.

Naturlig avtrekk.

Ca 10 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk.

Ca 13-16 mm dørterskel, ikke synlig oppbrett av membran.

Overflater/utstyr er noe slitt, og stedvis ufagmessig utført.

-Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen.

-Hulltaking er foretatt mot yttervegg/våtzone uten å påvise avvik.

Merknader:

-Høydeforskjell mellom topp sluk til topp gulv ved dør er under 25mm.

-Ujevn montering av flis, avskalling i overflater, stedvis "bom", manglende dekning/heft av fliselim.

-Stedvis noe brukslitasje overflate innredning, enkelte fronter behøver justering.

Benkeplate er ikke festet.

#### Anbefalte tiltak

Våtrom tilfredsstillers ikke dagens krav til tetthet og må påregnes oppgradert på kortere sikt.

#### ØVRIG: SKORSTEIN OVER TAK

##### Oppsummering

Stedvis sprekke i teglstein og fuge over tak/utvendig, pipe og bly over tak mangler behandling, fare for lekkasjer.

Registrert saltutslag i enkelte fuger, dette er tegn på at pipe trekker fukt.

##### Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år).

Eventuelt montering av pipebeslag.

#### BYGNINGSDELER MED TG2:

##### GRUNNMUR OG FUNDAMENT

##### Oppsummering

Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss). Stedvis avskalling i maling, over tid vil det kunne forekomme noe avskalninger i pussen.

Det ble ikke registrert tegn til setninger eller utstabil grunn.

##### Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

#### LOFT (KONSTRUKSJONSOPPBYGGING

##### Oppsummering

Stedvis manglende isolasjon, diffusjonstetting mot kaldt kott, dette øker varmetapet og større kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring.

Deler av yttertakkott er isolert med isolasjon uten vindtetting/diffusjon, anbefaler nærmer kontroll av konstruksjonsoppbygging.

Registrert museaktivitet i kott, anbefaler utbedring av utvendig musetetting.

Montert netting ved takfot i kott, ukjent om dette skyldes skadedyr, og eller fugler.

Takkonstruksjon synes ikke tilstrekkelig luftet med spalter ned takfot. Fare for kondenseringsskader ved bruksendring.

##### Generell info:

Himling 2. etasje og yttertakkott uten kaldt loft, som i dette tilfellet, kan være spesielt utsatte når det gjelder kondensering.

Dette er avhengig av om det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter.

Det er videre viktig at tak er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig luftet/utluftet utvendig.

##### Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll/utbedring av luftespalter i yttertakk.

Utbedre manglende isolering/vindtetting mot kaldt kott.

## TAKKONSTRUKSJON

### Oppsummering

Det registreres svai/nedbøy i takflaten, ingen tegn til konstruksjonsvikt.

Mindre, stedvis mangelfull ventilering ved takfot, sammen med mangelfull ventilering av tak kott vil kunne føre til kondenseringsskader ved bruksendring.

Registrert noe nedbryting/avskalling i treverk omliggende lufting og takutstikk.

### Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll/utbedring av luftespalter i yttertak.

Opprette større luftespalter ved takfot.

## TAKTEKKING

### Oppsummering

Taket er tekket med takstein fra antatt oppbygging (1985).

Ikke inspisert pga. snø, tilstand er satt iht. alder.

Iht. alder må det påregnes noe vedlikehold/rengjøring.

Ubehandlet bly i overgang taktekkning/pipe, anbefaler behandling for å hindre sprekk og lekkasje.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

### Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av taktekkning anbefales når forholdene gjør det mulig.

Behandle bly i overgang tekkning/pipeløp.

## KJØKKEN

### Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvit slett høyglans fronter og svart laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer.

Innredning fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Iht. fremlagt dokumentasjon ble innredning skiftet i 2014.

### Merknad:

-Stedvis ujevn, og manglende sillikoner i overgang benkeplate/vegg. Anbefales sillikonert for å hindre skade fra vannsøl.

-Noe iring i kobberrør, ingen registrerte lekkasjer.

-Ujevn montering av benkeplate, stedvis noe misfarging i overflater. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

-Enkelte fronter har behov for mindre justering.

-Begynnende svelling underside benkeplate ved oppvask, samt bunnplate under frys.

Ingen registrert fukt.

### Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Anbefalte tiltak overflater og innredning  
Sillikonere i overgang benkeplate/vegg.  
Forsogle/impregner svelling i benkeplate.

#### TOALETTROM: 1. ETASJE

##### Oppsummering

Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilstrekkelig tilluft.

Iring i røropplegg tilknyttet toalett, ingen registrert lekkasje.

Gliper i toppdekke, ingen utslag på fukt.

Toalett montert nær vegg ift. standard.

Begynnende svelling i nedre del av sideplate og bunnplate innredning, dette skyldes vannsøl.

Skapdør til servant skap behøver justering, manglende håndtak.

"Treg" oppsamling av vann i sisternen.

##### Anbefalte tiltak

Opprette mekanisk ventilering, samt tilluftspalte dør.

Kontroll/utbedring av flottør/pakning.

Oppgradering av overflater og utstyr må påregnes på sikt.

#### VANNLEDNINGER

##### Oppsummering

Vannrør med varierende alder.

##### Merknader:

Eldre stoppekran montert i utsparing i gulv i kjellerstue fungerte ikke som tiltenkt.

Vannutkaster er ikke frostsikker. Fare for lekkasje dersom vann ikke blir tilstrekkelig tappet foran vinter/frost.

-Stedvis iring på synlig kobberrør.

-Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

##### Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

##### Anbefalte tiltak

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Stoppekran må utbedres.

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

#### ELEKTRISK

##### Oppsummering

Elektriske anlegget med varierende alder.

##### Merknad:

-Løs stikkontakt på soverom sør/øst 2. etasje.

-Stedvis løs/mangelfull festet kabler.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget



(samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Anbefalte tiltak

Bolig har elanlegg med varierende alder og uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet elkontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## VARMESENTRAL

Oppsummering

Varmepumpe luft til luft, produksjonsår 2009.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år.

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Ukjent om det oljetank på eiendommen.

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll/service av varmepumpe.

## VÅTROM: 2. ETASJE - BAD

Oppsummering av overflater

Flislagte overflater.

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk i dusj, men dette er mindre enn referansenivået. Noe vannansamling omliggende slukrist ved spyling. Funksjon ivaretatt med tett dusjnisjen.

-Ujevn montering av flis, stedvis motfall.

-Sprekk i flisfuger i overgang dusjnisje/dør, ingen registrert "bom".

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder anbefales det montert dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Fare for følgeskader ved lekkasje/vannsløp.

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Membran synlig ført under klemring.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Montere tette sjikt omliggende rørføringer under servant.

Oppsummering av sanitærutstyr

Lekkasje i overgang slange/dusjhode i dusjnisen. Funksjon ivaretatt, anbefales skiftet.

Skadet feste deksel/spyleknapp, funksjon ivaretatt. Anbefales skiftet.

Blandebatteri er ikke dimensjonert for servant, vann spyles ved bruk, dette øker fuktbelastningen på servant skap.

Krakelering i servant, ingen registrert lekkasje. Anbefales skiftet på sikt.

Avskalling speil.

Svelling i sideplate innredning, påregnelig med utskiftning på sikt.

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Fare for følgeskader ved mangelfull lekkasjesikring.

Skuffer i servant skap tar i hverandre, behov for justering for å hindre skade.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Skifte deksel spyleknapp.

Skifte blandebatteri tilknyttet servant.

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes.

Det bør vurderes å etablere en waterguard i tilknytning til innebygget sistene uten drepsåpning.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Opprette mekanisk ventilering.

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Oppsummering av fukt

Variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusjnisen. Sprekk i enkelte flisfuger, noe misfarging. Dette tyder normalt sett på utett membran, ingen registrerte følgeskade fra sideliggende konstruksjoner. Anbefaler nærmere kontroll.

Anbefalte tiltak fukt

Nærmere kontroll av tetthet dusjnise.

Anbefaler at det monteres dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

## LOVLIGHET

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger. Det er foretatt mindre endring fra opprinnelig planløsning.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter  
Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømning.

Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.

Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.

Krav kan bli tilfredsstilt ved for eksempel at det monteres/festes fastmontert utstyr under vindu.

Vinduer på soverom/kontor er montert høyere en 1 meter, overordnet rømningskrav via ytterdør og trapp tilfredsstilt.

Krav til lysforhold er ikke kontrollert.

Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.

Høyde kjellerom ca 2,15m

Krav til takhøyde: minimum 2,20 m.

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2

m godkjennes.

Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.

Dagslysforhold ikke kontrollert.

Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

## **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

## **Hvitevarer**

Kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

## **Parkering**

Oppstillingsplass på egen tomt, samt garasje med elbillader.

## **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e

(arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Plantegningene vedlagt i denne salgsoppgaven er ment som illustrasjon og kan avvike fra de faktiske forhold.

Selger av eiendommen er et forsikringsselskap. Selskapet har overtatt eiendommen i forbindelse med en reklamasjonssak mellom tidligere kjøper og selger/selgers forsikringsselskap. Selskapet har ikke bodd i boligen og har ingen eller begrenset kjennskap til dens kvaliteter og tilstand utover det som fremkommer av innhentede rapporter. Det forventes at interessenter setter seg nøye inn i vedlagte dokumenter og at det foretas grundige undersøkelser av eiendommen og sakens dokumenter, gjerne i samråd med fagkyndig. Det kan forekomme avvik utover de som fremkommer av vedlagte dokumenter. Det tas forbehold om at vedlagte dokumenter ikke er komplett og at det kan være ytterligere avvik.

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

## Energi

### Oppvarming

Hovedsakelig elektrisk.

Ildsted.

Er det rom uten fastmonterte varmekilder på visning medfølger det heller ikke i handelen.

### Energikarakter

F

### Energifarge

Oransje

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 990 000

### Kommunale avgifter

Kr 24 991

### Kommunale avgifter år

2025

### Info kommunale avgifter

Inkl. vann, avløp, feie og renovasjon

### Formuesverdi primær

Kr 1 445 818

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 5 783 271

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023, ifølge skatteetaten.

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

### Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 39, bruksnummer 527 i Sandnes kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1108/39/527:

08.01.1963 - Dokumentnr: 66 - Bestemmelse om gjerde  
Grunnavståelse til gate/vei m.v.

08.01.1963 - Dokumentnr: 66 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:1102 Gnr:39 Bnr:171

29.01.1980 - Dokumentnr: 708 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:1102 Gnr:39 Bnr:1103

01.01.2020 - Dokumentnr: 721654 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1102 Gnr:39 Bnr:527

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Boligen er oppført i 1963 og det foreligger byggegodkjente tegninger datert 1963 med byggetillatelse gitt 25.04.1963.

Boligen ble påbygget med 2. etg. hvor det foreligger byggegodkjente tegninger datert 1985 med byggetillatelse gitt 08.03.1985.

Det er videre tilbygget rom i 2. etg. over garasje mot nordøst og det foreligger byggegodkjente tegninger datert 1993 med byggetillatelse gitt 15.03.1993.



Det gjøres spesielt oppmerksom på at deler av rominndeling i boligen avviker fra opprinnelig godkjente byggetegninger da det i kjeller er innredet rom som i dag brukes som bad (rom m/sanitærutstyr (NB; ikke sluk i gulv)). Rommet er ikke godkjent som rom for varig opphold da de på godkjente bygningstegninger er oppgitt som hobbyrom. Det er videre etablert gjestetoalett og kjølerom i kjellergang. Disse rom avviker fra opprinnelig godkjente byggetegninger hvor arealet viser som åpent og en del av gangen, beskrevet som forrom i byggetegninger.

I hovedetasjen er det etablert matbod mellom kjøkken og gang/entre, samt etablert kontor. I godkjente byggetegninger fra 1985 er kjøkken større og ikke avdelt med rom og det viser passasje mellom kjøkken og adkomst til gang/entre. Vegg mellom kjøkken og stue er også åpnet opp med åpen løsning.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk, og eventuelle pålegg relatert til overnevnte punkter i dette avsnitt, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnadene forbundet med dette.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig. Kopi av tinglyste avtaler vil bli utlevert ved henvendelse til megler.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bolig og ligger innenfor gjeldende reguleringsplan 91108 (Reguleringsplan for ny Rv. 13, Hove - Vatnekrossen), vedtatt dato: 07.04.1998, dato for siste endring: 07.04.2021. Deler av eiendommen er regulert til frisiktsone (38 kvm) og felles avkjørsel (100 kvm). Eiendommen på østsiden av Gamle Ålgårdsveien er i kommuneplanen avsatt til boligområde. Utbygging av område må påregnes da reguleringsarbeid er igangsatt.

Eiendommen ligger innenfor støysone Gul sone iht. T-1442 Hensynssone H220 (182 kvm) og støysone Rød sone iht. T-1442 Hensynssone H210 (708 kvm) . Ref. kommuneplanen til Sandnes 2019-2035, ikrafttredelse 15.05.2013 og planforslag kommuneplan Sandnes 2023-2038.

#### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

#### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

#### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odal på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med

forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 990 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

101 100 (Omkostninger totalt)  
117 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
119 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 091 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
4 107 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
4 109 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 101 100

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastpris kr 85 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- og oppgjørshonorar kr 5 900,- og markedsføringspakke kr 17 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle sine kostnader i forbindelse med salgsoppdraget. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Andreas Rage  
Eiendomsmegler MNEF  
[andreas.rage@aktiv.no](mailto:andreas.rage@aktiv.no)  
Tlf: 934 94 115

### **Ansvarlig megler**

Andreas Rage  
Eiendomsmegler MNEF  
[andreas.rage@aktiv.no](mailto:andreas.rage@aktiv.no)  
Tlf: 934 94 115

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, Jernbanegata 5  
4340 Bryne  
Tlf: 517 78 000

### **Salgsoppgavedato**

01.04.2025





Velkommen til Aushallet 1! Presentert av Andreas Rage, Aktiv Eiendomsmeglingj Jæren.



Bolig med stort potensial og mange muligheter. Den romslige tomten tilfører eiendommen ekstra kvaliteter.





Terrasse



Skrånet tomt som er pent opparbeidet og kan by på et solrikt og fint uteområde.





1. etasje



Entre/gang, wc, stue/spisestue/kjøkken, bod og kontor.









Stue/spisestue/kjøkken.  
Rom ved kjøkken.



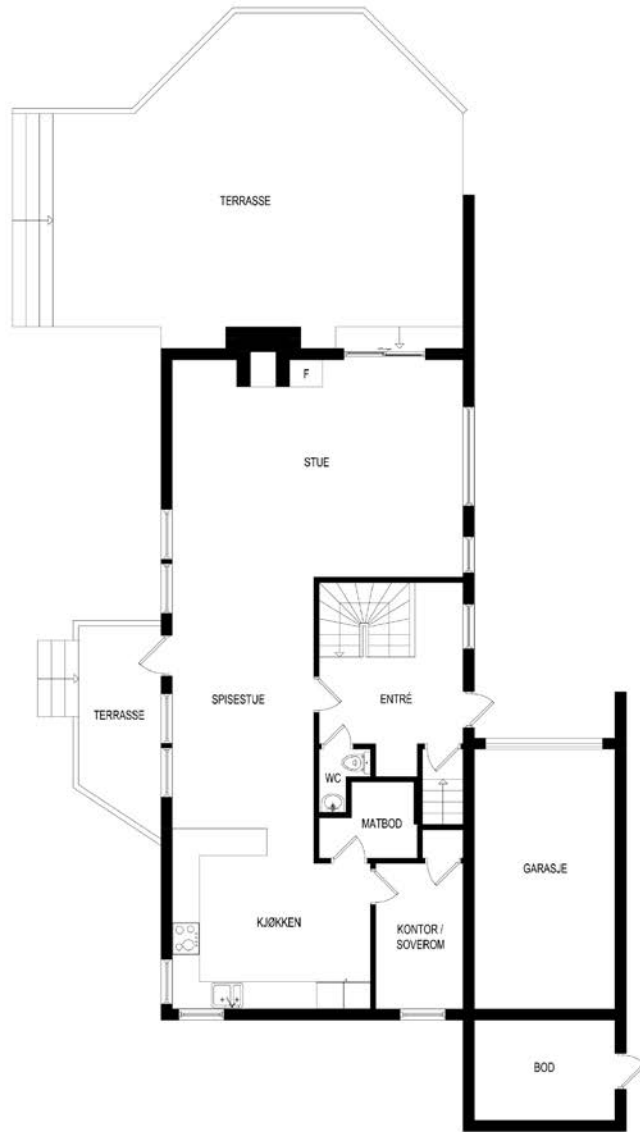






Gjestetoalett

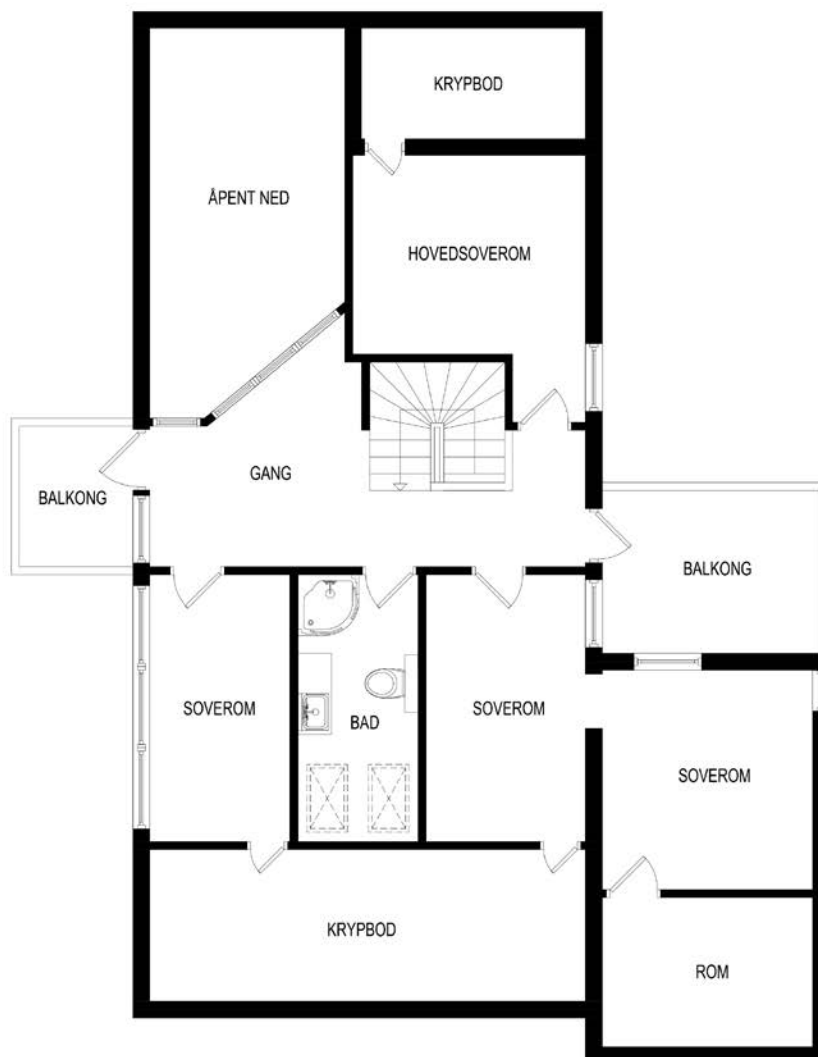




Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

**aktiv.**

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

**aktiv.**

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





Entre/trapperom



2. etg: Gang, 3 soverom, kontor og bad.



2. etg. Gang



2. etg. Balkong





2. etg. Soverom 1



2. etg. Soverom 2



2. etg. Soverom 2



2. etg. Soverom 3





2. etg. Soverom 4



2. etg. Soverom 4



2. etg. Soverom 3

Bad i andre etasje







Kjeller: Kjeller entre/vaskerom, gang, kjølerom, bod under trapp, bod, lagerrom, rom m/sanitærutstyr (NB; ikke sluk i gulv (ikke godkjent)), wc og kjellerstue.



Kjeller: Bod



Kjeller Vaskerom/bi-inngang



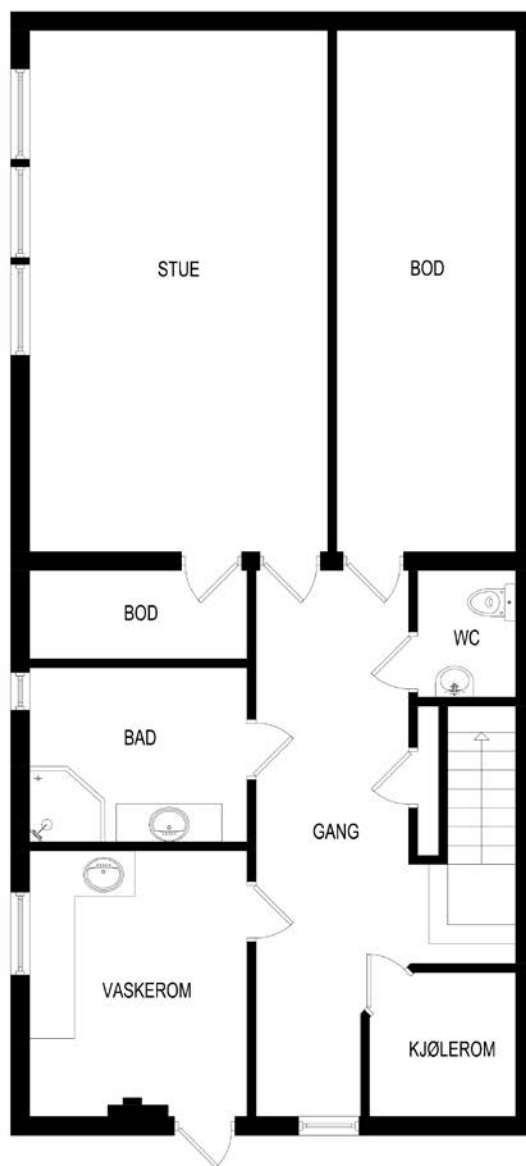
Kjeller Vaskerom/bi-inngang



## Toalett

Rom m/sanitærutstyr (NB;  
ikke sluk i gulv, ikke godkjent))





Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

**aktiv.**

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





Utvendig bod



Hage

# Vedlegg



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403240441	
Selger 1 navn	
HDI, SCOR og NEW LINE v/ Advokat Linda Asklund	
Gateadresse	
Austhallet 1	
Poststed	Postnr
SANDNES	4325
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Co-Assurandørene HDI, SCOR og NEWLINE
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1403240441

## Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Eiendommen selges som ledd i et hevingsoppgjør mellom tidligere kjøper og selger/selgers forsikringselskap. Selger er et forsikringselskap. Selskapet har ikke bebodd boligen og har ingen eller begrenset kjennskap til dens kvaliteter og tilstand utover det som fremkommer av innhentede rapporter. Det forventes at interessenter setter seg nøye inn i vedlagte dokumenter og at det foretas grundige undersøkelser av eiendommen i sin helhet. Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet/ rengjort før overtakelse.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppgjør trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppgjør trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1403240441

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linda Asklund	25d8ae12969b663a60798d fcb148dfcdad35a538	27.01.2025 13:02:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1403240441

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



# Austhallet 1 4325 SANDNES

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1963

BRA: 258 m<sup>2</sup>

BRA-i: 232 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0



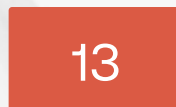
TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

## TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/26015>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.



## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG3

#### Drenering

##### Oppsummering

Antatt normal slitasje drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Det observeres salt/kalk utslag på grunnmurens innside, samt høyere fuktverdier i oppfjort gulv i kjellerstue. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt, og eller at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering.

Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren.

Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt.

Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres.

Iht. til tidligere tilstandsrapport var det stedvis synlig grunnmursplast uten topplister.

Manglende topplister vil føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmursplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftest som saltutslag i åpen vegg.

Teknisk levetid på drenering er utgått.

Opplysning gitt ved forrige salg, hente fra tilstandsrapport:

"I.f.m. arbeidet med separering av avløpsvann og legging av ny kloakk og vannrør utvendig i 2018 (utført av MH Graving; Magnar Husveg)

ble det gravd opp et stykke langs sørveggen og øst-veggen for å sjekke dreneringen.

Ifølge eier ble det funnet at ok tegl-dreneringsrør ligger i steinsatt grøft/fylling mot sokkel med leire rundt.

I følge M. Husveg så dette greit ut. Det ble gjort noe spyling. Tegl-rørene ble koblet sammen med nytt separat rør for tak-vann.

Ny drenering ble montert."

##### TERRENGFORHOLD

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

Normal tid før vedlikehold av dreneringssystem med dreneringsledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av dreneringssystem med dreneringsledninger er 20 - 60 år.

##### Anbefalte tiltak

Drenering og fuktsikringer fungerer ikke tilfredsstillende og teknisk levetid er utgått.

Kjeller som er innredet med utforede vegger og oppfjort gulv er i utgangspunktet en risiko konstruksjon.

Det orienteres på generelt grunnlag at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt. Om kjelleren ønskes benyttet til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres på ny.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

**Utbedringskostnader: Over 300 000**

#### Rom under terreng

##### Oppsummering

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader i kjellerstue.

Variable fuktverdier i oppfjort gulv i kjellerstue, dette kan tilbakeføres til fuktsikring/drenering, og eller mangelfull diffusjonsplast og oppsug i gulv.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

### Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales.

Opprette bedre ventilering i bolig generelt.

Deler av påføret yttervegg og oppføret gulv må utbedres, dette bør utføres i forbindelse med oppgradering av drenering/fuktsikring.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

---

## Balkong, terrasse, platting

### Oppsummering

2. etasje

Balkong sør/øst

Motfall på balkong på sør/øst, dette gir økt fukt belastning på bygningskonstruksjonen/utkraging i balkong, ukjent om dette kan tilbakeføres sig.

Påregnelig med utbedring.

1. etasje

Balkong sør/øst

Trapp er utidsmessig og er ikke barnesikret i trinn eller med rekkverk.

Rekkverkshøyden er målt til mellom 82cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

2. etasje

Balkong nord/vest

Balkong er tekket med glassfiber. Glassfiber er ømtålig med tanke på bevegelser i konstruksjonene og tørker ut over tid. Tekkingen bør kontrolleres regelmessig med tanke på utettheter. Noe avskalling i overflater, iht antatt alder må det påregnes oppraderinger for å hindre utettheter.

Terrassedekke montert ovenpå tekking, noe begrense tilkomst for kontroll.

Rekkverkshøyden er målt til mellom 95-98cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Terrasse sør

-Større retningsavvik på deler av terrassegulv.

Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i synlig del av terrassebord og rekkverk. Snø på befaringsdagen begrenset tilkomst.

Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

Registrert råte i deler av takoverbygget terrasse, påregnelig med oppgraderinger.

Takoverbygget er svakt dimensjonert og påregnes forsterket ved utbedring av øvrige forhold.

Øvrige platting ikke tilgjengelig for kontroll grunnet snør

### Anbefalte tiltak

Rette/utbedre balkong sør/øst, anbefales utført ved utbedring av skadet vindusfasade.

Oppgradere påpekte forhold ift terrasse sør.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

---

### Oppsummering

Vinduer og dører med varierende alder og stand. (Hovedsakelig fra byggeår/1985/2021)  
Nedbrytning/avskalling i enkelte overflater/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet.

#### Merknader:

-Stedvis råte/nedbrytning/ufagmessig sillikoneri i balkongdør/terrasedører/vinduer sør/øst og nord/vest. Registrert følgeskade som fukt/soppdannelse, samt noe nedbøy/retningsavvik i konstruksjonen. Tilsvarende registrert i eldre vindu i stue 1 .etasje vest.  
Anbefaler nærmere gjennomgang av saksdokumenter.

- Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler, påregnelig med behandling, og enkelte justeringer.
- Skadet/løs pakning omliggende takvindu på bad 2. etasje, ingen registrert følgeskade. Fare for lekkasje og kondensering.
- Punkterte glass i balkongdører og vinduer i 2. etasje gang.  
Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.
- Kondensering/avskalling/nedbrytning i vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften. Registrert høyere fuktinnhold og soppdannelse i enkelte vinduer. Ventilering i bolig bør oppgraderes, og vinduer bør behandles.
- Enkelte vindu lot seg ikke åpne pga limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.
- Vindu på soverom 1 .etasje lot seg ikke åpne grunnet skap montert foran vindu.
- Manglende tetting omliggende vindu og ytterdør i kjellerhals. Fare for fuktskader og skadedyr. Eldre vinduer anbefales skiftes på kortere sikt.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

### Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Utskifting av skadet og slitte vinduer må påregnes hovedsakelig fasade sør/øst og nord/vest.

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

**Utbedringskostnader: Over 300 000**

### Oppsummering

Utvendig kledning fra 1985.

#### Merknader:

- Registrert stedvis nedbrytning og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet. Påregnelig med større utskiftning ved reparasjon av vindu/dør fasade sør/øst og nord/vest. Salutslag i fuger omliggende peis. Dette kan tilbakeføres til at pipe trekker fukt. Anbefaler behandling og nærmere kontroll av yttervegg.
- Det registreres stedvis misfarging/ sverte sopp i overflater på fasader.
- Musetetting utvendig er stedvis utilstrekkelig, fare for at skadedyr/gnagere skal komme inn i bygningen. Anbefales utbedret med musekoster eller perforert beslag. (Registrert bruk av netting)
- Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss).
- Det er ikke registrert luftespalte i teglsteinforblending.  
Om utluftingen mellom vegg og forblending ikke er tilstrekkelig vil det kunne oppstå fukt og råteskader i treveggen. Det bør være en avstand på 5 cm med god lufting i topp og gode drenehull i nedre skift.
- Sprekk i teglsteinmur i overgang bolig/vegg overbygget terrasse.
- Manglende beslag i overgang grunnmur/teglstein, fare for lekkasje.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.



#### **Anbefalte tiltak**

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det anbefales å utbedre musetetting bak kledning.

Deler av kledning må påregnes skiftet i forbindelse med utskiftning av skadet vindu og vegg/gulv konstruksjon.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

---

## **Utstyr på tak**

#### **Oppsummering**

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Fare for personskader.

#### **Anbefalte tiltak**

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

---

### Oppsummering

Registrert fukt/høyere fuktinnhold i toppdekker omliggende balkong/terrassedører/vinduer sør/øst og nord/vest, samt oppført gulv i kjeller. Dette skyldes utett konstruksjon, samt mangelfull fuktsikring/drenering.

Registrert nedbrytning/soppdannelse i overgang bjelkender ved inspeksjonsluke sør/øst.

Det er påregnelig normalt med noe råteskader og nedbrytninger i bjelkeender og svill som er montert på grunnmur, dette som følge av fukt fra grunnmuren og tidligere utettheter fra vinduer og veggliv utvendig. Anbefaler nærmere gjennomgang av saksdokumenter.

Etasjeskillet er ikke innbefattet i forskrift til avhendingsloven, etasjeskillet er likevel vurdert, og det er satt tilstandsgrad i denne rapport.

Overflater med varierende alder og stand.

Noe brukslitasje i deler av gulv, vegg og himling, påregnelig normalt ift. alder.

Stedvis knirk/spenninger i overflater, listverk/fuger er stedvis ikke tilstrekkelig festet/avsluttet.

Gliper i eldre del av toppdekker, steder ikke montert i anbefalt forband, løse lameller ved ytterdør 1. etasje. Ikke nærmere beskrevet i rapport.

Det må påregnes retting av enkelte deler av konstruksjoner, samt oppgradering av innvendige overflater, dette må stedvis gjennomføres i samband med utvendig oppgradering.

Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i bjelkelag, uvisst om det er aktivitet. Treverket anbefales behandlet.

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt pipe, da denne i dette tilfellet er utkraget i etasjeskille.

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv. Ukjent om det er montert diffusjonstetting i gulv mot grunn. Registrert saltutslag, høyere fuktverdier i oppført gulv i kjeller. Kommentert under grunn.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik på etasjeskiller. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. Dette kan også skyldes mangelfull dimensjonering ved renovering.

#### Enkel nivellering

##### 2. etasje

Ved enkel nivellering registreres ca 20 mm avvik total planhet på soverom sør/øst.

Ved enkel nivellering registreres det ca 18 mm avvik lokal planhet gulv 2m i gang.

Ved enkel nivellering registreres ca 26 mm avvik total planhet på soverom sør/øst.

Ved enkel nivellering registreres ca 7 mm avvik total planhet på soverom nord/øst.

##### 1. etasje

Ved enkel nivellering registreres ca 30 mm avvik total planhet i stue.

Ved enkel nivellering registreres det ca 18 mm avvik lokal planhet gulv 1 m omliggende søylepunkt sør/øst.

Tegn på nedbøy som følge av mangelfull dimensjonering.

Ved enkel nivellering registreres ca 30 mm avvik total planhet i stue.

Større lokal retningsavvik i bod rom.

##### Kjeller

Ved enkel nivellering registreres det ca 35 mm avvik lokal planhet gulv 2m i gang.

Ved enkel nivellering registreres ca 16 mm avvik total planhet i kjellerstue.

### Anbefalte tiltak

Det må påregnes retting av konstruksjoner og oppgradering av innvendige overflater, dette må gjennomføres i forbindelse med utvendig vedlikehold/oppgradering.

Tiltak og kostnads beskrivelser er nærmere beskrevet i saksdokumenter.

**Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000**

## Kjøkken

### Oppsummering av avtrekk

Avtrekksvifte antatt montert ved skiftet av kjøkken. Synes å fungere tilfredstillende.

Avkast ikke tilstrekkelig festet på befaringsdagen, dette fører til manglende avsug og misfarging/fett i skap.

### Anbefalte tiltak avtrekk

Koble/feste avkast til avtrekksvifte.

**Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000**

## Toalettrom: Kjeller

### Oppsummering

Rommet mangler ventilering og det er ikke etablert til luft. Fare for kondenserings skader.

"Treg" oppsamling av vann i sisternen.

Ujevn laminatgulv omliggende innredning/yttervegg, høyere fuktutslag. Anbefaler nærer kontroll/utbedring. Blandebatteri koblet feil varmt/kaldt.

### Anbefalte tiltak

Opprette mekanisk ventilering, samt tilluftspalte dør.

Kontroll/utbedring av flottør/pakning.

Nærere kontroll/utbedring av registrert fuktskadet gulv.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Bygningens avløpsrør med varierende alder.

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Iht. tidligere tilstandsrapport ble det registrert tilbakeslag i vaskerom ved ett par anledninger før 2013. Det ble da montert innvendig epoxy strøpe - Rør hab as.

I ettertid har det forekommet flere tilbakeslag.

Merknader gitt av rørlegger:

"Avløpsrør på vaskerommet mellom sluk og oppstikk har trolig feilkobling. Dvs at ved staging fra sluk så går spyledyse opp, og

ved spyling fra stagepunkt så kommer denne opp i sluk. Trolig 88° gren som er brukt. Dette gir dårlig flyt og fører til tette rør.

Avløpsrør 110mm under wc i kjelleren er feilkappet. Klosettstuss som var løs, kan forårsake lukt og i ytterste tilfeller med

tilbakeslag av spillvann, og kan ødelegge gulv ved at spillvann flyter ut. Anbefaler enten å lime et rør 110mm for å få dette tett,

alternativet er å hugge opp gulv og skifte rørdel. Da mufte med pakning mangler. Avløpsrør var tett utover 15meter, måtte

derfor tilkalle spylebil.

I selve inspeksjonsrapporten har man ca 6m fra utvendig stakekum påpekt sedimenter i et grenrør, som man antar har årsak i

"grader" eller mangler ved oppfresing av grenrøret, etter rehabilitering/legging av strømt i bunnledningen."

For nærmere beskrivelser og reparasjonskostnader se dokumentasjon.

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt.

Innvendige avløpsrør av typen soil må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og til tettinger.

-Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig og stopper ved sluket/etasjeskille.

### Anbefalte tiltak

Oppgradere registrerte skader.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

**Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000**

---

## Ventilasjon

### Oppsummering

Bygningen har hovedsakelig naturlig ventilasjon, utluftning er basert på ventilering via vindusventiler/veggventiler, dette er ikke tilstrekkelig ift. bruksbelastning. Kondensering/nedbrytning i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften. Det er stedvis manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt. Enkelte rom mangler ventilering, dette fører til kondensering, høyere fuktverdier i treverk.

### Anbefalte tiltak

Mekanisk ventilasjon og flere klaffventiler.  
Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

---

## Våtrom: Vaskerom - Kjeller

### Oppsummering

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.  
Flis på gulv, sokkel flis og panel på vegg.  
Utstyr: Utslagsvask i innredning, overskap og vannuttak for vaskemaskin.  
Naturlig avtrekk.  
Ca 10 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk.  
Ca 13-16 mm dørterskel, ikke synlig oppbrett av membran.

Overflater/utstyr er noe slitt, og stedvis ufagmessig utført.  
-Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen.  
-Hulltaking er foretatt mot yttervegg/våtzone uten å påvise avvik.

#### Merknader:

-Høydeforskjell mellom topp sluk til topp gulv ved dør er under 25mm.  
-Ujevn montering av flis, avskalling i overflater, stedvis "bom", manglende dekning/heft av fliselim.  
-Stedvis noe brukslitasje overflate innredning, enkelte fronter behøver justering. Benkeplate er ikke festet.

### Anbefalte tiltak

Våtrom tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet og må påregnes oppgradert på kortere sikt.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

---

## Øvrig: Skorstein over tak

### Oppsummering

Stedvis sprekk i teglstein og fuge over tak/utvendig, pipe og bly over tak mangler behandling, fare for lekkasjer.  
Registrert saltutslag i enkelte fuger, dette er tegn på at pipe trekker fukt.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år). Eventuelt montering av pipebeslag.

**Utbedringskostnader: Under 10 000**

---

## Bygningsdeler med TG2

## Grunnmur og fundament

### Oppsummering

Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss). Stedvis avskalling i maling, over tid vil det kunne forekomme noe avskalninger i puss. Det ble ikke registrert tegn til setninger eller ustabil grunn.



### Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

---

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

Stedvis manglende isolasjon, diffusjonstetting mot kaldt kott, dette øker varmetapet og større kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring.

Deler av yttertak kott er isolert med isolasjon uten vindtetting/diffusjon, anbefaler nærmer kontroll av konstruksjonsoppbygging.

Registrert museaktivitet i kott, anbefaler utbedring av utvendig musetetting.

Montert netting ved takfot i kott, ukjent om dette skyldes skadedyr, og eller fugler.

Takkonstruksjon synes ikke tilstrekkelig luftet med spalter ned takfot. Fare for kondenseringsskader ved bruksendring.

#### Generell info:

Himling 2. etasje og yttertak uten kaldt loft, som i dette tilfellet, kan være spesielt utsatte når det gjelder kondensering.

Det er avhengig av om det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter.

Det er videre viktig at tak er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig luftet/utluftet utvendig.

### Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll/utbedring av luftespalter i yttertak.

Utbedre manglende isolering/vindtetting mot kaldt kott.

---

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

Det registreres svai/nedbøy i takflaten, ingen tegn til konstruksjonsvikt.

Mindre, stedvis mangelfull ventilering ved takfot, sammen med mangelfull ventilering av tak kott vil kunne føre til kondenseringsskader ved bruksendring.

Registrert noe nedbryting/avskalling i treverk omliggende lufting og takutstikk.

### Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll/utbedring av luftespalter i yttertak.

Opprette større luftespalter ved takfot.

---

## Taktekking

### Oppsummering

Taket er tekket med takstein fra antatt oppbygging (1985).

Ikke inspisert pga. snø, tilstand er satt iht. alder.

Iht. alder må det påregnes noe vedlikehold/rengjøring.

Ubehandlet bly i overgang taktekking/pipe, anbefaler behandling for å hindre sprekk og lekkasje.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

### Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

Behandle bly i overgang tekking/pipeløp.

---

## Kjøkken

### Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvit slett høyglans fronter og svart laminert benkeplate. Integrerte hvitevarer.

Innredning fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Iht. fremlagt dokumentasjon ble innredning skiftet i 2014.

Merknad:

- Stedvis ujevn, og manglende sillikonering i overgang benkeplate/vegg. Anbefales sillikonert for å hindre skade fra vannsøl.
- Noe iring i kobberrør, ingen registrerte lekkasjer.
- Ujevn montering av benkeplate, stedvis noe misfarging i overflater. Ingen umiddelbar behov for tiltak.
- Enkelte fronter har behov for mindre justering.
- Begynnende svelling underside benkeplate ved oppvask, samt bunnplate under frys. Ingen registrert fukt.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktsskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Sillikonere i overgang benkeplate/vegg.

Forsegle/impregner svelling i benkeplate.

## Toalettrom: 1. etasje

### Oppsummering

Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilstrekkelig tilluft.

Iring i røropplegg tilknyttet toalett, ingen registrert lekkasje.

Gilper i toppdekke, ingen utslag på fukt.

Toalett montert nær vegg ift. standard.

Begynnende svelling i nedre del av sideplate og bunnplate innredning, dette skyldes vannsøl.

Skapdør til servant skap behøver justering, manglende håndtak.

"Treg" oppsamling av vann i sisternen.

### Anbefalte tiltak

Opprette mekanisk ventilering, samt tilluftspalte dør.

Kontroll/utbedring av flottør/pakning.

Oppgradering av overflater og utstyr må påregnes på sikt.

## Vannledninger

### Oppsummering

Vannrør med varierende alder.

Merknader:

Eldre stoppekran montert i utsparing i gulv i kjellerstue fungerte ikke som tiltenkt.

Vannutkaster er ikke frostsikker. Fare for lekkasje dersom vann ikke blir tilstrekkelig tappet foran vinter/frost.

-Stedvis iring på synlig kobberrør.

-Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

### Anbefalte tiltak

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Stoppekran må utbedres.

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

## Elektrisk

### Oppsummering

Elektriske anlegget med varierende alder.

Merknad:

- Løs stikkontakt på soverom sør/øst 2. etasje.
- Stedvis løs/mangelfull festet kabler.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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 etilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

### Anbefalte tiltak

Bolig har elanlegg med varierende alder og uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## Varmesentral

### Oppsummering

Varmepumpe luft til luft, produksjonsår 2009.

Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år.

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Ukjent om det oljetank på eiendommen.

### Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll/service av varmpumpe.

## Våtrom: 2. etasje - Bad

### Oppsummering av overflater

Flislagte overflater.

Merknader:

- Gulvet har fall til sluk i dusj, men dette er mindre enn referansenivået. Noe vannansamling omliggende slukrist ved spyling. Funksjon ivaretatt med tett dusjnisjen.
- Ujevn montering av flis, stedvis motfall.
- Sprekk i flisfuger i overgang dusjnisje/dør, ingen registrert "bom".

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

### Anbefalte tiltak overflater

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder anbefales det montert dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Fare for følgeskader ved lekkasje/vann søl.

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Membran synlig ført under klemring.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Montere tette sjikt omliggende rørføringer under servant.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Lekkasje i overgang slange/dusjhode i dusjnisen. Funksjon ivaretatt, anbefales skiftet.

Skadet feste deksel/spyleknapp, funksjon ivaretatt. Anbefales skiftet.

Blandebatteri er ikke dimensjonert for servant, vann spyles ved bruk, dette øker fuktbelastningen på servant skap.

Krakelering i servant, ingen registrert lekkasje. Anbefales skiftet på sikt.

Avskalling speil.

Svelling i sideplate innredning, påregnelig med utskiftning på sikt.

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Fare for følgeskader ved mangelfull lekkasjesikring.

Skuffer i servant skap tar i hverandre, behov for justering for å hindre skade.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Skifte deksel spyleknapp.

Skifte blandebatteri tilknyttet servant.

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes.

Det bør vurderes å etablere en waterguard i tilknytning til innebygget sistene uten drepsåpning.

### Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Opprette mekanisk ventilering.

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

### Oppsummering av fukt

Variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusjnisen. Sprekk i enkelte flisfuger, noe misfarging. Dette tyder normalt sett på utett membran, ingen registrerte følgeskade fra sideliggende konstruksjoner. Anbefaler nærmere kontroll.

### Anbefalte tiltak fukt

Nærmere kontroll av tetthet dusjnise.

Anbefaler at det monteres dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.



Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt mindre endring fra opprinnelig planløsning.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Vinduer i kjeller tilfredsstill ikke krav til rømning.

Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.

Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.

Krav kan bli tilfredsstillt ved for eksempel at det monteres/festes fastmontert utstyr under vindu.

Vinduer på soverom/kontor er montert høyere en 1 meter, overordnet rømningskrav via ytterdør og trapp tilfredsstillt.

Krav til lysforhold er ikke kontrollert.

Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.

Høyde kjellerom ca 2,15m

Krav til takhøyde: minimum 2,20 m.

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.

Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.

Dagslysforhold ikke kontrollert.

Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**2.1.2025**

Rapportdato  
**14.3.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: **Erik Magnus Ryeng**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Navn: **Marit Abercrombie Ryeng**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Nei**

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Kåre Vatland**

Telefon: **902 97 450**

Firma: **Duo Takst AS**

Epost: **KV@DUOTAKST.NO**

Adresse: **Vesthagen 4, 4344 Bryne**



#### Om bygnings sakkyndig:

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.

Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.

Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.

Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.

Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

#### Egne premisser:

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang lyd eller brann krav mellom bygninger.

Merknader tilknyttet enkelte bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggs bygg, innvendig dører etc, blir kommentert, men ikke vurdert med tilstand og konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger.

Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig

har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har

betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger/selgers

representant, samt innhentet fra tidligere salgsprospekt.

Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av

rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

Adresse: **Austhallet 1, 4325 Sandnes**

Kommunenr: **1108**

Gårdsnr: **39**

Bruksnr: **527**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Lelighetsnr:

Byggeår: **1963 - lht. byggetillatelse**

Boligtype: **Enebolig**

#### Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført i 1963, ombygget og renoverert i 1985.  
Bygning som er oppført med grunnmur og plate i stød støpt betong.  
Yttervegg i bindingsverk som utvendig kledd med trepaneler/forblendet med teglstein.  
Etasjeskiller i trebjelkelag.  
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.  
Takrenner/nedløp i plast.  
Vinduer og dører isolerglass.

Bygningen med varierende alder og stand, stedvis noe utidsmessig ift. dagens krav til standard.  
Registrerte anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid og brukslitasje.  
Enkelte konstruksjoner har utgått sin forventet levetid, og eller har mangler og må påregnes oppgraderes på kortere sikt.

Opplysninger ang. vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger samt vurderinger tilknyttet deler av tilstand er innhentet fra dokumenter tilknyttet tidligere salg.  
Dokumentasjon anbefales gjennomgått.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.  
Rapport anbefales lest i sin helhet.

Det var snø på befaring dagen og snødekte overflater er ikke kontrollert.  
Påregnelig med nærmere kontroll.

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1985	Bolig ombygd/renoverert.	Nei
1993	Bolig tilbygd 2. etasje vest.	Nei

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.  
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

### Bygning: Enebolig

## Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	57	57	0	0	11
1. etasje	99	93	6	0	7
Kjeller	82	82	0	0	0
Garasje	20	0	20	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>258</b>	<b>232</b>	<b>26</b>	<b>0</b>	<b>18</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	57	57	0	Gang, 4 soverom, og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	
1. etasje	93	89	4	Entre/gang, wc, stue/spisestue/kjøkken og kontor. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod. - BRA-i (internt bruksareal)
Kjeller	82	60	22	Kjeller entre/ vaskerom, gang, rom m/sanitærutstyr, wc og kjellerstue. - BRA-i (internt bruksareal)	Kjølerom, bod, og lagerrom. BRA-i (internt bruksareal)
Garasje	20	0	20		Garasje. - BRA-e (eksternt bruksareal)
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>252</b>	<b>206</b>	<b>46</b>		

## Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming, samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

### 2. etasje

Balkong øst - 3 m<sup>2</sup> - TBA

Balkong vest - 8 m<sup>2</sup> - TBA

### 1. etasje

Balkong øst - 7 m<sup>2</sup> - TBA

Trappe repo kjeller er ikke måleverdig.

Utvendig bod - 6 m<sup>2</sup> - BRA-e (eksternt bruksareal)

Merknader:

-Registrert noe nedbrytning/råte i trepanel, hovedsakelig nedre del, påregnelig med noe oppgradering.

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.



## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ikke kontrollerbart

#### Oppsummering av drenering

TG-3

Antatt normal slitasje drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).  
Det observeres salt/kalk utslag på grunnmurens innside. samt høyere fuktverdier i oppforet gulv i kjellerstue. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt, og eller at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering.  
Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren.  
Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tilettes og dreneringsfunksjonen reduseres.  
Iht. til tidligere tilstandsrapport var det stedvis synlig grunnmursplast uten topplist.  
Manglende topplist vil føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmurplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftes som saltutslag i åpen vegg.  
Teknisk levetid på drenering er utgått.

Opplysning gitt ved forrige salg, hente fra tilstandsrapport:  
"I.f.m. arbeidet med separering av avløpsvann og legging av ny kloakk og vannrør utvendig i 2018 (utført av MH Graving; Magnar Husveg) ble det gravd opp et stykke langs sørveggen og øst-veggen for å sjekke dreneringen. Ifølge eier ble det funnet at ok tegl-drensrør ligger i steinsatt grøft/fylling mot sokkel med leire rundt.  
I følge M. Husveg så dette greit ut. Det ble gjort noe spyling. Tegl-rørene ble koblet sammen med nytt separat rør for tak-vann.  
Ny drengum ble montert."

#### TERRENGFORHOLD

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur.  
Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.  
Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Drenering og fuktsikringer fungerer ikke tilfredstillende og teknisk levetid er utgått. Kjeller som er innredet med utforede vegger og oppforede gulv er i utgangspunktet en risiko konstruksjon. Det orienteres på generelt grunnlag at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt. Om kjelleren ønskes benyttet til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres på ny. Terrengtet må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrengtet for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Utbedringskostnader

Over 300 000

## 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

#### Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss). Stedvis avskalling i maling, over tid vil det kunne forekomme noe avskalninger i pussen. Det ble ikke registrert tegn til setninger eller ustabil grunn.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

## 6.3 Rom under terreng



24,8 vektprosent %

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlekket vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

#### Oppsummering av rom under terreng

TG-3

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader i kjellerstue. Variable fuktverdier i oppforet gulv i kjellerstue, dette kan tilbakeføres til fuktsikring/drenering, og eller mangelfull diffusjonsplast og oppsug i gulv. Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

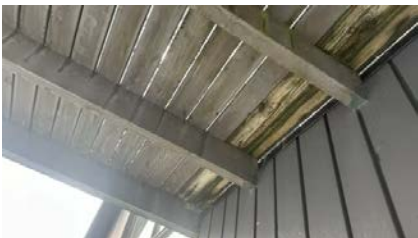
#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Opprette bedre ventilering i bolig generelt. Deler av påforet yttervegg og oppforet gulv må utbedres, dette bør utføres i forbindelse med oppgradering av drenering/fuktsikring.

#### Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

## 6.4 Balkong, terrasse, plating



sør/øst

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkhøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei



### Oppsummering av balkong, terrasse, plattning

TG-3

#### 2. etasje

##### Balkong sør/øst

Motfall på balkong på sør/øst, dette gir økt fukt belastning på bygningskonstruksjonen/utkraging i balkong, ukjent om dette kan tilbakeføres sig. Påregnelig med utbedring.

#### 1. etasje

##### Balkong sør/øst

Trapp er utidsmessig og er ikke barnesikret i trinn eller med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til mellom 82cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

#### 2. etasje

##### Balkong nord/vest

Balkong er tekket med glassfiber. Glassfiber er ømtålig med tanke på bevegelser i konstruksjonene og tørker ut over tid. Tekkingen bør kontrolleres regelmessig med tanke på utettheter. Noe avskalling i overflater, iht antatt alder må det påregnes oppraderinger for å hindre utettheter. Terrassedekke montert ovenpå tekking, noe begrense tilkomst for kontroll. Rekkverkshøyden er målt til mellom 95-98cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

##### Terrasse sør

-Større retningsavvik på deler av terrassegulv.

Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i synlig del av terrassebord og rekkverk. Snø på befaringsdagen begrenset tilkomst.

Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

Registrert råte i deler av takoverbygget terrasse, påregnelig med oppgraderinger.

Takoverbygget er svakt dimensjonert og påregnes forsterket ved utbedring av øvrige forhold.

Øvrige plattning ikke tilgjengelig for kontroll grunnet snø

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

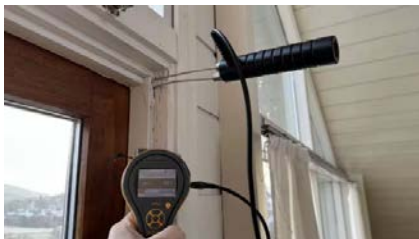
Rette/utbedre balkong sør/øst, anbefales utført ved utbedring av skadet vindusfasade. Oppgradere påpekte forhold ift terrasse sør.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

## 6.5 Vinduer og dører





2. etasje -Balkongdør  
Registrert høyere fuktverdier i dørkarm.

#### Beskrivelse

Vinduer og dører med med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Iht. fremlagt dokumentasjon følgende skiftet.

1. etasje

2014-Vindu kjøkken

2017 -Skyvedør stue

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Ja

#### Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Vinduer og dører med varierende alder og stand. (Hovedsakelig fra byggeår/1985/2021)  
Nedbrytning/avskalling i enkelte overflater/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet.

#### Merknader:

-Stedvis råte/nedbrytning/ufagmassig sillikoneri i balkongdør/terrasedører/vinduer sør/øst og nord/vest.

Registrert følgeskade som fukt/soppdannelser, samt noe nedbøy/retningsavvik i konstruksjonen. Tilsvarende registrert i eldre vindu i stue 1. etasje vest.

Anbefaler nærmere gjennomgang av saksdokumenter.

- Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler, påregnelig med behandling, og enkelte justeringer.

-Skadet/løs pakning omliggende takvindu på bad 2. etasje, ingen registrert følgeskade. Fare for lekkasje og kondensering.

-Punkterte glass i balkongdører og vinduer i 2. etasje gang.

Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

-Kondensering/avskalling/nedbrytning i vinduskarm, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften. Registrert høyere fuktnnhold og soppdannelser i enkelte vinduer. Ventilering i bolig bør oppgraderes, og vinduer bør behandles.

-Enkelte vindu lot seg ikke åpne pga limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.

-Vindu på soverom 1. etasje lot seg ikke åpne grunnet skap montert foran vindu.

-Manglende tetting omliggende vindu og ytterdør i kjellerhals. Fare for fuktskader og skadedyr.

Eldre vinduer anbefales skiftes på kortere sikt.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Utskifting av skadet og slitte vinduer må påregnes hovedsakelig fasade sør/øst og nord/vest.

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energikonomisk synspunkt.



1.etasje - Balkongdør  
Høyere fuktverdier



1.etasje - stue  
Høyere fuktverdier

## 6.6 Yttervegger



Type fasade	Liggende kledning, Teglstein, Betong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Opplysning gitt ved forrige salg, hente fra tilstandsrapport: -Kledning skiftet i 1985.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

### Oppsummering av yttervegger

TG-3

Utvendig kledning fra 1985.

Merknader:

-Registrert stedvis nedbrytning og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet. Påregnelig med større utskiftning ved reparasjon av vindu/dør fasade sør/øst og nord/vest.

Salutslag i fuger omliggende peis. Dette kan tilbakeføres til at pipe trekker fukt. Anbefaler behandling og nærmere kontroll av yttervegg.

-Det registreres stedvis misfarging/ sverte sopp i overflater på fasader.

-Musetetting utvendig er stedvis utilstrekkelig, fare for at skadedyr/gnagere skal komme inn i bygningen. Anbefales utbedret med musekoster eller perforert beslag. (Registrert bruk av netting

- Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss).

-Det er ikke registrert luftespalte i teglsteinforblending.

Om utluftingen mellom vegg og forblending ikke er tilstrekkelig vil det kunne oppstå fukt og råteskader i treveggen. Det bør være en avstand på 5 cm med god lufting i topp og gode drenehull i nedre skift.

-Sprekk i teglsteinmur i overgang bolig/vegg overbygget terrasse.

-Manglende beslag i overgang grunnmur/teglstein, fare for lekkasje.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det anbefales å utbedre musetetting bak kledning.

Deler av kledning må påregnes skiftet i forbindelse med utskiftning av skadet vindu og vegg/gulv konstruksjon.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



## 6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



kott nord



Kott sør

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

### Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

**TG-2**

Stedvis manglende isolasjon, diffusjonstetting mot kaldt kott, dette øker varmetapet og større kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring.  
 Deler av yttertakk kott er isolert med isolasjon uten vindtetting/diffusjon, anbefaler nærmer kontroll av konstruksjonsoppbygging.  
 Registrert museaktivitet i kott, anbefaler utbedring av utvendig musetetting.  
 Montert netting ved takfot i kott, ukjent om dette skyldes skadedyr, og eller fugler.  
 Takkonstruksjon synes ikke tilstrekkelig luftet med spalter ned takfot. Fare for kondenseringsskader ved bruksendring.

#### Generell info:

Himling 2. etasje og yttertakk uten kaldt loft, som i dette tilfellet, kan være spesielt utsatte når det gjelder kondensering.

Dette er avhengig av om det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter. Det er videre viktig at tak er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig luftet/utluftet utvendig.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmere kontroll/utbedring av luftespalter i yttertakk.  
 Utbedre manglende isolering/vindtetting mot kaldt kott.

## 6.8 Takkonstruksjon



Takutstikk sør/øst

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	
<p>Det registreres svai/nedbøy i takflaten, ingen tegn til konstruksjonssvikt. Mindre, stedvis mangelfull ventilering ved takfot, sammen med mangelfull ventilering av tak kott vil kunne føre til kondenseringsskader ved bruksendring. Registrert noe nedbryting/avskalling i treverk omliggende lufting og takutstikk.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Nærmere kontroll/utbedring av luftespalter i yttertak. Opprette større luftespalter ved takfot.</p>	

**TG-2**

## 6.9 Takteking



Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av takteking</b>	
<p>Taket er tekket med takstein fra antatt oppbygging (1985). Ikke inspisert pga. snø, tilstand er satt iht. alder. Iht. alder må det påregnes noe vedlikehold/rengjøring. Ubehandlet bly i overgang takteking/pipe, anbefaler behandling for å hindre sprekk og lekkasje.</p> <p>Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Inspeksjon og vurdering av takteking anbefales når forholdene gjør det mulig. Behandle bly i overgang tekking/pipeløp.</p>	

**TG-2**



## 6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei
<b>Oppsummering av utstyr på tak</b>	<b>TG-3</b>
Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Fare for personskader.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

## 6.11 Etasjeskille og gulv på grunn



Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Registrert fukt/høyere fuktinnhold i toppdekker omliggende balkong/terrasedører/vinduer sør/øst og nord/vest, samt oppforet gulv i kjeller. Dette skyldes utett konstruksjon, samt mangelfull fuktsikring/drenering.

Registrert nedbrytning/soppdannelser i overgang bjelkender ved inspeksjonsluke sør/øst.

Det er påregnelig normalt med noe råteskader og nedbrytninger i bjelkeender og svill som er montert på grunnmur, dette som følge av fukt fra grunnmuren og tidligere utettheter fra vinduer og veggliv utvendig.

Anbefaler nærmere gjennomgang av saksdokumenter.

Etasjeskillet er ikke innbefattet i forskrift til avhendingsloven, etasjeskillet er likevel vurdert, og det er satt tilstandsgrad i denne rapport.

Overflater med varierende alder og stand.

Noe brukslitasje i deler av gulv, vegg og himling, påregnelig normalt ift. alder.

Stedvis knirk/spenninger i overflater, listverk/fuger er stedvis ikke tilstrekkelig festet/avsluttet.

Gliper i eldre del av toppdekker, steder ikke montert i anbefalt forband, løse lameller ved ytterdør 1. etasje. Ikke nærmere beskrevet i rapport.

Det må påregnes retting av enkelte deler av konstruksjoner, samt oppgradering av innvendige overflater, dette må stedvis gjennomføres i samband med utvendig oppgradering.

Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i bjelkelag, uvisst om det er aktivitet. Treverket anbefales behandlet.

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt pipe, da denne i dette tilfellet er utkraget i etasjeskille.

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv. Ukjent om det er montert diffusjonstetting i gulv mot grunn. Registrert saltutslag, høyere fuktverdier i oppforet gulv i kjeller. Kommentert under grunn.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik på etasjeskiller. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Dette kan også skyldes mangelfull dimensjonering ved renovering.

#### Enkel nivellering

##### 2. etasje

Ved enkel nivellering registreres ca 20 mm avvik total planhet på soverom sør/øst.

Ved enkel nivellering registreres det ca 18 mm avvik lokal planhet gulv 2m i gang.

Ved enkel nivellering registreres ca 26 mm avvik total planhet på soverom sør/øst.

Ved enkel nivellering registreres ca 7 mm avvik total planhet på soverom nord/øst.

##### 1. etasje

Ved enkel nivellering registreres ca 30 mm avvik total planhet i stue.

Ved enkel nivellering registreres det ca 18 mm avvik lokal planhet gulv 1 m omliggende søylepunkt sør/øst. Tegn på nedbøy som følge av mangelfull dimensjonering.

Ved enkel nivellering registreres ca 30 mm avvik total planhet i stue.

Større lokal retningsavvik i bod rom.

##### Kjeller

Ved enkel nivellering registreres det ca 35 mm avvik lokal planhet gulv 2m i gang.

Ved enkel nivellering registreres ca 16 mm avvik total planhet i kjellerstue.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes retting av konstruksjoner og oppgradering av innvendige overflater, dette må gjennomføres i forbindelse med utvendig vedlikehold/oppgradering.

Tiltak og kostnads beskrivelser er nærmere beskrevet i saksdokumenter.

#### Utbedringskostnader

150 000 - 300 000



## Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

### Oppsummering av overflater og innredning

**TG-2**

Kjøkkeninnredning med hvit slett høyglans fronter og svart laminert benkeplate. Integreerte hvitevarer.

Innredning fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Iht. fremlagt dokumentasjon ble innredning skiftet i 2014.

Merknad:

-Stedvis ujevn, og manglende sillikoner i overgang benkeplate/vegg. Anbefales sillikonert for å hindre skade fra vannsøl.

-Noe iring i kobberrør, ingen registrerte lekkasjer.

-Ujevn montering av benkeplate, stedvis noe misfarging i overflater. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

-Enkelte fronter har behov for mindre justering.

-Begynnende svelling underside benkeplate ved oppvask, samt bunnplate under frys. Ingen registrert fukt.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Sillikonere i overgang benkeplate/vegg.

Forsegle/impregner svelling i benkeplate.

## Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

### Oppsummering av avtrekk

**TG-3**

Avtrekksvifte antatt montert ved skiftet av kjøkken. Synes å fungere tilfredstillende.

Avkast ikke tilstrekkelig festet på befaringsdagen, dette fører til manglende avsgug og misfarging/fett i skap.

### Anbefalte tiltak avtrekk

Koble/feste avkast til avtrekksvifte.

### Utbedringskostnader avtrekk

Under 10 000

## 6.13 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er foretatt mindre endring fra opprinnelig planløsning.	

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
<p>Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømning.  Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.  Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.  Krav kan bli tilfredsstilt ved for eksempel at det monteres/festes fastmontert utstyr under vindu.</p> <p>Vinduer på soverom/kontor er montert høyere en 1 meter, overordnet rømningskrav via ytterdør og trapp tilfredsstilt.</p> <p>Krav til lysforhold er ikke kontrollert.  Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.  Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.</p> <p>Høyde kjellerom ca 2,15m  Krav til takhøyde: minimum 2,20 m.  Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.  Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.</p> <p>Dagslysforhold ikke kontrollert.  Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.</p>	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
<p>Nyere røykvarslere, brannslukningsapparat fra 2016.</p>	

## 6.14 Toalettrom: 1. etasje



Er det påvist fukt/skader på toalettet? Nei

Type ventilasjon Naturlig avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner? Nei

**Oppsummering av toalettrom** **TG-2**

Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilstrekkelig tilluft.  
 Iring i røropplegg tilknyttet toalett, ingen registrert lekkasje.  
 Gliper i toppdekke, ingen utslag på fukt.  
 Toalett montert nær vegg ift. standard.  
 Begynnende svelling i nedre del av sideplate og bunnplate innredning, dette skyldes vannsøl.  
 Skapdør til servant skap behøver justering, manglende håndtak.  
 "Treg" oppsamling av vann i sisternen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Opprette mekanisk ventilering, samt tilluftspalte dør.  
 Kontroll/utbedring av flottør/pakning.  
 Oppgradering av overflater og utstyr må påregnes på sikt.

**6.15 Toalettrom: Kjeller**



Er det påvist fukt/skader på toalettet? Ja

Type ventilasjon Ingen

Er det skader på utstyr og innredning? Ja

Er det innebygd sisterner? Nei

**Oppsummering av toalettrom** **TG-3**

Rommet mangler ventilering og det er ikke etablert til luft. Fare for kondenserings skader.  
 "Treg" oppsamling av vann i sisternen.  
 Ujevn laminatgulv omliggende innredning/yttervegg, høyere fuktutslag. Anbefaler nærer kontroll/utbedring.  
 Blandebatteri koblet feil varmt/kaldt.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Opprette mekanisk ventilering, samt tilluftspalte dør.  
 Kontroll/utbedring av flottør/pakning.  
 Nærere kontroll/utbedring av registrert fuktskadet gulv.

**Utbedringskostnader** 10 000 - 50 000





Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
2018 Iht. fremlagt dokumentasjon ble det lagt ny stikkledning i 2018. (kloakk/overflatevann).	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

### Oppsummering av avløpsrør

**TG-3**

Bygningens avløpsrør med varierende alder. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Iht. tidligere tilstandsrapport ble det registrert tilbakeslag i vaskerom ved ett par anledninger før 2013. Det ble da montert innvendig epoxy strømppe - Rør hab as. I ettertid har det forekommet flere tilbakeslag.

#### Merknader gitt av rørlegger:

"Avløpsrør på vaskerommet mellom sluk og oppstikk har trolig feilkobling. Dvs at ved staging fra sluk så går spyledyse opp, og ved spyling fra stagepunkt så kommer denne opp i sluk. Trolig 88° gren som er brukt. Dette gir dårlig flyt og fører til tette rør. Avløpsrør 110mm under wc i kjelleren er feilkappet. Klosettstuss som var løs, kan forårsake lukt og i ytterste tilfeller med tilbakeslag av spillvann, og kan ødelegge gulv ved at spillvann flyter ut. Anbefaler enten å lime et rør 110mm for å få dette tett, alternativet er å hugge opp gulv og skifte rørdel. Da muffe med pakning mangler. Avløpsrør var tett utover 15meter, måtte derfor tilkalle spylebil. I selve inspeksjonsrapporten har man ca 6m fra utvendig stakekum påpekt sedimenter i et grenrør, som man antar har årsak i "grader" eller mangler ved oppfresing av grenrøret, etter rehabilitering/legging av strømtete i bunnledningen." For nærmere beskrivelser og reparasjonskostnader se dokumentasjon.

#### Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.  
Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt.

Innvendige avløpsrør av typen soil må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og til tettinger.  
-Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig og stopper ved sluket/etasjeskille.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Oppgradere registrerte skader.  
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

**Utbedringskostnader****150 000 - 300 000****6.17 Vannledninger**

Større iring på røropplegg i bod under trapp

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ja

**Oppsummering av vannledninger****TG-2**

Vannrør med varierende alder.

Merknader:

Eldre stoppekran montert i utsporing i gulv i kjellerstue fungerte ikke som tiltenkt.

Vannutkaster er ikke frostsikker. Fare for lekkasje dersom vann ikke blir tilstrekkelig tappet foran vinter/frost.

-Stedvis iring på synlig kobberør.

-Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Stoppekran må utbedres.

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

**6.18 Elektrisk**



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Iht. fremlagt dokumentasjon ble el-bil lader montert i 2019. El-anlegg- 1990 - 2020,diverse oppgraderinger av el-anlegg.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

#### Oppsummering av elektrisk

**TG-2**

Elektriske anlegget med varierende alder.

Merknad:

- Løs stikkontakt på soverom sør/øst 2. etasje.
- Stedvis løs/mangelfull festet kabler.

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999 Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bolig har elanlegg med varierende alder og uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## 6.19 Varmesentral



Type anlegg Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

Finnes det oljetank på eiendommen? Ukjent

### Oppsummering av varmesentral

**TG-2**

Varmepumpe luft til luft, produksjonsår 2009.

Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år.

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Ukjent om det oljetank på eiendommen.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmere kontroll/service av varmpumpe.

## 6.20 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Bod under trapp

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2021

Størrelse

242L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder? Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder? Nei

Er bereder over 20 år? Nei



### Oppsummering av varmtvansbereder

TG-1

Bereider fra 2021, ingen spesielle avvik registrert.  
Rom uten sluk, vann stopp sensor montert som "pre akseptert løsning".  
Anbefaler at det opprettes bedre ventilering av rom.

Utstyr sanitær installasjoner  
Normal levetid for v.v bereidere elektrisk er 15 til 25 år.  
Normal levetid for blande ventil for bereidere er 10 til 25 år.

## 6.21 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

### Oppsummering av ventilasjon

TG-3

Bygningen har hovedsakelig naturlig ventilasjon, utluftning er basert på ventilering via vindusventiler/veggventiler, dette er ikke tilstrekkelig ift. bruksbelastning.  
Kondensering/nedbrytning i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.  
Det er stedvis manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.  
Enkelte rom mangler ventilering, dette fører til kondensering, høyere fuktverdier i treverk.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Mekanisk ventilasjon og flere klaffventiler.  
Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

## 6.22 Våtrom: 2. etasje - Bad





hulltaking fra gang



hulltaking fra sideliggende soverom

## Overflate

### Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg(våtsone)  
 Utstyr: Dusj nisje, vegg hengt toalett, vannuttak for badekar, og servant i innredning.  
 Naturlig avtrekk  
 Varmekabler i gulv.  
 Ca 12 mm fall fra gulv ved dør til topp sluk i dusj.  
 Ca 6 mm fall fra gulv ved dør til topp hjelpe sluk.  
 Ca 45 mm dørterskel, synlig oppbrett av membran.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Iht. fremlagt dokumentasjon ble våtrom oppgradert i 2009.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Ja

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

### Oppsummering av overflater

**TG-2**

Flislagte overflater.

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk i dusj, men dette er mindre enn referansenivået. Noe vannansamling omliggende slukrist ved spyling. Funksjon ivaretatt med tett dusjnische.

-Ujevn montering av flis, stedvis motfall.

-Sprekk i flisfuger i overgang dusjnische/dør, ingen registrert "bom".

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

### Anbefalte tiltak overflater

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder anbefales det montert dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

## Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast



Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

**TG-2**

Med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Fare for følgeskader ved lekkasje/vannspøl.

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Membran synlig ført under klemring.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Montere tette sjikt omliggende rørføringer under servant.

### Sanitærutstyr

#### Beskrivelse

Utstyr: Dusj nisje, vegg hengt toalett, vannuttak for badekar, og servant i innredning.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja

#### Oppsummering av sanitærutstyr

**TG-2**

Lekkasje i overgang slange/dusjhode i dusjnisen. Funksjon ivaretatt, anbefales skiftet.

Skadet feste deksel/spyleknapp, funksjon ivaretatt. Anbefales skiftet.

Blandebatteri er ikke dimensjonert for servant, vann spyler ved bruk, dette øker fuktbelastningen på servant skap.

Krakelering i servant, ingen registrert lekkasje. Anbefales skiftet på sikt.

Avskalling speil.

Svelling i sideplate innredning, påregnelig med utskiftning på sikt.

Det er ikke etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Fare for følgeskader ved mangelfull lekkasjesikring.

Skuffer i servant skap tar i hverandre, behov for justering for å hindre skade.

#### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Skifte deksel spyleknapp.

Skifte blandebatteri tilknyttet servant.

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes.

Det bør vurderes å etablere en waterguard i tilknytning til innebygget sisterner uten dreinsåpning.

### Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
<p>Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.</p> <p>Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.</p>	
<b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>	
<p>Opprette mekanisk ventilering.</p> <p>Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.</p>	

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-2</b>
<p>Variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusjnisen. Sprekk i enkelte flisfuger, noe misfarging. Dette tyder normalt sett på utett membran, ingen registrerte følgeskade fra sideliggende konstruksjoner. Anbefaler nærmere kontroll.</p>	
<b>Anbefalte tiltak fukt</b>	
<p>Nærmere kontroll av tetthet dusjnise.</p> <p>Anbefaler at det monteres dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.</p>	

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
<p>Det foreligger ikke dokumentasjon på renovering av våtrom.</p>	

## 6.23 Våtrom: Vaskerom - Kjeller



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

#### Oppsummering av våtrom

TG-3

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Flis på gulv, sokkel flis og panel på vegg.

Utstyr: Utslagsvask i innredning, overskap og vannuttak for vaskemaskin.

Naturlig avtrekk.

Ca 10 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk.

Ca 13-16 mm dørterskel, ikke synlig oppbrett av membran.

Overflater/utstyr er noe slitt, og stedsvis ufagmessig utført.

-Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen.

-Hulltaking er foretatt mot yttervegg/våtsone uten å påvise avvik.

Merknader:

-Høydeforskjell mellom topp sluk til topp gulv ved dør er under 25mm.

-Ujevn montering av flis, avskalling i overflater, stedsvis "bom", manglende dekning/heft av fliselim.

-Stedsvis noe brukslitasje overflate innredning, enkelte fronter behøver justering. Benkeplate er ikke festet.



#### Anbefalte tiltak

Våtrom tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet og må påregnes oppgradert på kortere sikt.

#### Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

## 6.24 Øvrig: Utvendig kjellertrapp



#### Beskrivelse

Kjellertrapp nord/øst

Manglende rekkverk på vange, fare for personskader. Anbefaler montering av rekkverk.

Kjellervange er ikke fuktsikret utvendig, vange trekker fukt.

Noe retningsavvik trinn i trapp, og platting ved trapp, begrenset tilkomst grunnet snø.

## 6.25 Øvrig: Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendige dører med varierende alder og stand, stedsvis noe brukslitasje i overflater og låskasser.

Merknader:

- Det er ikke lufte spalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

- Enkelte dører tilslutter karmen skjevt, påregnelig med justering.

- Ca 190 dører i kjeller, lave ift. dagens standard.

- Skapdører i gang er ikke justert/tilpasset.

## 6.26 Øvrig: Skorstein over tak



### Beskrivelse

Teglsteins pipe

Merknad:

-Setningsriss/sprekk/bom i teglstein tilknyttet peis. Kan skyldes manglende dimensjonering.

Montert støtte i underliggende kjellerstue.

-Bom enkelte løse fliser omliggende peis/ildsted.

-Kort avstand fra sotluke til brennbart materiell.

Iht. opplysning gitt ved forrige salg, ble bly skiftet i 2017.

### Oppsummering av øvrig

TG-3

Stedvis sprekk i teglstein og fuge over tak/utvendig, pipe og bly over tak mangler behandling, fare for lekkasjer.

Registrert saltutslag i enkelte fuger, dette er tegn på at pipe trekker fukt.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år). Eventuelt montering av pipebeslag.

### Utbedringskostnader

Under 10 000

## 6.27 Øvrig: Renner og nedløp



### Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.

Merknader:

-Registrert lekkasje i takrenne nord/øst, registrert nedbrytning/råte i underliggende vegg tilknyttet garasje.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Tiltak.

-Utbedre skadet takrenne.

-Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

## 6.28 Øvrig: Innvendig trapp





#### Beskrivelse

Innvendig trapp til kjeller fra antatt byggeåret, normal brukslitasje i overflater.

Merknader:

- Korte inntrinn, utidsmessig ift. standard.
- Manglende håndløper på vegg.
- Lav høyde i deler av trapp, dagnes krav til fri høyde er 2 meter.
- Bredde trapp 78cm.



Innvendig trapp til 2. etasje antatt oppført ved renovering/ombygging i 1985. Overflater trapp synes oppgradert i overflater i senere tid.

Normal brukslitasje i overflater, stedvis noe bruksmerker, gliper i trinn og håndløpere.

Rekkverk 2.etaske målt til 80/90 cm.

Avstand mellom trinn og bord i tilknyttet rekkverk tilfredsstillende ikke dagens krav til barnesikring.

Minstekrav i trinn er 10cm, minstekrav til liggende bord tilknyttet rekkverk er 2 cm.

## 6.29 Øvrig: Kjølerom



#### Beskrivelse

Kjølerom/aggregat er ikke kontrollert av takstmann, kun enkel fuktmåling på overflater, ingen utslag på fukt.

Generell info/anbefaling:

Kjølerom anbefales oppbygget som ett rom i rommet, med nedsenket tak og oppført gulv og med lufting rundt hele konstruksjonen.

Konstruksjonen i kjølerommet anbefales på generelt grunnlag kontrollert med tanke på faren for kondensproblematikk.

Iht. fremlagt dokumentasjon ble kjøleaggregat skiftet i 2020.

## 6.30 Øvrig: Rom m/sanitærutstyr



#### Beskrivelse

Rom m/sanitærutstyr. Iht. fremlagt dokumentasjon ble rom oppgradert i 2002.

Flis på gulv og vegg.

Utstyr: Dusjkabinett, og servant i innredning.

Mekanisk avtrekksvifte

Stråleovn

Synlig oppbrett av antatt membran i dørterskel.

#### Merknader:

-Rom har ikke sluk, avløp fra dusjkabinett går til sluk i side liggende våtrom. Rom er da pr. definisjon ikke våtrom.

-Mekanisk avtrekksvifte, defekt.

-Det er ikke tilfredstillende tetting/membran omliggende avløpsrør under servant eller fra dusjkabinett. Fare fore skader ved eventuell lekkasje eller vannsøl.

-Registrert motfall på deler av gulv, ved eventuell lekkasje vil det kunne påføre omliggende rom skade.

-Registrert "skrukketroll" i rom, tegn på fuktighet.

-Begynnende svelling i nedre del av sideplate innredning og ender på benkeplate.

-Svimerke i himling over stråleovn.

-Ujevn montering av flis, stedvis sårskade og "bom", manglende dekning/heft av fliselim.

-Dusjdør ikke montert på befaringdagen.

#### Tiltak:

Utbedre påpekte forhold.

For å tilfredsstille krav til våtrom må rom totalrenoveres og sluk monteres.

Estimert reparasjonskostnad 50 000 - 150 000

## 6.31 Øvrig: Garasje - 20 m<sup>2</sup> - BRA-e (eksternt bruksareal)



#### Beskrivelse

Garasje oppført med stedstøpt plate i betong.

Yttervegger av betongblokker/teglstein og lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel.

Overliggende boligdel.

Garasjeport i tre.

#### Merknader:

-Saltutslag yttervegg skyldes fuktinnslag som følge av manglende utvendig behandling av puss, samt ikke tilstrekkelig utluftning. Anbefaler behandling med diffusjonsåpen maling, samt at det opprettes bedre ventilering i garasje.

-Nedbrytning/råte i deler av yttervegg i overgang bolig skyldes lekkasje fra taknedløp/renne.

-Grønstøpt plate, påregnelig med avretting.

-Iring/korroderinger i skinner og beslag tilknyttet garasjeport.

-Port noe slitt, behov for behandling.

-Manglende inndekning over port, dette kan føres til fuglereir.

-Treverk omliggende port står i terrenget, dette gir økt fuktbelastning, noe nedbrytning registrert.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig og garasje.

Vedlikehold og levetid som bolig førøvig.



### 6.32 Øvrig: Støttemur



#### Beskrivelse

Støttemur oppført i betong, stedvis riss og saltutslag.  
Det mangler noe rekkverk i terrenget på eiendommen, det er krav til rekkverk når det er høydeforskjeller høyere enn 50 cm.  
Begrenset tilkomst for kontroll grunnet snø på befaringsdagen.

### 6.33 Krypjkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.34 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.35 Renner og nedløp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.36 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.37 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

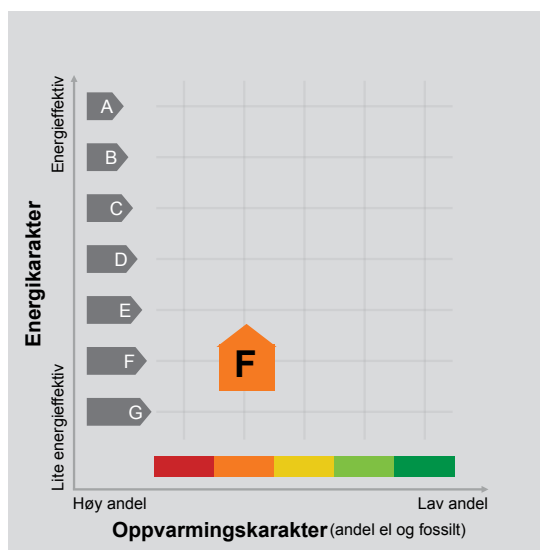
## 6.38 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# ENERGIATTEST

Adresse	Austhallet 1
Postnummer	4325
Sted	SANDNES
Kommunenavn	Sandnes
Gårdsnummer	39
Bruksnummer	527
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	9122370
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-69581
Dato	21.01.2025



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

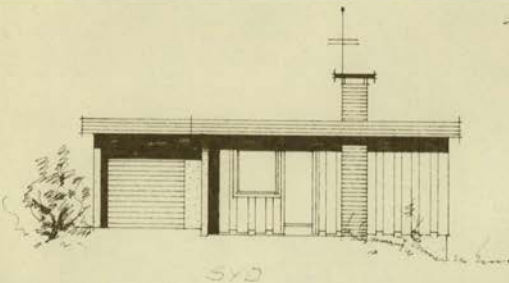
Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

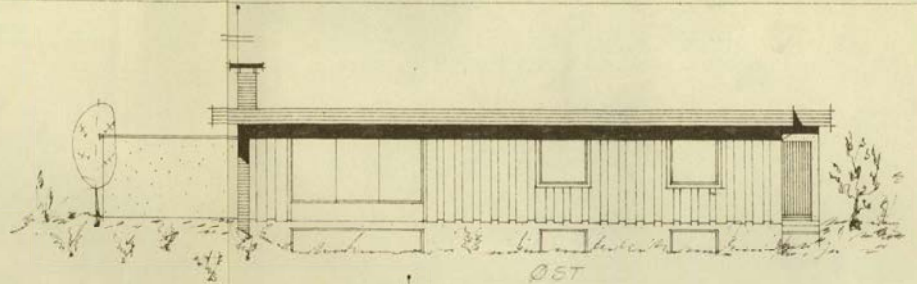
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



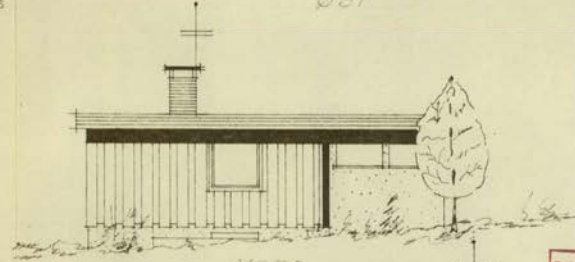




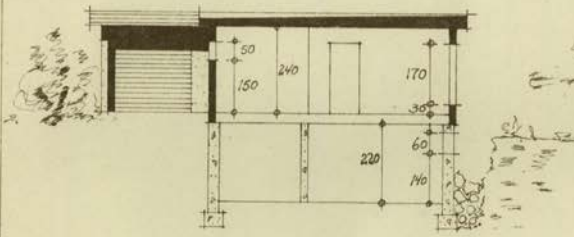
SYD



ØST



NORD



SNITT



VEST

Godkjent plan  
 etter  
 utarbeidet av 181/63  
 Forutsetning er at alle oppførte anordninger  
 er de nødvendige for bygget.

HØYLAND KOMMUNE  
 Bygn- og reguleringsseten  
 J.nr.: .....

HEER EINAR M. FJOTLAND  
 ENEBOLIG PÅ AUSTRÅT  
 SNR 39 BNR 532  
 FASADER OG SNITT M 1-100  
 SANDNES, APRIL 1963  
 K. OFTEDAL INT. ARK.

Loegee Helland  
 Sandnes



Utskrift  
av møtebok for Heyland bygningsråd fra møte 23. april 1963.

Sak 141/63. Jnr. 340/63.

Byggemelding av 22/4-1963 for Einar M. Fjotland for en 102 m<sup>2</sup>,  
1 etasjes onebolig med garasje på gnr.39, bnr.527. Austrått.

Tegninger datert april 63 v/K. Oftedal.  
Byggemåte: lett bindingsverk.

Vedtak:

Byggetillatelse gis.

Det er en forutsetning for byggetillatelsen at adkomstvegens til -  
slutning til riksvegen utbedres slik at det blir fullt ut tilfreds-  
stillende oversiktsforhold til begge sider. Dette arbeidet må ut-  
føres før selve byggearbeidet tar til.

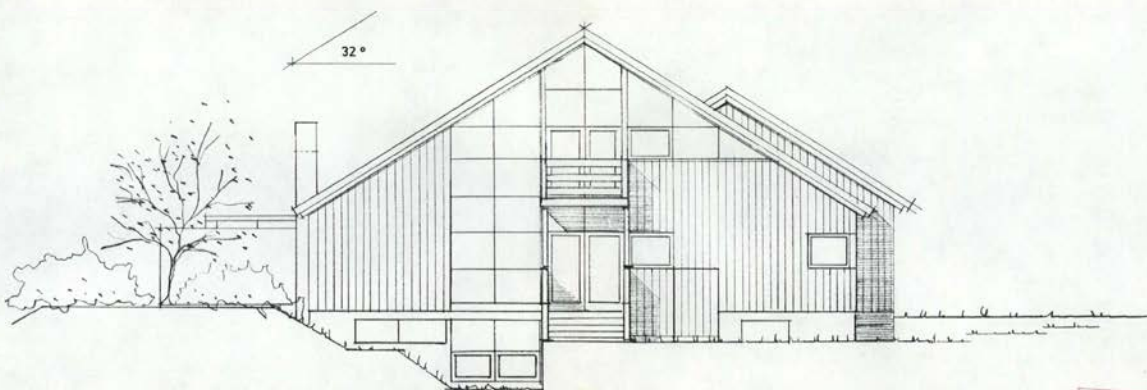
Rett utskrift:

---

Sendes herr Einar M. Fjotland, Stangeland, pr. Sandnes, under  
henvisning til ovenstående.

Skeiene, pr. Sandnes, 25. april 1963.

Magnus Røed.



FASADE MOT ÖST

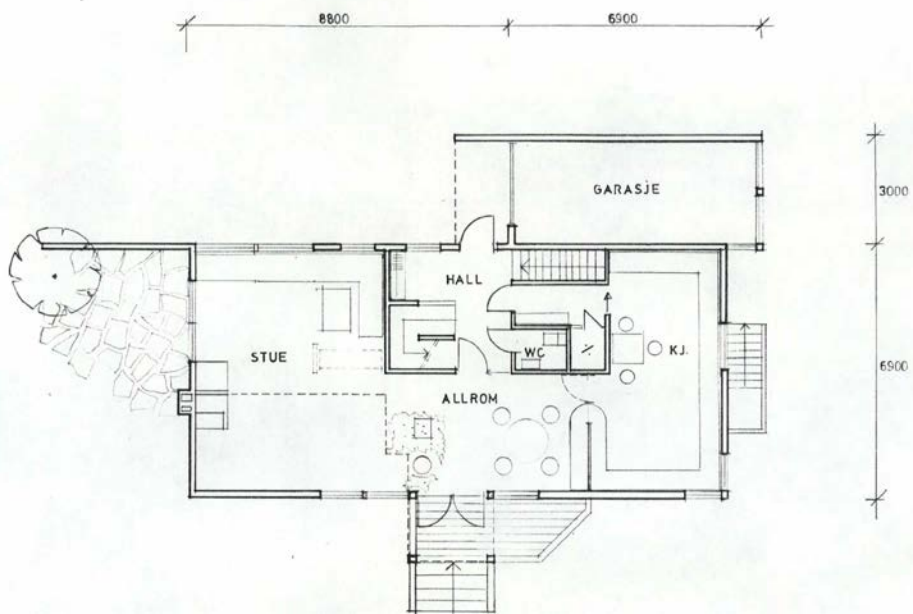
Plottad av Byggnadsrådet  
dat. 3/11/85  
Inskickad till arkitektkontoret  
för godkännande av byggnadsverket.

DYVNINGSBEREEN  
LENNING  
Mått 12/12-85  
Ark. 39/1527

OMBYGGING AV ENEBOLIG FÖR FAM. RÖNNINGSEN - AUSTRÄTT

612-85 ODD M. JATHE ARK. 1985





PLAN 1. ETG. 1:100

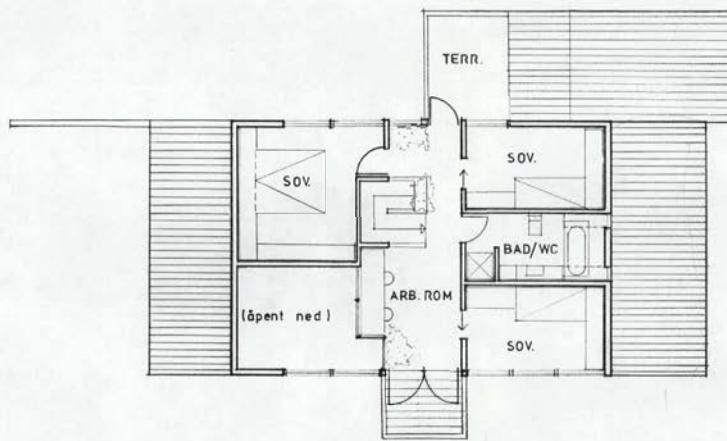
Kontrollert av kommunen  
 dat. 3/5/85  
 Saken er ikke oppført i arkiv  
 etter 10 år etter oppføring av saken

BYGNINGSBYRØEN  
 T. ØRNES  
 Dato: 12.12.85  
 Arkid: 391527

ØMBYGGING AV ENEBOLIG FOR FAM. RØNNINGSEN- AUSTRÅTT

6/2-B5 ODD M. VÅTNE ARK. MNAL





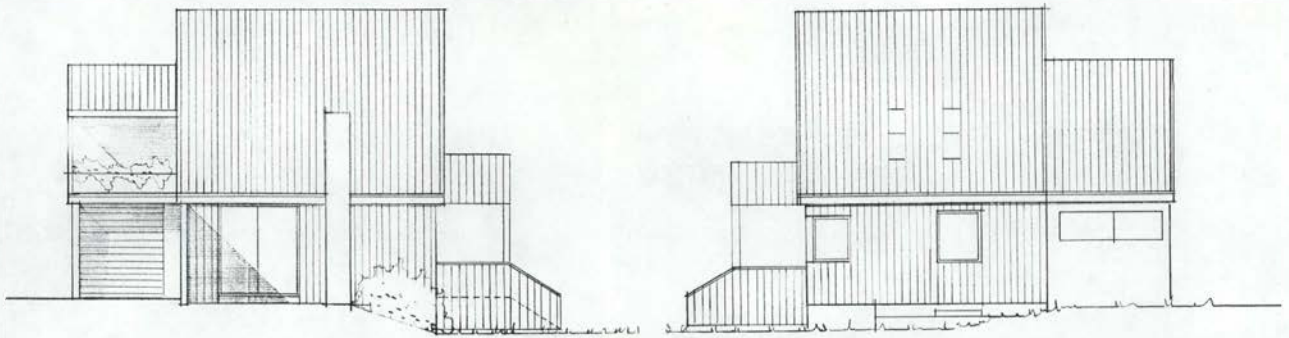
PLAN LOFT 1:100

Dokument nr. 375/85  
 Dato: 3/5/85  
 Dette ark er kopieret elektronisk  
 fra et tidligere tegnings ark.

EYENINGSBEREEN  
 12/12/85  
 39/527

OMBYGGING AV ENEBOLIG FOR FAM. RØNNINGSØN - AUSTRÅTT

6/2-85 ODD H. VATNE ARK. MNAL



FASADE MOT SÖR

FASADE MOT NORD

Arkitekt og tegningstidspunkt  
nr. 3/5/85  
Arkitekt og tegningstidspunkt  
nr. 3/5/85

DYGNINGSREFFEN  
TEGNET  
Målestokk: 1/2/85  
Ark. 39/527

OMBYGGING AV ENEBOLIG FOR FAM. RÖNNINGSEN-AUSTRATT

6/2-85 ODD M. VATNE ARK. MNAL



FASADE MOT VEST 1:100

215/85  
Ikke pått  
Ikke oppført  
Ikke godkjent

DYGNINGSTEFEN  
12/2 85  
39/527

OMBYGGING AV ENEBOLIG FOR. FAM. RÖNNINGSEN - AUSTRÄTT

6/2 - 85 ODD M. VÄTNE ARK. MNAL



Hans Petter Rønningen,  
Ålgårdsveien,

4300 SANDNES.

EE/akh-39/527

, den 8. mars 1985

Sak 315/85.

Søknad v/ark. O.M. Watne mottatt 12.2.85 om påbygging av 2. et.  
på gnr. 39 bnr. 527, Austrått.

Bruksareal: 63 m<sup>2</sup>.

Attester om nabovarsel foreligger.

Bolighuset som idag har flatt tak skal påbygges. Takform  
skal være sadeltak.

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

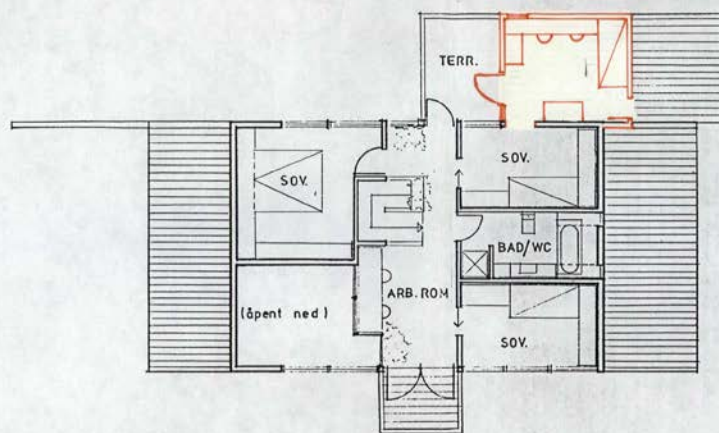
1. Statistiske beregninger må innsendes til godkjenning.
2. Vinduer må monteres i h.h.t. byggeforskr. kap. 31 pkt. 3 og kap. 30 pkt. 76.
3. Det må monteres røykvarsler i boligen.
4. Avløpet må legges om til separatsystemet.
5. Ansvarshavende på byggeplassen må skriftlig oppgis til bygningssjefen når arbeidet settes igang, kfr. bygn.lovens § 98.
6. Bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

Bygningssjefen i Sandnes

Johannes Haaland

Vedlegg: 1 byggemelding m/tegn. og sit.plan.





PLAN LOFT 1:100

16/9/83

19. 13. 83

5/1  
93/552 OFF  
39/527

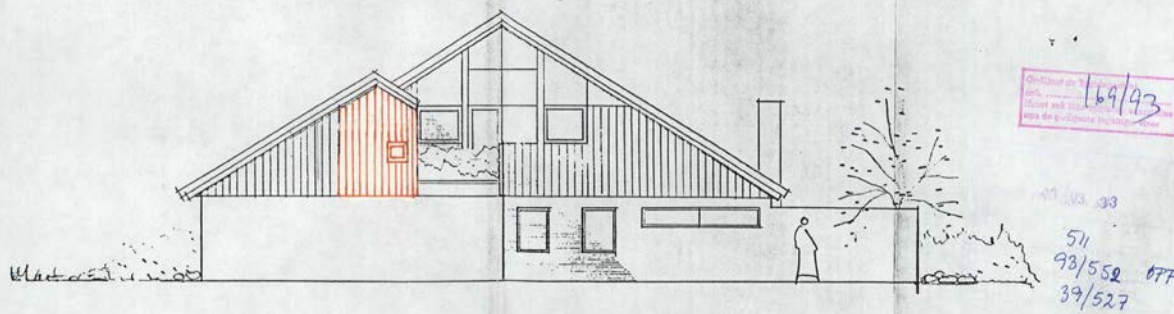
3/15/85

12/2-85  
39/527

OMBYGGING AV ENEBOLIG FOR FAM. RØNNINGSEN - AUSTRÅTT

612-85 ODD M. VATNE ARK. MNAL





64/93

5/1  
92/552  
39/527

FASADE MOT VEST 1:100

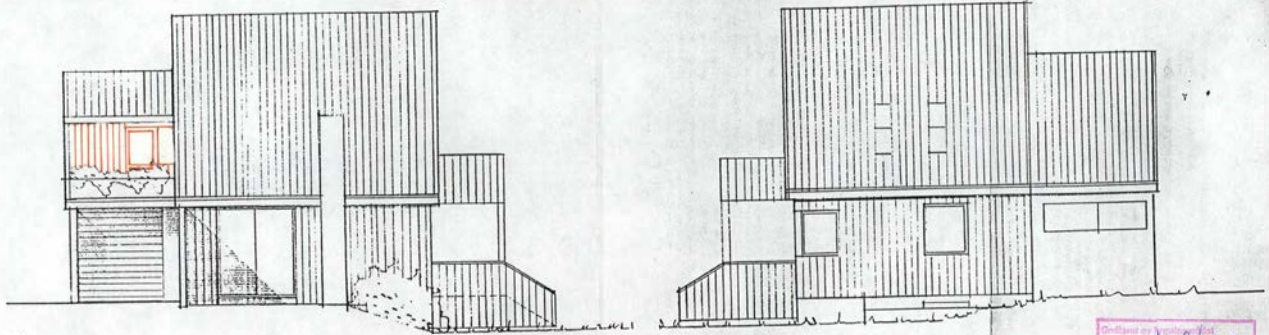
3/5/85

12/2.85  
39/527

OMBYGGING AV FURUBÅG FOR PAM BØHNINGSEN - AUSTRÅTT

6/2-85

ODD M. NATNE ARK. MNAL



FASADE MOT SÖR

FASADE MOT NORD

6/9/93

3/5/85

03. 03. 93

511  
92/562 OFF  
39/527

DYNSHUSSEFFEN  
12/2/85  
39/527

OMBYGGING AV ENEBOLIG FOR FAM. RÖNNINGSEN-AUSTRÄTT

6/2-85

ODD M. VATHE ARK. MNAL



# Sandnes kommune

Sandnes kom

Teknisk etat  
BYPLANSJEFEN

Telefon 04 60 54 04    Telefax 04 60 54 37

Hans Petter Rønningen  
Austhallet 1

4300 SANDNES

Vår ref.: OPF/akh 511                    93    552                    Sandnes, 15.03.1993  
Mappenr.: 39-527

D SAK 169/93.

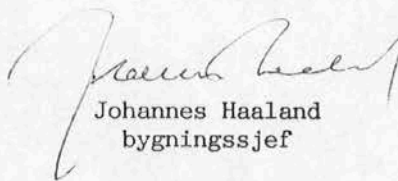
Søknad mottatt 3.3.1993 om oppføring av tilbygg til bolig på gnr. 39  
bnr. 527, Austrått.

Bruksareal: 6 m<sup>2</sup>.

Attester om nabovarsel foreligger.

VEDTAK:

Byggetillatelse gis.



Johannes Haaland  
bygningssjef

Saksbeh. O.P. Fløisand

Vedlegg: 1 byggemelding m/tegning og sit.kart.

Adresse:  
RÅDHUSET  
Jærveien 33  
4300 SANDNES

Postadresse:  
Postboks 583 Krossen  
4301 SANDNES

Postgiro 0814 5684006  
Postgiro for skatt 121 10 28  
Bankgiro 3260.07.01400





Sandnes kommune

## Grunnkart

Eiendom: 39/527  
Adresse: Austhallet 1  
Dato: 27.12.2024  
Målestokk: 1:1000


























































UTM-32



©Norkart 2024

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

## Tegnforklaring

<i>Tiltak</i>			Takoverbygg kant
 Bygning/Tiltak			Trapp inntil bygg, kant
<i>Matrikkelkart</i>			Veranda
 Grunneiendom			Bygningslinje
 Grense <= 10 cm			Taksprang
 Grense <= 30 cm			Mønelinje
 Grense < 200 cm			
<i>VEG</i>			<i>Stedsnavn og andre tekster</i>
 Veg bru		Abc	Navn på samferdsel
 Overkjørbart arealavgrensning			<i>Bygningsmessige anlegg</i>
 Annet vegareal			Vegg frittstående
 Avgrensning mot annet vegareal			
 Gang/Sykelveg			
 Autovern på bro			
 Vegdekk kant på bro			
 Vegdekk kant i tunnel			
 Midtdeler/Trafikkøy			
 Vegdekk kant			
 Kjørebane kant			
 Autovern			
 Gangfelt avgrensning			
 Vegskulde kant			
 Veg			
 Veggroft åpen			
<i>Ledningsnett</i>			
 Mast			
 Sluk			
 Kumlokk			
<i>Matrikel Bygning</i>			
 Bygning, Boligbygg			
 Bygning, Boligbygg			
 Bygning, Andre bygg			
 Bygning, Andre bygg			
 Bygning, uten Bygningspunkt			
<i>Høydeinformasjon</i>			
 Høydekurve 5m			
 Høydekurve 1m			
 Forsenkningkurve 1m			
<i>Innsjøer og vassdrag</i>			
 Innsjø			
 Innsjøkant			
 Elv/Bekk			
 Kanal/Grøft			
<i>Eiendomsinformasjon</i>			
Abc	Gårds- og bruksnummer		
<i>Bygningsmessige anlegg</i>			
 Annet gjerde			
 Steingjerde			
 Flaggstang			
 Trapp			
 Lodrett forstøtningsmur			
 Skrå forstøtningsmur			
 Skjerm			
 Bru			
<i>Adresser</i>			
Abc	Adressepunkt tekst		
<i>Bygninger</i>			
 Bygningsdelelinje			
 Taksprang Bunn			
 Takriss			
 Takoverbygg			





Sandnes kommune

## Ledningskart

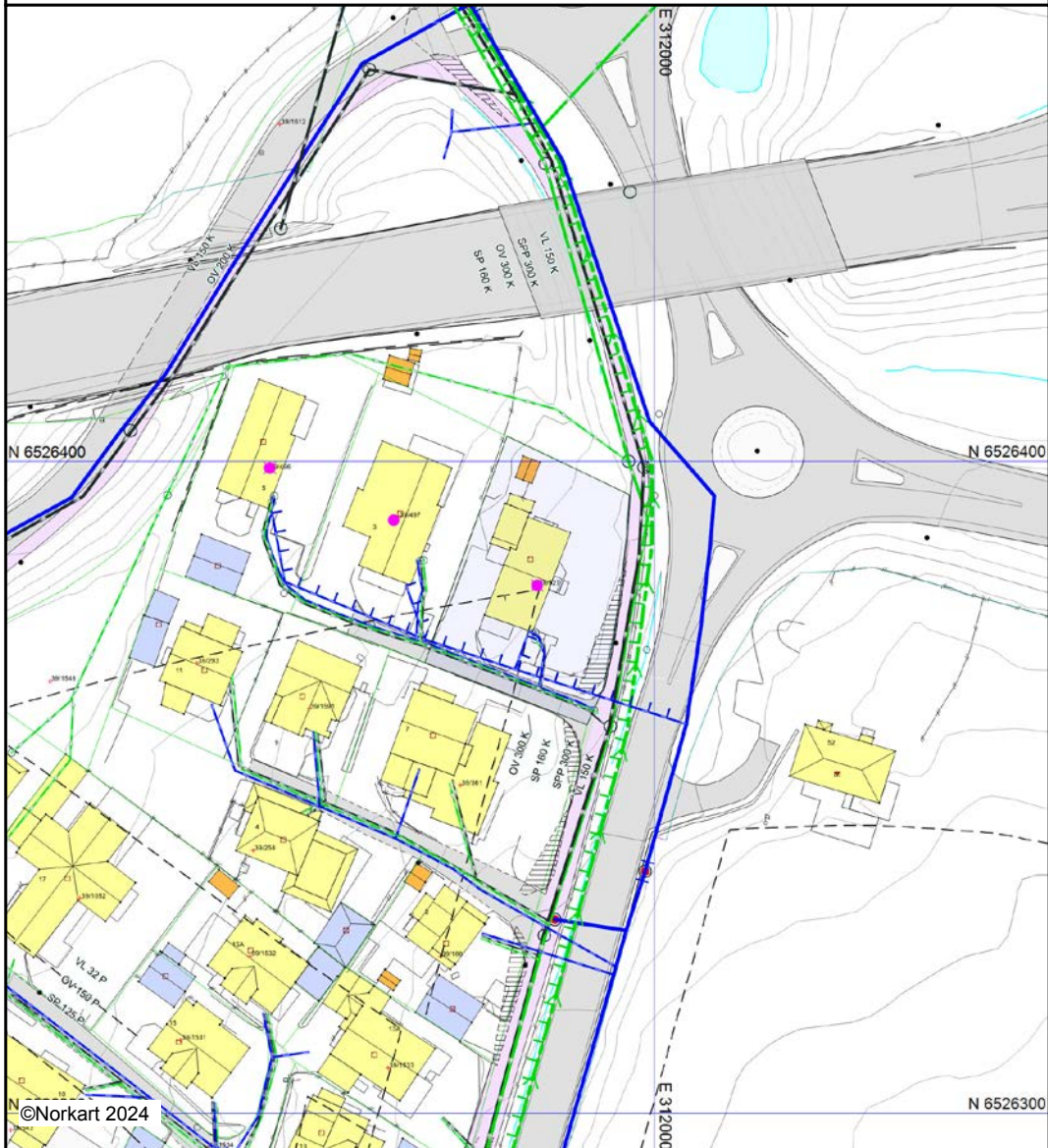
Eiendom: 39/527  
Adresse: Austhallet 1  
Dato: 27.12.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- |                   |                  |      |         |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning       | Overvannsledning | Kum  | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles     | Sluk |         |

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



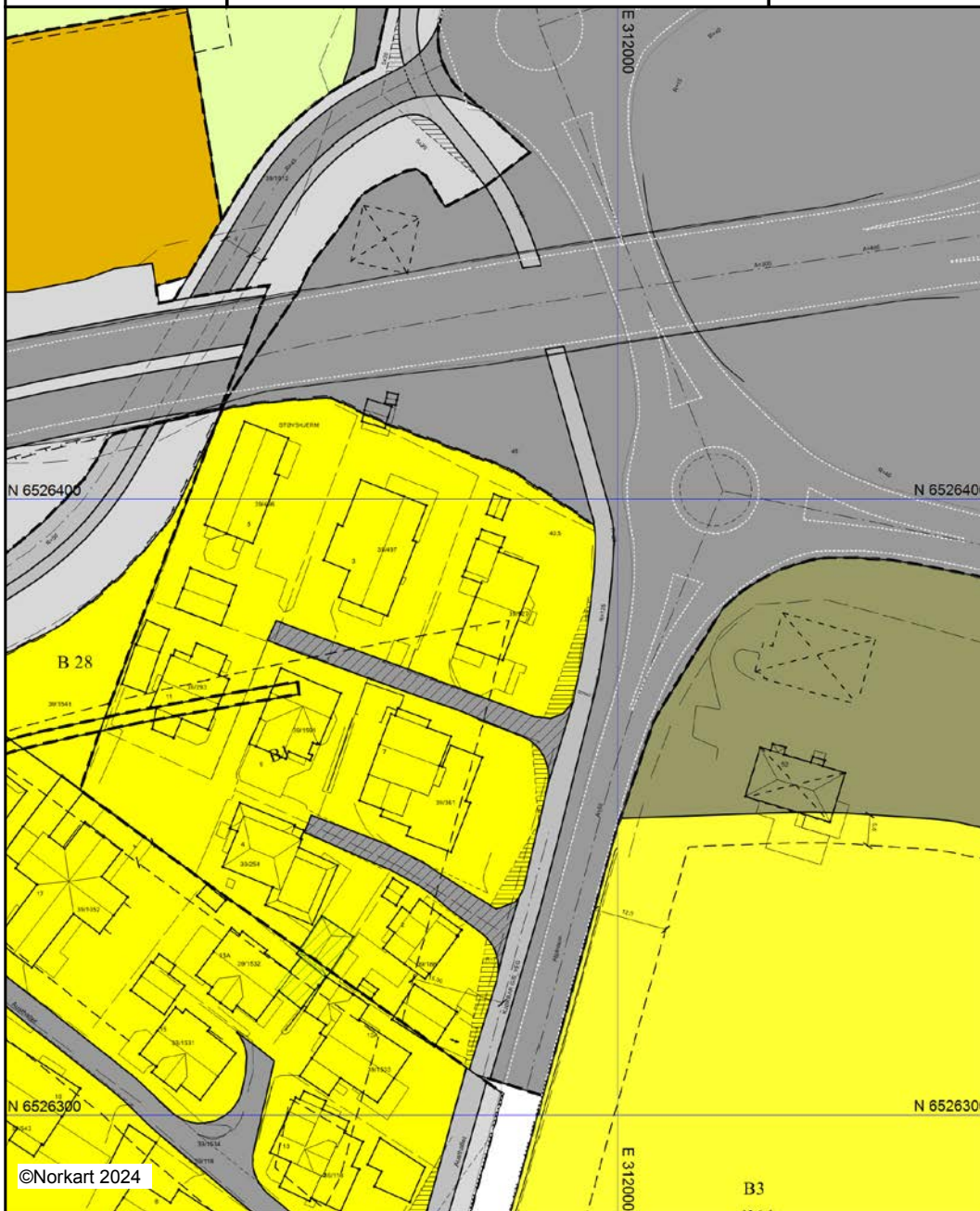
Sandnes kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 39/527  
Adresse: Austhallet 1  
Utskriftsdato: 27.12.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

<b>Tiltak</b>			
BygningTiltak		Boligbebyggelse	
<b>VEG</b>		Lekeplass	
Overkjørbart arealavgrensning		<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>	
Annet vegareal		Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (	
Avgrensning mot annet vegareal		Veg	
Autovern på bro		Kjøreveg	
Vegdekkekant på bro		Fortau	
Vegdekkekant i tunnel		Gang/sykkelveg	
Midtdeler/Trafikkøy		Gangveg/gangareal/gågate	
Kjørebane kant		Annen veggrunn - grøntareal	
Autovern		<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1</i>	
Gangfeltavgrensning		Friområde	
Vegskulderkant		<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12</i>	
<b>Eiendomsinformasjon</b>		Faresone - Flomfare	
Eiendomsgrense		Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.	
Eiendomsteig		Angitthensynsoner - Bevaring naturmiljø	
Abc Gårds- og bruksnummer		<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>	
<b>Bygninger</b>		Infrastrukturgrense	
Bygningsdelelinje		<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>	
Taksprang Bunn		Regulerings- og bebyggelsesplanområde	
Takriss		Planens begrensning	
Takoverbygg kant		Formålsgrense	
Trapp inntil bygg, kant		Regulert tomtegrense	
Veranda		Byggegrense	
Bygningslinje		Planlagt bebyggelse	
Taksprang		Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Mønelinje		Regulert senterlinje	
Vegg frittstående		Frisiktslinje	
<b>Adresser</b>		Regulert kant kjørebane	
Abc Adressepunkt tekst		Regulert parkeringsfelt	
<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>		Regulert fotgjengefelt	
Regulerings- og bebyggelsesplan - arealbruks		Regulert støyskjerm	
Område for boliger med tilhørende anlegg		Målelinje/Avstandslinje	
<i>Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198</i>		Stenging av avkjørsel	
Område for jord- og skogbruk		Avkjørsel	
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (</i>		Abc Påskrift feltnavn	
Offentlige trafikkområder		Abc Påskrift areal	
Kjøreveg		Abc Påskrift bredde	
Annen veggrunn		Abc Påskrift radius	
Gang-/sykkelveg		Abc Påskrift kotehøyde	
Gangveg		Abc Påskrift plantilbehør	
<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i>			
Friområder			
Anlegg for lek			
<i>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2</i>			
Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo			
<b>Stedsnavn og andre tekster</b>			
Abc Navn på samferdsel			
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>			
Anlegg for telekommunikasjon			
Frisiktsone ved veg			
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .</i>			
Felles avkjørsel			
Felles gangareal			
Felles parkeringsplass			
Felles lekeareal for barn			
Annet fellesareal for flere eiendommer			
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>			
Grense for restriksjonsområde			
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</i>			





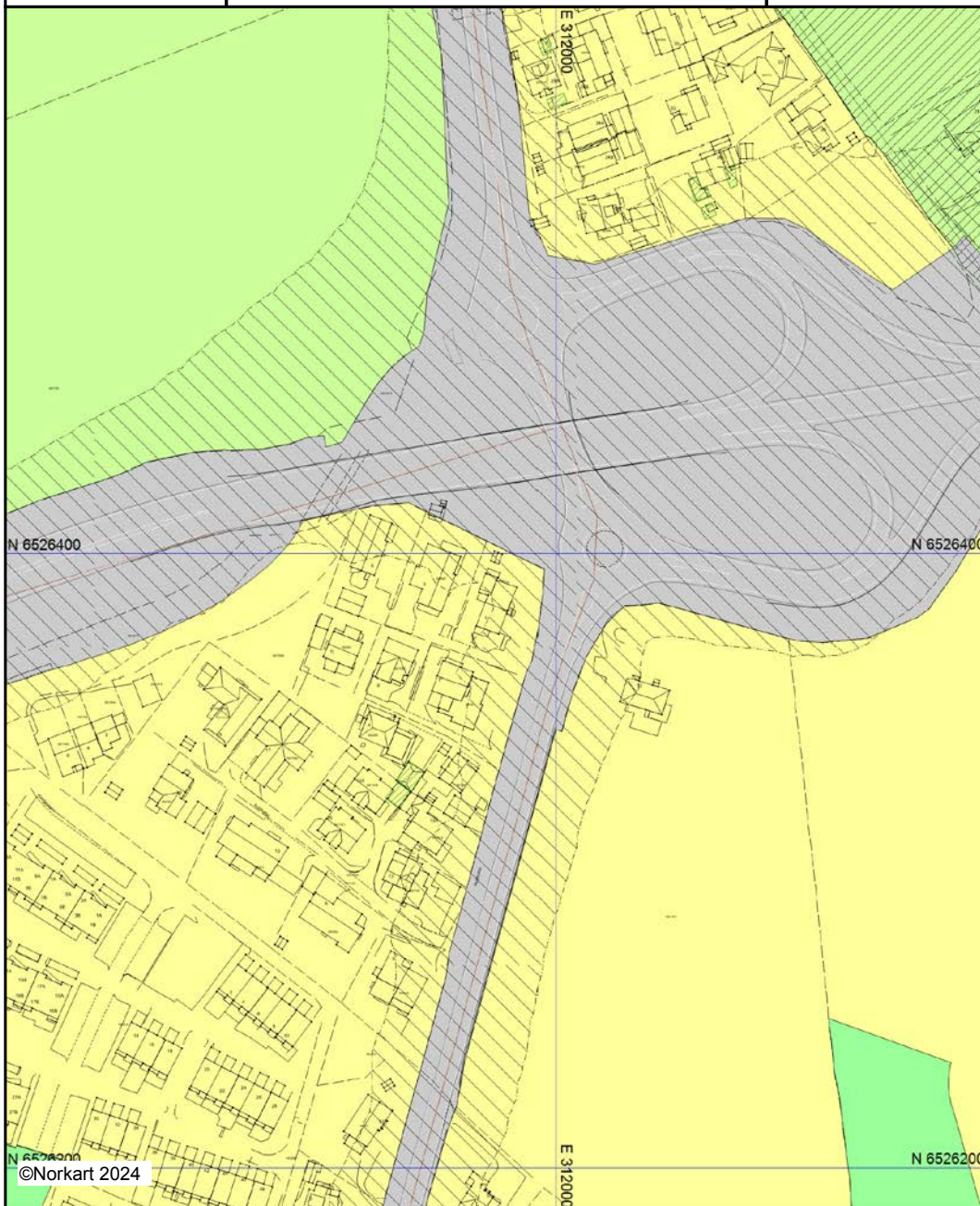
Sandnes kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 39/527  
Adresse: Austhallet 1  
Utskriftsdato: 27.12.2024  
Målestokk: 1:2000
























































UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

	<b>Tiltak</b>
	BygningTiltak
<b>VEG</b>	
	Overkjørbart arealavgrensning
	Annet vegareal
	Avgrensning mot annet vegareal
	Autovern på bro
	Vegdekkekant på bro
	Vegdekkekant i tunnel
	Middeler/Trafikkøy
	Kjørebaneant
	Autovern
	Gangfeltavgrensning
	Vegskulderkant
	Vegbom
	<b>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)</b>
	Boligbebyggelse - nåværende
	<b>Eiendomsinformasjon</b>
	Eiendomsgrense
	Eiendomsteig
<b>Abc</b>	Gårds- og bruksnummer
	<b>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk</b>
	Veg - nåværende
	<b>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)</b>
	Grønnstruktur - nåværende
<b>Bygninger</b>	
	Bygningsdelelinje
	Taksprang Bunn
	Takriss
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
	Vegg frittstående
	<b>Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsf</b>
	LNFR-areal - nåværende
	<b>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)</b>
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
	Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
	<b>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)</b>
	Faresone grense
	Sikringsonegrense
	Støysonegrense
	Angitthensynsgrense
	Markagrense
<b>Adresser</b>	
<b>Abc</b>	Adressepunkt tekst
	<b>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</b>
	Planområde
	Grense for arealformål
	Sykkelveg - nåværende
	Turveg/turdrag - nåværende
	Kollektivtrase - nåværende
<b>Stedsnavn og andre tekster</b>	
<b>Abc</b>	Navn på samferdsel



## Viktig salgsinformasjon

### *Austhallet 1*

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

Reklamasjonssaken var gjenstand for rettslig tvist hvor det ble avsagt dom i henholdsvis tingretten og lagmannsretten (se dokumentsamling).

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

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

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

#### **Dokumentliste:**

Tilstandsrapport forrige salg, 29.04.2022

Egenerklæring forrige salg, 30.04.2022

Rørinspeksjon, JTR Gruppen, datert 29.06.2022

Uttalelse fra 247Rørleggervakten, datert 01.07.2022

Befaringsrapport, Takst Team AS, datert 14.03.2023

Pristilbud, Byggmester Øystein Torgersen AS, datert 15.03.2023

Befaringsrapport, Bergen Takstsenter, datert 31.05.2023

Kostnadssammenstilling, Bergen Takstsenter, datert 31.05.2023

Uttalelse Combi Hus AS, datert 15.12.2023

Dom, Sør-Rogaland tingrett, avsagt 07.02.2024

Befaringsrapport, Takst Team AS, datert 21.05.2024

Notat, Bergen Takstsenter, datert 25.05.2024

Kostnadssammenstilling, Bergen Takstsenter, datert 27.05.2024

Pristilbud, Hjertholm Bygg AS, datert 27.08.2024

Pristilbud Hjertholm Bygg AS, datert 14.09.2024

Dom, Gulating Lagmannsrett, avsagt 16.10.2024

# TILSTANDSRAPPORT EIERSKIFTE

– Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

TYPE BOLIG

**Selveier Enebolig**

ADRESSE

**AUSTHALLET 1  
4325 SANDNES**

SAMLET VURDERING



RAPPORT UTFØRT AV:

**Teft Eiendom AS**  
**Terje Tollefsen**

terje@tefteiendom.no  
91174769

Brannstasjonsveien 8 4312  
SANDNES

<b>TG0</b>	<p>Tilstandsgrad 0: Ingen avvik</p> <p>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.</p>
<b>TG1</b>	<p>Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik</p> <p>Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.</p>
<b>TG2</b>	<p>Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik</p> <p>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</p>
<b>TG3</b>	<p>Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik</p> <p>Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd</p>
<b>TGIU</b>	<p>Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.</li> </ul>

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som kommer frem av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

## RAPPORTSAMMENDRAG

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGiU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsummendraget.

Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### BYGNINGSDELER MED TG2:

TG-2

#### DRENERING

Totalvurdering:

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldrings-messig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. På bakgrunn av dette forutsettes det at dreneringens utførelse er i.h.t. gjeldende anvisninger. MERKNAD Over halvparten av forventet funksjonstid er nådd. TG 2 settes på grunn av alder. Drenssystem med drensledninger har en forventet brukstid på 20 - 60 år. Det anbefales drensledning spyles med intervall på 1 - 5 år.

#### GRUNN / FUNDAMENT

Totalvurdering:

TG 2 på grunn av utvendige murte/pussede fasader har sprekker.

#### RADONSIKRING

Totalvurdering:

Det er ikke utført radonmålinger i boligen.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

#### ROM UNDER TERRENG

Totalvurdering:

TG 2 settes på grunn av risikokonstruksjon under terreng. Det registreres mineralutslag i overflater, noe som indikerer at det er fuktgjennomgang i kjellermur TG 2. Utførte vegger under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fuktinnslag utenfra og kondens på grunnmuren. Kjølerrum kan være en risiko konstruksjon.

#### TERRASSE

Totalvurdering:

Terrasse/platting på bakke oppført i trekonstruksjoner dekket med terrassebord i trevirke. Fremstår i normalt god stand med normal slitasje. TG 2 på grunn av manglende rekkverk mot hage.

#### BALKONG

Totalvurdering:

Balkonger 2 stk med tilkomst fra stue 1 og 2 etasje. Oppført i søyler/drager/bjelkelag, dekket med terrassebord i trevirke. Terrassebord er noe slitt TG 2. Med hensyn til alder vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd. Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år.

## BALKONG/ TERRASSE

### Totalvurdering:

Balkong bygget i trekonstruksjoner tekket med glassfiber - dekket med terrassebord i trevirke. Med hensyn til alder vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd. Opp-kant mot rekkverk er åpen. TG 2 på grunn av alder og utførelse. Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år.

## VINDUER/DØRER

### Totalvurdering:

Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. TG 2 vindu og dører på grunn av alder og normal slitasje. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år Kjellerdør i god stand med normal slitasje TG 1. Vindu på kjøkken fra 2013 i god stand med normal slitasje TG 1. Skyvedør stue ny 2107. Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på. Kort/ middels/lang - 20/30/40 år. Normaltid for justering av vindu og dører 2 – 8 år.

### Anbefalte tiltak:

Stort vindu i stue. Det er fuget mellom vindu og vegg. Bytte av vindu må påregnes innen rimelig tid.

## YTTERVEGGER

### Totalvurdering:

TG 2 ytterkledning på grunn av alder, økt behov for vedlikehold og redusert forventet brukstid. Kledningen er visuelt kontrollert til å være i normalt god stand alder tatt i betraktning MERKNAD Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år. Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold. Tegl-forblending. Omfuging. Fjerning av løs fugemørtel , rengjøring og etterfylling med egnet mørtel. Intervall 30 - 60 år.

## RENNER OG NEDLØP

### Totalvurdering:

Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd. TG 2 på grunn av alder og normal slitasje. Takrenner og nedløp i plast en forventet levetid på 20 - 30 år. Drypp fra renner kan forekomme.

## TAKTEKKING OG BESLAG

### Totalvurdering:

Over halvparten av forventet funksjonstid er nådd. TG 2 settes på grunn av alder. Taktekking fremstår visuelt sett i god stand på befaringdagen. Betongtakstein en forventet levetid på 10 - 40 år. Ved omlegging 30 - 60 år. Utvendige beslag 15 - 35 år.

## ILDSTED

### Totalvurdering:

Åpen peis i stue. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen/befaringdagen. TG 2 pipe over tak på grunn av alder. (Bly- beslag rundt pipe er byttet 2017) Arbeid utført av fagfolk. Stein og fuge kontrolleres. Ny puss påføres. Intervall 20 - 35 år

### Anbefalte tiltak:

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

## TRAPP

### Totalvurdering:

Trapp etter bygge-regler fra byggeår med hånd-rekke og avstand mellom trinn. TG 2 trapp på grunn av trapp til kjeller mangler hånd-rekke.

### Anbefalte tiltak:



Krav til høyde på rekkverk er 90 cm og hånd-rekke på begge sider. Maks tillatt åpning mellom vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm. Avstand mellom trinn max. 10 cm. Maks avstand mellom horisontale åpninger i rekkverk er 2 cm. Krav til frihøyde på trapp 2 m.

#### VANNLEDNINGER

Totalvurdering:

TG 2 rør-opplegg på grunn av blant annet alder på blandedbatteri. Forventet levetid armaturer 15 - 25 år. Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år. Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.

#### VARMTVANNBEREDER

Totalvurdering:

Bereder er over 20 år gammel. TG 2 bereder på grunn av blant annet alder. Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.

#### BAD KJELLER.

Totalvurdering overflater:

TG 2 overflater på grunn av blant annet mot-fall på gulv og bom (hulrom under) i fliser.

Totalvurdering membran, tettesjikt og sluk:

Avløp fra dusj-kabinett er ledet til sluk i tilstøtende rom (vaskerom). Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. TG 2 gis med bakgrunn av utførelse og at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt. Man kan kun anta at membran er påført alle flatene i våt-sonen før flis-legging da badet er i daglig bruk uten tidligere tegn til lekkasjer. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldriingsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse. Ifølge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år. Vegger i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år. Det anbefales på generelt grunnlag en høydeforskjell på 25 mm fra topp membran til topp sluk. Dette forutsetter at membran er trukket helt opp til dørterskel. Eventuell opp-kant ved terskel er ikke synlig for kontroll (skjult av konstruksjon).

#### BAD 2 ETASJE.

Totalvurdering overflater:

TG 2 overflater på grunn av blant annet mot-fall på gulv. Registrert fall til sluk i dusj-sone tilfredsstillende ikke anbefalte løsninger, men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk. Overflater fremstår ellers i god stand med normal slitasje.

Totalvurdering membran, tettesjikt og sluk:

Plastsluk i dusjsonen med klemring og vannlås. Ikke registrert avvik basert på visuell kontroll. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt. Man kan kun anta at membran er påført alle flatene i våt-sonen før flis-legging da badet er i daglig bruk uten tidligere tegn til lekkasjer. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldriingsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse. Ifølge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år. Vegger i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år. Det anbefales på generelt grunnlag en høydeforskjell på 25 mm fra topp membran til topp sluk. Dette forutsetter at membran er trukket helt opp til dørterskel. Eventuell opp-kant ved terskel er skjult og er ikke tilgjengelig for kontroll.



**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

#### TOTALVURDERING LOVLIGHET:

*Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selger opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.*

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, radon, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

### TAKSTRAPPORTEN

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/626ada4146e0fb00014db696>

### DOKUMENTASJON PÅ HÅNDVERKERTJENESTER:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### HVORDAN UNDERSØKELSENE SKAL SKJE:

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3

## INFORMASJON OM OPPDRAGET

Oppdrag opprettet: 28.04.2022	Befaringsdato: 29.04.2022	Rapportdato: 05.05.2022
Bestiller/rekvirent av rapport: [REDACTED]		

HJEMMELSHAVERE	
Navn: [REDACTED]	Tilstede ved inspeksjon: Nei
Navn: [REDACTED]	Tilstede ved inspeksjon: Ja
Selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av takstmannen: Nei	
Kommentarer Det kan være avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.	

4

## INFORMASJON OM TAKSTMANNEN

Navn: Terje Tollefsen	Firma: Tef Eiendom AS
Adresse: Brannstasjonsveien 8, 4312 SANDNES	
Telefon: 91174769	E-post: terje@tefteiendom.no
<b>Om takstmannen:</b>  Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygnings-sakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygnings-sakkyndig har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.	
Dato: 05.05.2022	Sted: SANDNES

5

## BOLIGINFORMASJON

Adresse: AUSTHALLET 1, 4325 SANDNES		
Gårdsnummer: 39	Bruksnummer: 527	Seksjonsnummer:
Kommunennummer: 1108	Festenummer:	
Boligtype: Selveier Enebolig	Byggeår: 1962	

### Generell beskrivelse av boligen

#### OM TOMTEN:

Skrånet tomt.  
Tegl-stein i gårdsrom.  
Grøntareal pent beplantet med plen bed og busker.

#### OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser.  
Såle/grunnmur med sted-støpt betong.  
Yttervegger av tegl-forblending og bindingsverk med utvendig trekledning.  
Trebjelkelag. Saltak tekket med takstein.

#### INNVENDIGER OVERFLATER.

Kjeller. Fliser, laminat, gulv-plank og parkett på gulv. Trepanel på vegg og tak.  
1 Etasje. Parkett på gulv. Trepanel i tak. Trepanel og malte flater på vegg.  
2 Etasje. Parkett på gulv. Trepanel på vegg og tak.

#### OPPVARMING

Kjeller. Elektrisk. Panelovn. Stråleovn på bad.  
1 Etasje. Elektrisk. Panelovn. Varmepumpe. Åpen peis i stue. vedovn.  
2 Etasje. Elektrisk. Varmekabler på gulv bad.

#### VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Bolig med opprinnelig byggeår 1962 - Ombygget og renoveret 1985.  
2002 - nytt bad kjeller.  
2009 - nytt bad 2 etasje med membran-fliser og innredning. Arbeid utført av fagfolk.  
2014 - nytt kjøkken.  
2014 - skiftet vindu på kjøkken.  
2016 - ny varmpumpe.  
2017 - ny skyvedør stue.  
2018 - ny stikkledning (kloakk/overflatevann) se egenerklæring.  
2019 - montert el-billader.  
2020 - nytt kjølerom-aggregat.  
1990 - 2020 diverse oppgraderinger av el-anlegg. Se egenerklæring.  
Opplysninger gitt av eier.

#### PARKERING

I garasje og gårdsrom.

#### OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret 1985 og fremstår i normalt god stand.  
Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer.  
Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

#### KONKLUSJON TILSTAND

Det er registrert 19 stk. TG 2 i rapporten.  
Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand.  
Sprekker i gulv, vegg og tak kan forekomme. anbefaler å lese rapporten i sin helhet.  
Det er ikke montert rekkverk rundt kjellertrapp TG 3. Det anbefales å montere rekkverk rundt kjellertrapp etter gjeldene standard.

Vaskerom er bygget på støpt grunn uten ventilasjon, fall, membran etter byggemåte fra byggeår.  
Renovering må påregnes for å nå dagens stand. Fungerer med dagens stand.



Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling" kan lastes ned fra hjemmesiden til Norsk takst : [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no)

KJELLER		
<b>BRA (P-ROM + S-ROM)</b> 86	<b>Primærrom</b> 61	<b>SekundærRom</b> 25
<b>Beskrivelse primærrom</b> Bi-inngang/vaskerom, gang, trapp, toalettrom, bad, kjellerstue.		<b>Beskrivelse sekundærrom</b> Bod 3 stk. kjølerom.
1.ETASJE		
<b>BRA (P-ROM + S-ROM)</b> 93	<b>Primærrom</b> 90	<b>SekundærRom</b> 3
<b>Beskrivelse primærrom</b> Entre/gang, trapp, toalettrom, kontor, kjøkken, stue.		<b>Beskrivelse sekundærrom</b> Bod.
2.ETASJE		
<b>BRA (P-ROM + S-ROM)</b> 57	<b>Primærrom</b> 57	<b>SekundærRom</b> 0
<b>Beskrivelse primærrom</b> Trapp, gang, 3 soverom, stue, bad.		<b>Beskrivelse sekundærrom</b>
GARASJE.		
<b>BRA (P-ROM + S-ROM)</b> 20	<b>Primærrom</b> 0	<b>SekundærRom</b> 20
<b>Beskrivelse primærrom</b>		<b>Beskrivelse sekundærrom</b>
TOTALT		
<b>BRA (P-ROM + S-ROM)</b> 256	<b>Primærrom</b> 208	<b>SekundærRom</b> 48
<b>Beskrivelse av areal</b> Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom/ S-rom, rommene kan likevel være i strid med gjeldene forskrift. På grunn av tilkommelighet kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Det gjøres oppmerksom på at areal til kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Takhøyde i kjellerstue er målt til 2,15 m. Kontor 1 etasje 5,6 m <sup>2</sup> . Garasje er bygget innenfor boligens yttervegger og er tatt med i arealet som S - rom.		



**Er det gjennomført arbeider etter originalt byggeår? Ja****Kommentarer**

I.f.m. arbeidet med separering av avløpsvann og legging av ny kloakk og vannrør utvendig i 2018 (utført av MH Graving; Magnar Husveg) ble det gravd opp et stykke langs sørveggen og øst-veggen for å sjekke dreneringen.

Ifølge eier ble det funnet at ok tegl-drensrør ligger i steinsatt grøft/fylling mot sokkel med leire rundt. Ifølge M. Husveg så dette greit ut. Det ble gjort noe spyling. Tegl-rørene ble koblet sammen med nytt separat rør for tak-vann. Ny drenskum ble montert.

Opplysninger gitt av eier.

**Kan oppgraderingen dokumenteres? Ja****Kommentarer**

Se egenerklæring.

**Synlig grunnmursplast og topplst? Ja****Kommentarer**

Grunnmurs-plast er synlig noen steder. Grunnmurs-plast ligger under bakkenivå. Topplst er ikke montert.

**Terrengfall fra grunnmur Nei****Kommentarer**

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

**Takvann ledet bort fra bygning? Ja****Kommentarer**

Overflatevann fra tak er tilkoblet avløp. Overflatevann fra bod går til bakke.

**Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ja****Kommentarer**

På grunn av alder må det påregnes tilsvarende redusert forventet brukstid.

**Totalvurdering av drenering**

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldriings-messig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. På bakgrunn av dette forutsettes det at dreneringens utførelse er i.h.t. gjeldende anvisninger.

**MERKNAD**

Over halvparten av forventet funksjonstid er nådd. TG 2 settes på grunn av alder.

Drenssystem med drensledninger har en forventet brukstid på 20 - 60 år. Det anbefales drensledning spyles med intervall på 1 - 5 år.

*Her vurderes: Fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes det om det er sprekker, riss, avskalling eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.*

Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/kjeller

Hvis grunnmur med kjeller Betong

**Kommentarer**

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon.

Grunnforholdene er ikke dokumentert.

Boligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

På bearingsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Er det synlige sprekker/ riss eller skjevheter? Ja

**Totalvurdering av grunn/fundament**

TG 2 på grunn av utvendige murte/pussede fasader har sprekker.

9

**KRYPKJELLER**

Finnes ikke/ikke relevant

10

**FORSTØTNINGSMURER**

Finnes ikke/ikke relevant

11

**RADONSIKRING**

TG-2

*Radon forekommer først og fremst i boenheter med bakkekontakt og boenheter i etasjen over dette. Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Dokumentasjon av eventuelle målinger og eventuelle gjennomførte tiltak er sjekket.*

Er det foretatt radonmåling i boligen? Nei

**Totalvurdering**

Det er ikke utført radonmålinger i boligen.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**

Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

12

**ROM UNDER TERRENG**

TG-2

*Her vurderes: (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.*

**Er det foretatt innredning/innkledning etter byggeår?** Ukjent

**Er det påforede yttervegger?** Ja

**Kommentarer**

Deler av underetasje er i dag innredet og kledd med utforede vegger.

**Er det oppforede gulv?** Ja

**Kommentarer**

Deler av underetasje har oppforede gulv.

**Er det foretatt hulltaking?** Nei

**Kommentarer**

Grunnmur er synlig mot yttervegg og hull-taking er ikke foretatt.

**Er det symptomer på fuktskade? (Se etter skader og foreta fuktmåling)** Ja

**Kommentarer**

Det registreres mineralutslag i overflater, noe som indikerer at det er fuktgjennomgang i kjellermur TG 2.

**Er rommene (rom for varig opphold) ventilert?** Ja

**Kommentarer**

Ventilering av rom med åpningsvindu og klaffventiler.

**Totalvurdering**

TG 2 settes på grunn av risikokonstruksjon under terreng.

Det registreres mineralutslag i overflater, noe som indikerer at det er fuktgjennomgang i kjellermur TG 2.

Utforede vegger under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fuktinnslag utenfra og kondens på grunnmuren.

Kjølerom kan være en risiko konstruksjon.

13

TERRASSE

TG-2

*Her vurderes om det er sprekker og råte. Fallforhold og innfesting vurderes. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende forskrift på befaringstidspunktet.*

**Type** Terrasse, Platting

**Kommentarer**

Terrasse/platting på bakke bygget i trekonstruksjoner med adkomst fra stue og utvendig.

**Er balkongen / terrassen helt eller delvis over innvendig rom?** Nei

**Konstruksjon: Er det synlige tegn til feilkonstruksjon/svikt?** Nei

**Er det krav til rekkverk?** Ja

**Vurdering og beskrivelse**

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverk mangler selv om høyde til terreng er over 50 cm.

**Forskriftsmessig rekkverkshøyde** Nei

**Er balkongen/terrassen/plattinger teknet?** Nei

**Er det krav til fall/avrenning?** Nei

**Vurdering og beskrivelse**

Overflatevann går til bakke.

**Totalvurdering**

Terrasse/platting på bakke oppført i trekonstruksjoner dekket med terrassebord i trevirke.  
Fremstår i normalt god stand med normal slitasje.

TG 2 på grunn av manglende rekkverk mot hage.

**14****BALKONG****TG-2**

*Her vurderes om det er sprekker og råte. Fallforhold og innfesting vurderes. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende forskrift på befaringstidspunktet.*

**Type Balkong****Kommentarer**

Balkong 2 stk med adkomst fra stue og soverom 2 etasje bygget i trekonstruksjoner.

**Er balkongen / terrassen helt eller delvis over innvendig rom?** Nei

**Konstruksjon: Er det synlige tegn til feilkonstruksjon/svikt?** Nei

**Kommentarer**

Det registers skjevheter/høydeforskjell på balkong 2 etasje på 3, 2 cm

**Er det krav til rekkverk?** Ja

**Forskriftsmessig rekkverkshøyde** Nei

**Vurdering og beskrivelse**

Rekkverk er lavt i henhold til referansenivå på 100 cm TG 2.

Høyde på rekkverk balkong 1 etasje 83 cm.

**Er balkongen/terrassen/plattinger teknet?** Nei

**Er det krav til fall/avrenning?** Nei

**Vurdering og beskrivelse**

Overflatevann går til bakke.

**Totalvurdering**

Balkonger 2 stk med tilkomst fra stue 1 og 2 etasje.  
Oppført i søyler/drager/bjelkelag, dekket med terrassebord i trevirke.  
Terrassebord er noe slitt TG 2.  
Med hensyn til alder vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd.

Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år.

**15****BALKONG/ TERRASSE****TG-2**

*Her vurderes om det er sprekker og råte. Fallforhold og innfesting vurderes. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende forskrift på befaringstidspunktet.*



Type Balkong, Terrasse

Er balkongen / terrassen helt eller delvis over innvendig rom? Ja

Kommentarer

Terrasse/balkong er bygget over del av garasje.

Konstruksjon: Er det synlige tegn til feilkonstruksjon/svikt? Nei

Kommentarer

Innfesting er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll.

Er det krav til rekkverk? Ja

Forskriftsmessig rekkverkshøyde Nei

Vurdering og beskrivelse

Rekkverk er lavt i henhold til referansenivå på 100 cm.  
høyde på rekkverk er målt til 97 cm.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket? Ja

Type tekkemateriale Annet

Kommentarer

Balkong er tekket med glassfiber.

Har tettesjikt oppkant mot vegg og dør? Ikke kontrollerbart

Er det registrert skade i tettesjiktet? Ikke kontrollerbart

Kommentarer

Tekking er skjult av terrassebord og er ikke tilgjengelig for besiktigelse.

Er det fare for skade/følgeskade pga alder? Ja

Kommentarer

På grunn av alder må det påregnes tilsvarende redusert forventet brukstid.

Er det krav til fall/avrenning? Ja

Er det etablert tilstrekkelig fall/avrenning? Ikke kontrollerbart

Kommentarer

Fallforhold på overflater lot seg ikke kontrollere.

#### Totalvurdering

Balkong bygget i trekonstruksjoner tekket med glassfiber - dekket med terrassebord i trevirke.  
Med hensyn til alder vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd.  
Opp-kant mot rekkverk er åpen.

TG 2 på grunn av alder og utførelse. Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år.

16

VINDUER/DØRER

TG-2

Her vurderes: vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer og dører. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll.



**Type**

Vinduer med 2-lags glass.

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja****Kommentarer**

Vinduer er delvis skiftet 2009 - 2017

**Punkterte glass Ja****Kommentarer**

Punktert glass på terrassedør til 2 etasje TG 3. Prisoverslag for bytte av dør 10000 - 50000 kr.

**Totalvurdering**

Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.  
TG 2 vindu og dører på grunn av alder og normal slitasje.  
Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år

Kjellerdør i god stand med normal slitasje TG 1.  
Vindu på kjøkken fra 2013 i god stand med normal slitasje TG 1.  
Skyvedør stue ny 2107.

Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år.

Normaltid for justering av vindu og dører 2 – 8 år.

**Tiltak Ja****Kommentarer**

Stort vindu i stue. Det er fuget mellom vindu og vegg.  
Bytte av vindu må påregnes innen rimelig tid.

**17****YTTERVEGGER****TG-2**

*Her vurderes: om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert.*

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja**

**Kommentarer**

Kledning er skiftet 1985.  
Opplysning gitt av eier.

**Fasade** Liggende kledning, Stående kledning

**Kommentarer**

Yttervegger med bindingsverk bygget etter standard fra byggeår og vil ikke ha samme tetthet og tykkelse på isolasjon som dagens standard.

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen. Det kunne ikke påvises spesielle problemer med den synlige innvendige delen av konstruksjonen. Bindingsverk av tre en forventet tid for reparasjon/utskiftning av ødelagte deler på 40 - 80 år.

**Er det synlige skjelheter/riss/sprekker/setninger? Ja**

**Kommentarer**

Noe sprekkdannelse i panel grunnet normal uttørking.

**Fuktskade/sopp/råte/overflatebehandling** Ja

**Kommentarer**

Spredt fukt/råteskade er registrert

**Musetetting** Ja

**Kommentarer**

Det er opprinnelig ikke montert museband i nedre del av ytterkledning.  
Det er ettermontert museband av forskjellig løsning.

**Lufting av kledning** Ja

**Kommentarer**

Det registreres luftespalte i underkant av kledning.  
Øvrig del av lufting er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll.

**Totalvurdering av fasade og veggkonstruksjon**

TG 2 ytterkledning på grunn av alder, økt behov for vedlikehold og redusert forventet brukstid.  
Kledningen er visuelt kontrollert til å være i normalt god stand alder tatt i betraktning

**MERKNAD**

Trekledning har en forventet tid for utskiftning på 20 - 50 år.  
Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.

Tegl-forblending. Omfuging. Fjerning av løs fugemørtel, rengjøring og etterfylling med egnet mørtel. Intervall 30 - 60 år.

18

LOFT

TG-1

*Her vurderes: (innvendig) om det finnes fuktskjolder, støvcondens, heksesot, svertesopp og spor etter zoologiske og biologiske skadegjørere. Etablert isolering vurderes dersom dette er synlig. Forhold vedrørende lufting av takkonstruksjonen kommenteres.*

**Type loft** Uinnredet

**Er loftet inspisert?** Ja

**Kommentarer**

Kott med adkomst fra soverom er inspisert.

**Er det funnet avvik ved inspeksjon (f.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)?** Nei

**Kommentarer**

Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut ifra alderen.

**Er konstruksjonen isolert?** Ikke kontrollerbart

**Kommentarer**

Eventuell isolasjon er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for undersøkelse.

**Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?** Nei

**Totalvurdering**

Øvrig del av takkonstruksjonen over innredet del er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon uten destruktive inngrep. Man kan kun anta at lufting er etablert etter gjeldende anvisninger på oppføringstidspunktet.

**19**

**RENNER OG NEDLØP**

**TG-2**

*Renner og nedløp: Her vurderes: om det er synlig rustdannelse, mekanisk skade o.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av alder, materialer og den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå.*

**Er det tegn til skader på renner og nedløp?** Nei

**Totalvurdering av renner og nedløp**

Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd. TG 2 på grunn av alder og normal slitasje. Takrenner og nedløp i plast en forventet levetid på 20 - 30 år. Drypp fra renner kan forekomme.

**20**

**TAKKONSTRUKSJON**

**TG-1**

*Takkonstruksjon: Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. I tillegg vurderes om det er forhold som tyder på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.*

**Inspisert fra** Fra bakken, Annet

**Kommentarer**

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå og innvendig i 2 etasje.

**Takkonstruksjon** Saltak

**Kommentarer**

Takkonstruksjon med drager og sperr bygget etter byggemåte fra byggeår.

**Er det synlige tegn til svanker/konstruksjonssvikt** Ja

**Kommentarer**

Synlig svai i tak sett fra terrasse. Det er ikke registrert konstruksjonssvikt med behov for tiltak. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

**Er det forhold som tyder på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?** Ikke kontrollerbart

**Kommentarer**

Takkonstruksjon er luftet med papp-skuffer mellom sperr etter byggemåte fra byggeår (synlig på kott ved soverom).

**Totalvurdering av takkonstruksjonen**

Takkonstruksjon er innkledd og har ikke tilstrekkelig innvendig tilkomst for kontroll. Man kan kun anta at lufting/konstruksjon er etablert etter gjeldende anvisninger på oppføringstidspunktet.

21

TAKTEKKING OG BESLAG

TG-2

*Taktekking og beslag: Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg.*

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?** Ja

**Kommentarer**

Taktekking er skiftet 1985.

**Inspisert fra** Fra bakken

**Kommentarer**

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

**Type tekking** Betongstein

**Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?** Ukjent

**Kommentarer**

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

**Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder?** Ja

**Kommentarer**

På grunn av alder må det påregnes tilsvarende redusert forventet brukstid.

**Totalvurdering av taktekking og beslag**

Over halvparten av forventet funksjonstid er nådd. TG 2 settes på grunn av alder. Taktekking fremstår visuelt sett i god stand på befaringsdagen. Betongtakstein en forventet levetid på 10 - 40 år. Ved omlegging 30 - 60 år. Utvendige beslag 15 - 35 år.



Her vurderes: stivhet og nedbøyning. Gulv på grunn vurderes med hensyn til skjevheter og fukt. Minst to relevante rom per etasje skal undersøkes ved bruk av laser. Man bør da velge de største rom og de som har løs innredning. Avvik beskrives.

**Type** Tre/bjelkelag

**Skjevheter/svanker/kuler/svikt** Ja

**Kommentarer**

Noe retningsavvik i gulv er registrert.

**Totalvurdering**

Noe retningsavvik i gulv er registrert (normalt i.h.h. til alder/ byggeår).

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser.

Viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

**Type pipe** Tegl

**Kommentarer**

Utvendig teglsteinspipe.

**Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?** Ja

**Vurdering og beskrivelse**

Tilsyn fra brannvesenet datert 29.09.2017

**Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?** Ja

**Dersom teglpipe - er alle 4 sider synlige?** Nei

**Er avstanden til brennbar materiale forskriftsmessig?** Nei

**Kommentarer**

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbar materiale.

**Skorstein over tak er inspisert fra:** Fra bakken

**Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?** Ikke kontrollerbart

**Har skorstein forskriftsmessig høyde over tak?** Ikke kontrollerbart

**Kommentarer**

Høyde på pipe over tak er vurdert som tilstrekkelig ved visuell besiktigelse sett fra bakke.

**Totalvurdering**

Åpen peis i stue.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigen/befaringsdagen.

TG 2 pipe over tak på grunn av alder. (Bly- beslag rundt pipe er byttet 2017) Arbeid utført av fagfolk.

Stein og fuge kontrolleres. Ny puss påføres. Intervall 20 - 35 år

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.



Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer, spesielt rundt benkeskap, oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Avtrekk/ventilering vurderes. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til skader / slitasje.

**Er det søkt etter fukt rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin** Ja

**Kommentarer**

Ingen tegn til fuktskader eller lekkasjer.

**Fungerer avtrekk over komfyr** Ja

**Vurdering og beskrivelse**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

**Totalvurdering av kjøkken**

Kjøkken med hvite slette fronter.  
Mekanisk avtrekk.  
Laminat benkeplate med nedfelt vask.  
Integrert koketopp.  
Integrert steikeovn i høyt skap.  
integret mikro.  
Integrert oppvaskmaskin.  
Integrert kjølfrys.  
Kjøkken fremstår i god stand med normal slitasje.

Det tas forbehold om at takstmann er gitt riktige opplysninger om lovligheter. Takstmannens undersøkelser overtar ikke for selgers opplysningsplikt og ikke for kjøpers undersøkelsesplikt.

**Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?** Nei

**Er dagens bruk i samsvar med godkjente byggetegninger?** Ikke kontrollert

**Kommentarer**

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Samsvaret mellom faktisk bruk og byggemelding er ikke undersøkt.

**Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?** Ikke kontrollert

**Kommentarer**

Takstmann har ikke hentet inn ferdigattest/brukstillatelse da dette hentes inn av megler. Se salgsprospekt for mer informasjon.

**Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?** Nei

**Er det avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?** Nei

**Kommentarer**

Kjellerstue. Det anbefales fast installasjon foran vindu slik at avstand fra gulv til karm/innstigning ikke overstiger 1 m. Krav til åpning rømningsvei. Vinduet må være minst 0,5 m bred og minst 0,6 m høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 m.

**Er det etablert brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht. forskrift?** Ja

**Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?** Nei

**Totalvurdering**

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selger opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer

**Er det symptom på fuktskader i området rundt klosett** Nei

**Kommentarer**

Ikke synlig tegn til fukt eller lekkasje ved visuell kontroll.

**Er våtrommet ventilert?** Nei

**Kommentarer**

Rommet har ingen ventilering.

**Er det skader på utstyr og innredning?** Nei

**Kommentarer**

Innredning fremstår i normalt god stand med normal slitasje.

**Er det vegghengt toalett?** Nei

**Totalvurdering av toalettrom**

Toalettrom er innredet med laminat på gulv, trepanel på vegg, servant, speil og toalett. Fremstår i normalt god stand med normal slitasje.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**

Sistene på toalett fylles sent.

Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer

**Er det symptom på fuktskader i området rundt klosett** Nei

**Er våtrommet ventilert?** Ja

**Kommentarer**

Rommet har etablert naturlig ventilering. Rommet har ingen tilluft.

**Er det skader på utstyr og innredning?** Nei

**Kommentarer**

Innredning fremstår i normalt god stand med normal slitasje.

**Er det vegghengt toalett?** Nei

**Totalvurdering av toalettrom**

Toalettrom innredet med parkett på gulv, trepanel på vegg, servant, speil og toalett. Fremstår i normalt god stand med normal slitasje.

Her vurderes: avvik i forhold til skader. Rekkverk vurderes også i forhold til høyde og barnesikring. Åpninger i rekkverk og mellom trinn vurderes opp i mot referansenivå 10cm. Høyder på rekkverk/gelender vurderes opp imot referansenivå 90cm.

**Totalvurdering**

Trapp etter bygge-regler fra byggeår med hånd-rekke og avstand mellom trinn.  
TG 2 trapp på grunn av trapp til kjeller mangler hånd-rekke.

**Tiltak Ja****Kommentarer**

Krav til høyde på rekkverk er 90 cm og hånd-rekke på begge sider.  
Maks tillatt åpning mellom vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm. Avstand mellom trinn max. 10 cm.  
Maks avstand mellom horisontale åpninger i rekkverk er 2 cm. Krav til frihøyde på trapp 2 m.

**29****AVLØPSRØR****TG-1**

*Her vurderes: Innvendige avløpsrør*

**Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja****Kommentarer**

Innvendige avløpsrør er skiftet i 1985.  
Opplysning gitt av eier.

**Type Plast****Er avløpssystemet luftet over tak? Ukjent****Kommentarer**

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist.  
Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres.  
Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt.

**Er vannstand i sluk kontrollert ved tapping av tilknyttet utstyr? Ja****Kommentarer**

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant som har avløp ført til sluk.

**Er stakeluke tilgjengelig? Ja****Kommentarer**

Stakeluke påvist i kjeller.

**Er det tilfredsstillende avrenning fra tappested? Ja****Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ja****Kommentarer**

På grunn av alder må det påregnes tilsvarende redusert forventet brukstid.

**Totalvurdering**

Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år.

30

## ELEKTRISK

TG-1

For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget ihht minstekrav beskrevet i forskrift til avhendingsloven. Hvis det elektriske anlegget er montert etter 1999 eller det er gjort endringer på anlegget etter samme tidspunkt, skal den bygningssakkyndige spørre eieren om samsvarserklæring for kontroll av arbeidet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Foreligger det samsvarserklæring? Nei

## Kommentarer

Samsvarserklæring installasjon foreligger ikke.  
Det foreligge samsvarserklæring for diverse utbedringer av el-anlegg.

Type sikringer Automatsikring

Type anlegg Skjult

Er det foretatt kontroll av lokalt el tilsyn i løpet av siste fem år? Ja

## Kommentarer

Det blir framlagt rapport fra el tilsyn datert 28.08.2020.  
Feil og mangler er utbedret.  
Opplysning gitt av eier.

## Totalvurdering av elektrisk anlegg

Sikringsskap er plassert i trapp til kjeller.

Tiltak Ja

## Kommentarer

På generelt grunnlag anbefales el-kontroll ved eierskifte.

31

## VANNBÅREN VARME

Finnes ikke/ikke relevant

32

## VANNLEDNINGER

TG-2

Her vurderes: Innvendige vannledninger

**Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?** Ukjent

**Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?** Ja

**Kommentarer**

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.  
Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.

**Er hovedstoppekran tilgjengelig?** Ja

**Kommentarer**

Hovedstoppekran er plassert i kjellerstue med adkomst fra rør i gulv.  
Stoppe-krane ligger under terreng.

**Er stoppekran funksjonstestet?** Ja

**Kommentarer**

Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.

**Type** Kobberrør

**Er synlig vannrør isolert mot kondens og/eller varme (termisk isolasjon)?** Nei

**Kommentarer**

Vannrør er ikke isolerte.

**Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder?** Ja

**Kommentarer**

På grunn av alder må det påregnes tilsvarende redusert forventet brukstid.

**Totalvurdering**

TG 2 rør-opplegg på grunn av blant annet alder på blandebatteri.

Forventet levetid armaturer 15 - 25 år.  
Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år.  
Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.

**33**

**VARMESENTRAL**

Finnes ikke/ikke relevant

**34**

**VARMTVANSBEREDER**

**TG-2**

*Her vurderes: Varmtvannsbereder*



**Plassering og fundament** Bereder står i kott under trapp i kjeller på støpt grunn.

**Årstall** Bereder av eldre modell. Alder er ukjent.

**Størrelse** 200 liter.

**Er varmtvannsbereder tilgjengelig for inspeksjon?** Ja

**Er berederen plassert i våtrom med sluk?** Nei

**Kommentarer**

Bereder er plassert i tørt rom, men har ikke automatisk vannstopventil.

**Er berederen lekkasjesikret?** Nei

**Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd?** Ikke kontrollerbart

**Er berederen over 20 år?** Ja

#### Totalvurdering

Bereder er over 20 år gammel. TG 2 bereder på grunn av blant annet alder.  
Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.

35

#### VENTILASJON

Finnes ikke/ikke relevant

36

#### BAD KJELLER.

TG-2

*Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.*

TG-2

#### OVERFLATER

*Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.*

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

**Beskrivelse av overflate**

Gulv og vegg belagt med fliser.  
Servant med skap.  
Speil med lys.  
Dusjkabinett.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Nei

**Kommentarer**

Mot-fall på del av gulv TG 2.

Ledes lekkasjevann til sluk? Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Ja

**Kommentarer**

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).  
Overflater fremstår ellers i normalt god stand med normal slitasje.

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei

**Totalvurdering av overflater**

TG 2 overflater på grunn av blant annet mot-fall på gulv og bom (hulrom under) i fliser.

TG-2

**MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK**

*Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.*

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Nei

Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved belegg? Nei

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Nei

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ja

**Kommentarer**

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

**Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**

Avløp fra dusj-kabinett er ledet til sluk i tilstøtende rom (vaskerom).

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

TG 2 gis med bakgrunn av utførelse og at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt.

Man kan kun anta at membran er påført alle flatene i våt-sonen før flis-legging da badet er i daglig bruk uten tidligere tegn til lekkasjer.

Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

Ifølge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.

Vegger i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år.

Det anbefales på generelt grunnlag en høydeforskjell på 25 mm fra topp membran til topp sluk. Dette forutsetter at membran er trukket helt opp til dørterskel. Eventuell opp-kant ved terskel er ikke synlig for kontroll (skjult av konstruksjon).

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde systemer er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

**Er våtrommet ventilert? Ja**

**Kommentarer**

Rommet har mekanisk avtrekk. Rommet har ingen tilluft.

**Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja**

**Kommentarer**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

**Er det skader på utstyr og innredning? Nei**

**Kommentarer**

Innredning fremstår i normalt god stand med normal slitasje.

**Er det vegghengt toalett? Nei**

**Totalvurdering av sanitær og ventilasjon**

Avtrekk med normal funksjon.

**Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon Ja**

**Kommentarer**

På generelt grunnlag anbefales regelmessig rengjøring av utkast.  
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.

**Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Ja**

**Vurdering og beskrivelse**

Ved fukt- søk under blandebatteri er det ikke registrert unormale verdier.

**Er det foretatt hulltaking? Ja**

**Vurdering og beskrivelse**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

## DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

**Dokumentasjon Nei**

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under badrom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktes og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på badrom.

## TG-2

## OVERFLATER

Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja**

**Kommentarer**

Bad oppgradert 2009.

**Beskrivelse av overflate**

Gulv og vegg belagt med fliser (del av vegg).  
Servant med skuffeseksjon.  
Speil med lys.  
Dusj-vegg.  
Toalett.

**Er det tilstrekkelig fall til sluk? Nei**

**Kommentarer**

Mot-fall på del av gulv TG 2.

**Ledes lekkasjevann til sluk? Ja**

**Kommentarer**

Der er 2 sluker i gulv.

**Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei**

**Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei**

**Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Nei**

**Kommentarer**

Det gjøres oppmerksom på at bom (hulrom under) i flis på vegg kan være svært vanskelig å oppdage.

**Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei**

**Totalvurdering av overflater**

TG 2 overflater på grunn av blant annet mot-fall på gulv.  
Registrert fall til sluk i dusj-sone tilfredsstillende ikke anbefalte løsninger, men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk.  
Overflater fremstår ellers i god stand med normal slitasje.

## TG-2

## MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.



**Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja**

**Type sluk** Plast

**Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved belegg? Ja**

**Kommentarer**

Plastsluk i dusjsonen med klemring og vannlås. Ikke registrert avvik basert på visuell kontroll.

**Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Nei**

**Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ja**

**Kommentarer**

På grunn av alder må det påregnes tilsvarende redusert forventet brukstid.

#### **Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**

Plastsluk i dusjsonen med klemring og vannlås. Ikke registrert avvik basert på visuell kontroll.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt.

Man kan kun anta at membran er påført alle flatene i våt-sonen før flis-legging da badet er i daglig bruk uten tidligere tegn til lekkasjer.

Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

Ifølge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.

Vegger i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år.

Det anbefales på generelt grunnlag en høydeforskjell på 25 mm fra topp membran til topp sluk.

Dette forutsetter at membran er trukket helt opp til dørterskel.

Eventuell opp-kant ved terskel er skjult og er ikke tilgjengelig for kontroll.

**TG-1**

#### **SANITÆR OG VENTILASJON**

*Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde systemer er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.*

**Er våtrommet ventilert? Ja**

**Kommentarer**

Rommet har naturlig ventilering. Rommet har ingen tilluft.

**Er ventilasjonen funksjonstestet? Nei**

**Er det skader på utstyr og innredning? Ja**

**Kommentarer**

Skuffer i skuffeseksjon henger TG 2.

Innredning fremstår ellers i god stand med normal slitasje.

**Er det vegghengt toalett? Ja**

**Er det synlig drenering av lekkasjevann fra sistene? Nei**

**Kommentarer**

Glipe i silicon-fuge mellom toalett og fliser på vegg er observert TG 2.

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene.

#### **Totalvurdering av sanitær og ventilasjon**

Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg inne i på badet er kontrollert.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.



**Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon Ja**

**Kommentarer**

Bedre ventilering av rommet anbefales.  
Det anbefales å montere mekanisk avtrekk fra våtrom.  
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

**TG-1**

**FUKTMÅLING**

*Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.*

**Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Ja**

**Vurdering og beskrivelse**

Ved fukt- søk under blandebatteri er det ikke registrert unormale verdier.

**Er det foretatt hulltaking? Ja**

**Vurdering og beskrivelse**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

**DOKUMENTASJON**

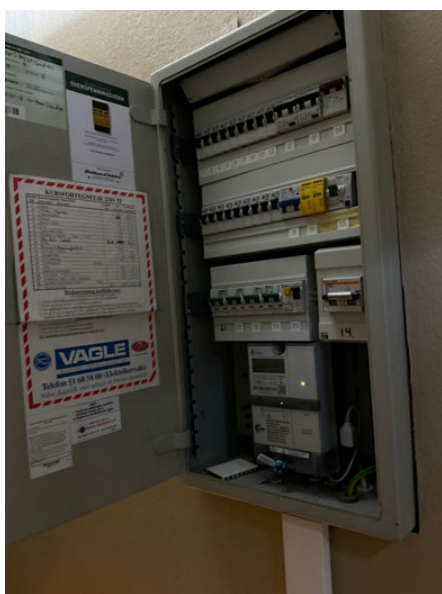
*Her beskrives fremlagt dokumentasjon.*

**Dokumentasjon Nei**

## GRUNN / FUNDAMENT



## ELEKTRISK



**BAD KJELLER.**



**BAD 2 ETASJE.**





# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Oppdragsnummer</b>	34220058		
<b>Adresse</b>	Austhallet 1, 4325 SANDNES		
<b>Postnummer</b>	4325	<b>Poststed</b>	SANDNES
<b>Er det dødsbo?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
<b>Salg ved fullmakt?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
<b>Har du kjennskap til eiendommen?</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
<b>Når kjøpte du boligen?</b>	1983	<b>Hvor lenge har du bodd i boligen?</b>	38år7mnd
<b>Har du bodd i boligen siste 12 mnd?</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
<b>I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?</b>	Tryg	<b>Polise/avtalenr.</b>	7280787
<b>Selger1 fornavn</b>	██████████	<b>Selger1 etternavn</b>	██████████
<b>Selger2 fornavn</b>	██████████	<b>Selger2 etternavn</b>	██████████

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Redegjør for hva som er gjort og når

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn



Redegjør for hva som er gjort og når

i) Fornyning av avløpsledning (innvendig epoxy-strømpe) under kjellergulv fra berederrom til utvendig kum i 2013.  
ii) Separering av avløpsvann (overvann og spillvann) fra eiendommen i 2018. Samtidig: nye ledninger for vann inn til husvegg og for avløp (separert) ut fra husvegg, tilkobling til kommunalt nett i sykkelsti. Montering av utvendig stoppekran for vann inn, samt stakekummer for spillvann (kloakk) og drenering

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

Nei  Ja

Kommentar

Ikke utover moderate saltutslagsmerker. Generell tørr kjeller (eksempelvis brukt til tørking av klær). I.f.m. panelering av innvegger i kjeller (gang, arbeidsrom/bod, kjellerstue, kjølerom) er det lagt heldekkende innvendig Platon fuktsperre under panel. Tilsvarende Platon fuktsperre under gulv i gang, arbeidsrom/bod, kjellerstue, kjølerom..

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

Nei  Ja

Kommentar

Røykavsug (vifte) montert på pipe fra vedovn i stue for å få bedre trekk ved oppstart av fyring. Siste tilsyn utført av Rogaland brann og Redning i 2017 (uten merknader).

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

Spor etter mus/rotter i bjelkelag kjeller ved renovering/innredning av kjeller i 1990. Omfattende tetting mot bjelkelag innvendig pluss utvendig tetting av mulige adkomststeder, hovedsakelig under stående kledning. Tilsvarende spor (antatt å skrive seg fra funn i 1990) funnet i bjelkelag over stue ved renovering (utført av firma Alfa) etter branntilløp i 2001 (i.f.m. parkettsliping utført av Sandnes parkettsliping). Her ble det også utført omfattende innvendig tetting mot bjelkelag samt ny gjennomgang av utvendig tetting. Sist ble det, for sikkerhets skyld, gjennomført enda en sjekk av all utvendig tetting, men noen mindre utbedringer, av Combi Hus i februar 2022.

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

i) Etter en mindre lekkasje ved mursteinsvegg i stuen i 2017 ble det avdekket et lite hull i blytettingen rundt pipen. Denne ble skiftet ut. Ingen problemer med lekkasje etter det. ii) Fukt ved sokkel altandør 2. etasje over garasje avdekket 2021. Utbedret med nytt beslag og tetting av Combi Hus 2021. iii) Reklamasjon til leverandør Madla Trevare (1989) på mindre lekkasjer i stort fastvindu i stuen. Hadde sammenheng med bevegelser i vindu p.g.a. stort vertikalt spenn.

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

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Ref. pkt. 10: i) Tømmermann Jan Høie; ii) Combi Hus; iii) Madla Trevare; iv) Gand vgs byggavdeling

Redegjør for hva som er gjort og når

i) Utskifting av blytetting rundt utvendig pipe utført i 2017. ii) Nytt Al-beslag og tetting under altandør 2. etasje over garasje; iii) Kraftig forsterkning av østveggen i stuen, men a) vertikal limtredegrer ved siden av vindu, b) forsterkning med flattjern mellom vegg og vindu, c) forsterkning av alle innvendige horisontale sprosser. Antydning til mindre lekkasjer siden har blitt utbedret/tettet fortløpende. iv) Tilbygg soverom 2. etasje over eksisterende garasje i 1993.

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

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

i) HS Vagle og Svithun Elektro; ii) JTR gruppen AS

Redegjør for hva som er gjort og når

i) Diverse oppgraderinger av el-anlegg utført i perioden fra totalrenoveringen av boligen i 1985 og helt fram til 2021: Utvidelser med nye kurser, omlegging til autoamtsikringer, jordfeilvern, overspenningsvern etc. ii) Sanering av nedgravd oljetank under garasje (tømming og skumfylling) utført i 2017.

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

Erklæring for istallasjon av elbil-lader i 2019 (Svithun elektro); ref. Boligmappa.no; se pkt. 14.

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

Nei  Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem

i) Tilsyn av elektrisk anlegg, Lyse Elnett, 27.08.2020; to anmerkninger som er utbedret (manglende jordelektrode og manglende bruksanvisnings oversp.svern). Avsluttet tilsynssak bekreftet av Lyse Elnett). ii) Sanering av oljetank under garasje (tømming, skumfylling) utført av JTR gruppen as 12.09.2017. iii) Service Mitsubishi varmepumpe utført av Bjørns varmeservice nov. 2018.

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

Nei  Ja

Kommentar

Wallbox elbil lader installert av Svithun Elektro nov. 2019, med egen 25 amp kurs med overspenningsvern og jordfeilvern type B.

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

Nei  Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei  Ja

Kommentar

Vedr. spm. 16 og 16.1: Som kommentert til spm. 12 og 13, så er nedgravd tank sanert (tømt og skumfylt) av autorisert firma i 2017. Derfor svar 'ja' spm 16 og 'nei' spm 16.1.

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

Nei  Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

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

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

Uformell avtale med Statens vegvesen i.f.m. sak om støyvern mot ny riksvei 13 ca. 1999: Areal inn til støyvegg kan fritt benyttes av tilgrensende eiendommer. For vår eiendom utgjør dette et tilleggsareal på ca. 120 m2.

**SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP**

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

Nei  Ja

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Tilleggskommentar

Utfyllende opplysninger Austhallet 1, Gnr. 39, bnr. 527 – historikk (utover opplysninger gitt til spørsmållover) År 1983 Kjøp 1985 Totalrenovering inkl. heving av tak, ny 2. etasje, ny impr. Kledning. Utført av Realbygg. 1990 Renovering kjeller (vinduer, panel, tak, gulv, isolasjon). Innvendig platon fuktsperre yttervegger samt gulv i kjellerstue, bod/arb.rom, gang, kjølerom. Har fungert utmerket (tørr kjeller). Samtidig tetting langs ytterveggene mot innvendig bjelkelag i kjeller etter spor av skadedyr, pluss tetting utvendig. 1993 Nytt soverom og innvendig bod 2. etg. bygges over garasje (tidligere terrasse) Gand vgs (byggavdeling) 2001 Sliping av parkett stue; forårsaker branntilløp/ røykutvikling (se neste punkt). Utført av Sandnes parkettsliping. Forsikrings sak m/påfølgende renovering. 2002 Nytt bad kjeller. Installert T2 Reflecta varmekabler (se kommentar 2011). Varmekabler levert av HS Vagle 2003 Nytt kjølerom i kjeller m/Norcool 350 aggregat (byttes ut i 2020) Egen montering. 2008 Installasjon av fiberoptisk kabel (opplegg med uttak stue og kjellerstue) Lyse / Altibox 2011 Bad kjeller: T2 Reflecta varmekabler delvis defekt (reduert ytelse) fra ca. 2011. Stråleovn ved tak installert som alternativ varmekilde (normalt brukt på 190-350W). 2013 Fornyng av avløpsledning (innvendig epoxy-strømpe) under kjellergulv fra berederrum til utvendig kum (se også vedr. utvendig avløpsanlegg 2018). Utført av RørHab AS. 2014 Full renovering av kjøkken m/hvitevarer (nytt Ikea), nye vinduer, elektrisk anlegg. Utført av: Egen montering (kjøkken); Vagle elektro det elektriske, Gunnar Larsen rørlegger 2016 Installasjon av Mitsubishi luft-luft varmepumpe stue Installert av Storm Energi AS. 2017 Sanering av gammel oljetank under garasje (tømming og skumfylling). Utført av JTR gruppen as. 2017 Ny utvendig skyvedør (Gilje) i stue (mot terrasse). Utført av Tømmer Jan Høie 2018 Service varmepumpe (november). Utført av Bjørns varmeservice. 2020 Nytt kjøleromsaggregat Norcool 350 installert. Egen montering. 2021 Nye lukkevinduer i 3 soverom 2. etg. Installert av Combi Hus. 1990-2020 Diverse oppgraderinger av elektrisk anlegg og sikringskap, inkl. automatsikr., jordfeilbrytere, overspenningsvern. HS Vagle Elektro og Svithun Elektro.

#### Boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinnngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings selskapet må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).** Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.



-----  
*Signert av*





OPPDRAG ID #HM5389

JTR Gruppen  
tlf: 976 35 530  
www.jtrgruppen.no  
post@jtrgruppen.no

# Rapport

## Rørinspeksjon

**Utført** 2022-06-29

**Lokasjon** Austhallet 1, Sandnes

**Kunde** 24/7 Rørleggervakten avd Rogaland Watson

**Kontakt** Marius Watson

**Merking** 94151543

**Operatør** Håvard Moe

**Bilder** [Last ned bilder fra rapporten \(https://admin.zapit.no/report/ad3248da-db26-4166-8af5-94320e9ba269/zipedImages\)](https://admin.zapit.no/report/ad3248da-db26-4166-8af5-94320e9ba269/zipedImages)

### Beskrivelse

Jtr gruppen ble rekvirert i forbindelse med inspeksjon av SP ledning pga tidligere tilbakeslag





## Fra SK inn mot bolig

Dato 2022-06-29	Oppdragsgiver 24/7 Rørleggervakten avd Rogaland Watson	Kontakt Marius Watson	Operatør Håvard Moe	Adresse Austhallet 1, Sandnes	Standard Basert på T25:2012 og 234:2018
Dimensjon 110	Material Strømpeforet	Retning Motstrøms	Rørtype Spillvann	Forarbeid Ikke rengjort	Kameratype Solo Pro

### Anmerkning

Ligger noe sedimenter, mulig papir eller fille. Ellers ingen spesielle bemerkelser.

1:394	Posisjon	Kode	Observasjon	Gradering	Bilder
	0,00m	SI-BL	Fra SK inn mot bolig		
	0,40m	RE-KL03	Retningsending, Kl 3		
	6,00m	TK-N-HR	Tilkopling, Type: Oppfrest, Kl 9		
	10,00m	TK-N-HR	Tilkopling, Type: Oppfrest, Kl 9		
	10,27m	TK-N-HR	Tilkopling, Type: Oppfrest, Kl 3		
	12,00m	IF	Inspeksjon fullført i rør ved bend opp		

### Konklusjon

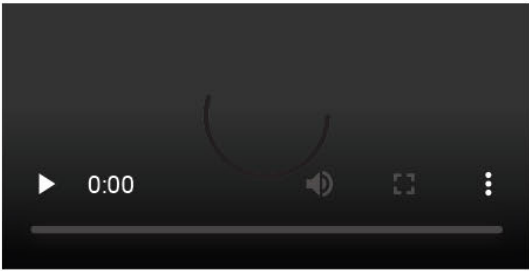
Mulig propp kan ha stått ved TK ved 6 mtr, ligger noe i stikket. Stikk bør spyles. Rørstrekket er strømpefort så det kan være at TK ikke er helt oppfrest ( det kan være at det står noen små tagger i strømpeforingen) det kan ikke bekreftes før TK er spylt.

## Foto fra Fra SK inn mot bolig



SI 0,00m Fra SK inn mot bolig





[Klikk her for å laste ned videofilen "Austhallet\\_1.avi"](https://admin.zapit.no/report/ad3248da-db26-4166-8af5-94320e9ba269/media/videodownload/30ec6f9f44b322c73480d8e81fe37e670c853b47.avi/Austhallet_1.avi) ([https://admin.zapit.no/report/ad3248da-db26-4166-8af5-94320e9ba269/media/videodownload/30ec6f9f44b322c73480d8e81fe37e670c853b47.avi/Austhallet\\_1.avi](https://admin.zapit.no/report/ad3248da-db26-4166-8af5-94320e9ba269/media/videodownload/30ec6f9f44b322c73480d8e81fe37e670c853b47.avi/Austhallet_1.avi))

From: From: [REDACTED]  
To: gar-bo@crowco.no  
CC:  
Date: 01.07.2022 08:30:09  
Subject: Saksnr: 4305389 Fwd: Rapport Aushallet1



Få [Outlook for Android](#)

---

**Fra:** mariuswatson <marius.watson@247rv.no>  
**Sendt:** fredag 1. juli 2022, 07:44  
**Til:** [REDACTED]  
**Emne:** Rapport Aushallet1

Avløpsrør på vaskerommet mellom sluk og oppstikk har trolig feilkobling. Dvs at ved staging fra sluk så går spyledyse opp og ved spyling fra stage punkt så kommer denne opp i sluk. Trolig 88\* gren som er brukt. Dette gir dårlig flyt og fører til tette rør.

Avløpsrør 110mm under wc i kjelleren er feilkappet. Klosettstuss var løs kan forårsake lukt og i ytterste tilfeller med tilbakeslag av spillvann ødelegge gulv ved at spillvann flyter ut. anbefaler å enten lime en rør 110mm for å gå dette tett, alternativet er å hugge opp gulv og skifte rørdel. Da muffle med pakning mangler. Avløpsrør var tett utover 15meter måtte dermed tilkalle spylebil.

Ta kontakt om det skulle være spørsmål.

Mvh Marius Watson 247rørleggervakten

Sendt fra min Galaxy

# Befaringsrapport

📍 Austhallet 1, 4325 SANDNES

📄 SANDNES kommune

# gnr. 39, bnr. 527



Befaringsdato: 01.03.2023

Rapportdato: 14.03.2023

Oppdragsnr.: 16557-1199

Vår ref: 001440



 **Takst Team**

Gyldig rapport  
14.03.2023

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst



## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

### TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 35 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstmenn 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 takstjenester

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende



Bjørn Åge Maribu

Uavhengig Takstingeniør

14.03.2023 | STAVANGER

### TAKST TEAM AS

Løkkeveien 87  
51 50 24 30

### Rapportansvarlig

Bjørn Åge Maribu  
Uavhengig Takstingeniør  
bam@takst-team.no  
901 15 034



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
01.3.2023	09:00:00	00:00:00	Bjørn Åge Maribu	Takstingeniør
			[REDACTED]	Kunde
24.1.2023	13:00:00	15:00:00	Bjørn Åge Maribu	Takstingeniør
			[REDACTED]	Kunde
			[REDACTED]	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	39	527		889.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Austhallet 1

#### Hjemmelshaver

[REDACTED]

## Beskrivelser

### Mandat

Kjøper har oppdaget flere forhold etter overtakelse av boligen. Følgende forhold er oppdaget:

1. Feil utbedring på rør etter tilbakeslagskade i 2013.
2. Soppskader på vegg i stue.
3. Lekkasje fra vask.
4. Lekkasje fra toalett.
5. Fuktskade på baderomsinnredning.

Det bes om at takstmann undersøker følgende:

- a. Skadeårsak: Konstatere hva som er årsaken til avvikene/skadene. Er det plutselig og uforutsett, konstruksjonsfeil, alder og slitasje, eller andre forhold (uaktsomhet, etc.)?
- b. Skadeomfang: Hvor store er skadene? Kan det lokal utbedres, eller må det åpnes mer for å avdekke hele skadeområdet? Må det åpnes for å få tilgang til skaden?
- c. Utbedringskostnader: Hva koster det å utbedre skadene? Må det innhentes faktiske pristilbud for å få et kostnadsbilde av skaden? Hva er rimelige og nødvendige kostnader av avvikene?

### Oppdraget

Rapporten er utarbeidet på bakgrunn av opplysninger gitt ved besiktigelsen, egne observasjoner på stedet, normale levetidsbetraktninger for aktuelle bygningsdeler, samt informasjon fra mottatte dokumenter, herunder;

Egenerklæringsskjema datert den 30.04.2022 (med egenerklæring og tilstandsrapport).  
Tilstandsrapport eierskifte fra Teft Eiendom, m/befaringsdato den 29.04.2022.  
Inspeksjonsrapport datert den 06.29.2022 og uttalelse fra rørlegger datert den 01.06.2022.

Rapporten er utarbeidet uten hensyn til ansvarsspørsmålet.

## Eiendomen.

Enebolig med grunnmur i betong. Yttervegger i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel. Etasjeskille i tre, samt saltak i trekonstruksjoner som utvendig er tekket med betongstein.

Vinduer og dører i tre.

### Utdrag fra Eierskifterapport:

Bolig med opprinnelig byggeår 1962 - Ombygget og renoveret 1985.

2002 - nytt bad kjeller.

2009 - nytt bad 2 etasje med membran-fliser og innredning.

2014 - nytt kjøkken.

2014 - skiftet vindu på kjøkken.

2016 - ny varmepumpe.

2017 - ny skyvedør stue.

2018 - ny stikkledning (kloakk/overflatevann)

2019 - montert el-billader.

2020 - nytt kjølerom-aggregat.

1990 - 2020 diverse oppgraderinger av el-anlegg.

### Påregnelig tilstand.

Utdrag fra Eierskifte rapport:

Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret 1985 og fremstår i normalt god stand.

Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer.

For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

### KONKLUSJON TILSTAND

Det er registrert 19 stk. TG 2 i rapporten.

Tilstandsgrad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand.

Sprekker i gulv, vegg og tak kan forekomme. Anbefaler å lese rapporten i sin helhet.

Det er ikke montert rekkverk rundt kjellertrapp TG 3. Det anbefales å montere rekkverk rundt kjellertrapp etter gjeldene standard.

Vaskerom er bygget på støpt grunn uten ventilasjon, fall, membran etter byggemåte fra byggeår.

Renovering må påregnes for å nå dagens stand. Fungerer med dagens stand.

## Tilbakeslag

Etter overtakelse har man hatt totalt fire tilbakeslag av spillvann/kloakk på vaskerom i kjelleren.

I den forbindelse er det foretatt oppspyling av bunnledning. I den forbindelse har man noen tanker om årsaksforhold og nødvendige tiltak.

### Uttalelse fra rørlegger:

*Avløpsrør på vaskerommet mellom sluk og oppstikk har trolig feilkobling. Dvs at ved staging fra sluk så går spyledyse opp, og ved spyling fra stagepunkt så kommer denne opp i sluk. Trolig 88\* gren som er brukt. Dette gir dårlig flyt og fører til tette rør. Avløpsrør 110mm under wc i kjelleren er feilkappet. Klosettstuss som var løs, kan forårsake lukt og i ytterste tilfeller med tilbakeslag av spillvann, og kan ødelegge gulv ved at spillvann flyter ut. Anbefaler enten å lime et rør 110mm for å få dette tett, alternativet er å hugge opp gulv og skifte rørdel. Da muffe med pakning mangler. Avløpsrør var tett utover 15meter, måtte derfor tilkalle spylebil.*

*I selve inspeksjonsrapporten har man ca 6m fra utvendig stakekum påpekt sedimenter i et grenrør, som man antar har årsak i "grader" eller mangler ved oppfresing av grenrøret, etter rehabilitering/legging av strømte i bunnledningen.*

### Tiltak:

På vaskerommet må innredning demonteres og avløp må avdekkes, slik at gren på bunnledning kan skiftes ut. Gulvet

tilbakeføres med isolasjon, plast og støp. På oversiden legges det nye fliser før innredning monteres. På toalettet demonteres selve toalettet og laminat fjernes. Det åpnes opp rundt oppstikk, og bend skiftes ut. Også her tilbakeføres gulv med isolasjon, plast og støp, samt ny parkett. Utstyret monteres. I tillegg må man kontrollere og frese bort grader på innvendig strømppe.

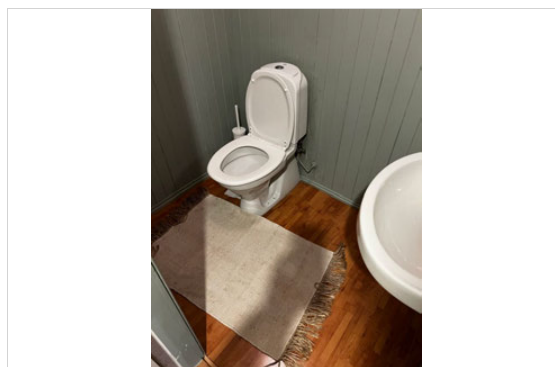
#### Utdrag fra Egenerklæringen:

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
Et par tilfeller av tilbakeslag sluk vaskerom i kjeller før fornyelse av avløpsledning (innvendig epoxy strømppe) under kjeller i 2013 (arbeid utført av firma RørHab AS). Ingen problem med tilbakeslag etter det.

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?  
i) Fornying av avløpsledning (innvendig epoxy-strømppe) under kjellergulv fra berederrom til utvendig kum i 2013.  
ii) Separering av avløpsvann (overvann og spillvann) fra eiendommen i 2018. Samtidig: nye ledninger for vann inn til husvegg og for avløp (separert) ut fra husvegg, tilkobling til kommunalt nett i sykkelsti. Montering av utvendig stoppekran for vann inn, samt stakekummer for spillvann (kloakk) og drenering



Vaskerom.



Toalett.

### Vanninntrenging/sopp/muggvekster i stue

I stuen ble man oppmerksom på mugg/soppvekster på innvendige veggflater ved fjerning av tapet. Ved egen besiktigelse blir det bekreftet at man har mugg/soppvekster på innvendige overflater, samtidig som det måles fukt i yttervegg under vinduer. Det bores opp et hull i vegg, og det avdekkes da ytterligere fuktskader, samt mugg/soppvekster også inne i ytterveggkonstruksjonen. Del som er boret ut er sort av mugg på baksiden av platen. Det ble målt 47 % FK i sems/yttervegg. En måling som viser fukt over fibermetningspunkt i veggen, altså fritt vann i trecellene. I selve platen som ble boret ut, er det målt 98,6 % FK på baksiden mot plastfolien. Det er også skjolder på venstre side av terrassedør og ved vinduet her. Her måles det også fukt på 35 % FK i nedre del og 17,4 % FK i øvre del av vegg i området hvor man har en utkraget balkong. Målinger som viser vanninntrenginger i yttervegg grunnet utettheter i utvendig klimaskall og vinduer/dører, kombinert med utkraget balkong.

Det er også oppsprekninger i mellom parkettlamellene, samt kuling/ujevnheter og skader i selve parketten ut langs yttervegg ved vinduer/dør. Parketten er 20 mm tykk og er spikret til et undergulv av ukjent fabrikat. Ved søylepunkt på venstre side av terrassedøren er det også en nedbøyning. Denne nedbøyningen er veldig lokal rundt dette søylepunktet, og gir da en mistanke om ytterligere fukt/råteskader i etasjeskiller/kantbjelke. Nedbøyningen rundt søylepunktet er ca. 10 mm.

Det er flere årsaker til vanninntrenging i yttervegg. Det er utettheter i selve klimaskallet mellom vegg og i overgang til vinduer. Her er det tidligere benyttet fugemasse utvendig mellom belistning og vinduer, samt terrasse og balkongdør - som er indikasjoner på at man har foretatt tiltak for å stoppe vanninntrenginger tidligere. Det er også en mangelfull overgang mellom opplegg for balkong og yttervegg, noe som leder fukt inn i yttervegg. I selve vinduene har man etter egen besiktigelse også registrert vanninntrenging og vannansamlinger i sprossene ved hver enkel glassrute i vindusfeltet.

#### Tiltak:

Utvendig kledning må fjernes rundt vinduene, samt over og under balkong. Selve vinduet i stuen erstattes med nytt, og man tetter overgangene mellom klimaskallet og vinduer/dører. Beslag mellom yttervegg og utkraget balkong må skiftes ut, slik at man dekker over gjennomføringene som forhindrer vann i å

trekke ned langs kledning/bjelker.

Etter at klimaskallet og beslag er etablert med tette overganger, kan kledning/belistning tilbakeføres.

Innvendig avdekkes vegg ved stuevinduerne og dør. Parkettgulv fjernes i sin helhet, og undergulv åpnes i området langs yttervegg. Råteskadet trevirke/bindingsverk e.l. skiftes ut, før man foretar tørking og desinfisering av gjenstående konstruksjoner. Det monteres ny isolasjon, plast og veggplater (overflatebehandling er ikke medtatt).

Undergulvet tilbakeføres, og ny heltre parkett monteres. Parketten slipes og overflatebehandles før man monterer nye lister.

#### **Utdrag fra Eierskifterapporten:**

##### Totalvurdering, vinduer/dører.

*Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. TG 2 vindu og dører på grunn av alder*

*og normal slitasje. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år Kjellerdør i god stand med normal slitasje TG 1. Vindu på kjøkken*

*fra 2013 i god stand med normal slitasje TG 1. Skyvedør stue ny 2107. Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på. Kort/*

*middels/lang - 20/30/40 år. Normaltid for justering av vindu og dører 2 – 8 år.*

*Anbefalte tiltak:*

*Stort vindu i stue. Det er fuget mellom vindu og vegg. Bytte av vindu må påregnes innen rimelig tid.*

##### Yttervegger:

*Yttervegger med bindingsverk bygget etter standard fra byggeår og vil ikke ha samme tetthet og tykkelse på isolasjon som dagens*

*standard.*

*Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble*

*foretatt på befaringdagen. Det kunne ikke påvises spesielle problemer med den synlige innvendige delen av konstruksjonen.*

*Bindingsverk*

*av tre en forventet tid for reparasjon/utskiftning av ødelagte deler på 40 - 80 år.*

##### Etasjekiller:

*Totalvurdering*

*Noe retningsavvik i gulv er registrert (normalt i.h.h. til alder/ byggeår).*

*Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser.*

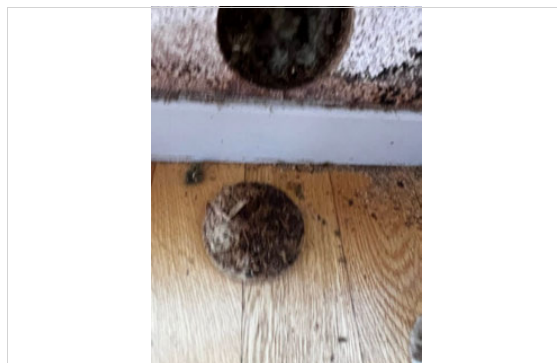
*Viktig å merke seg at bjelkelag/etasjesskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav til stivhet da disse er bygget etter*

*eldre forskrifter.*

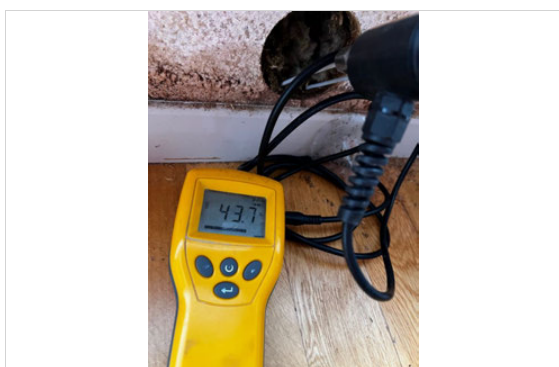




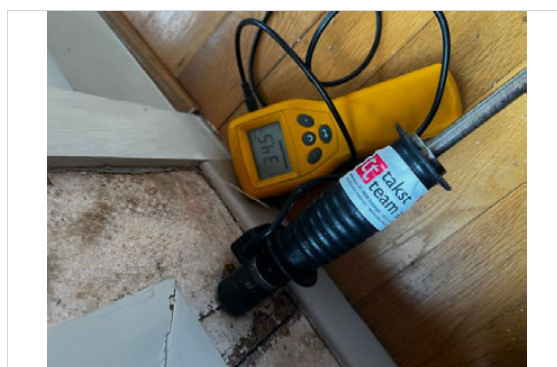
Mugg/soppvekster på vegg under vindu til høyre samt fukt.



Mugg/soppvekster på baksiden av veggplate i stue.



Fuktmåling i vegg under vindu til Høyre



Fuktmåling i mellom vindu til venstre og terrassedør.

## Baderom

På baderommet i 2. etasje er det vannskader på selve seksjonen som en følge av vannøyl. Selve blandebatteriet på seksjonen er skiftet av eierne, da dette ikke virket. I dusjen får man heller ikke skrudd opp temperaturen, slik at dusjing foregår i lukket vann.

### Tiltak:

Seksjon erstattes med ny, og blandebatteriene som er defekte erstattes med nye.

### Utdrag fra Eierskifte rapport, bad 2. etasje:

Totalvurdering av overflater

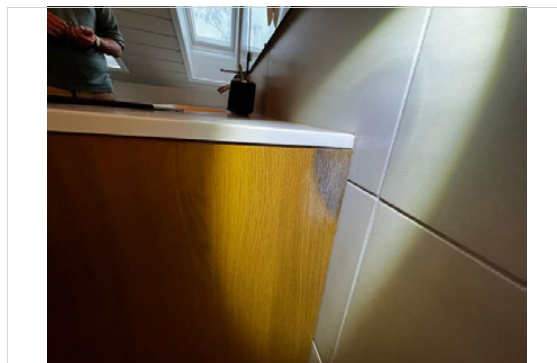
TG 2 overflater på grunn av blant annet mot-fall på gulv.

Registrert fall til sluk i dusjsone tilfredsstillende ikke anbefalte løsninger, men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk.

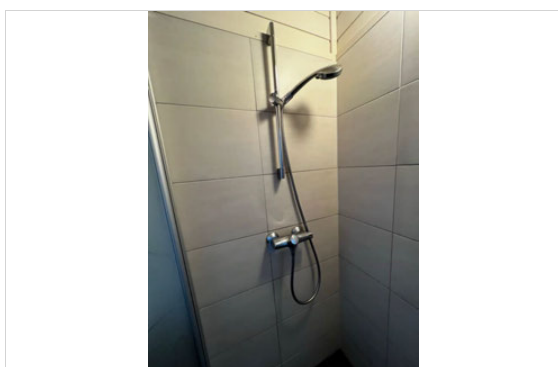
Overflater fremstår ellers i god stand med normal slitasje.



*Seksjon på badetrommet hvor blandeblatteriet var skiftet før egen besiktigelse.*



*Fuktskade på selve seksjonen grunnet vannsøl.*



*Blandeblatter i dusj hvor man ikke får justert opp temperaturen slik at vannet er lunkent.*



*Vannet rennet ut i silikonfugen under bruk og gir opptukning/fuktskader i selve seksjonen.*

## Konklusjon

Det er avdekket forhold på boligen som ikke er omtalt i salgsdokumentasjonen. Tilbakeslag i vaskerom har årsak i feil på selve rørnettet, som må utbedres.

Det er også avdekket en betydelig fukt/vannskade som har årsak i utvendige utettheter/vanninntrenginger. Oppfuktingen har fuktskader som har resultert i bygningsskader som sopp/mugg, og deformasjon i konstruksjoner m.m.

På badetrommet i 2. etasje er det skader på innredning, samt defekte blandeblatterier ved vask og i dusj.

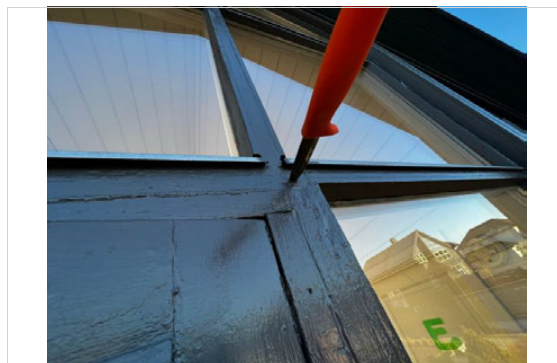
## Befaring den 01.03.2023

Det er etter overtakelsen også registrert vanninntrenginger i vinduer i 2. etasje ut mot luftbalkong over entre. Ved befaringen blir det også her konstatert råtefeil i selve vinduet og utstrakt bruk av fugemasse i overganger utvendig.

På vindusfelt ved balkong over utgang til terrassen, har man også utstrakt bruk av fugemasse i utvendige overflater. Ved befaringen ble det også her registrert nedbrytning i trevirket/vinduskarmer.



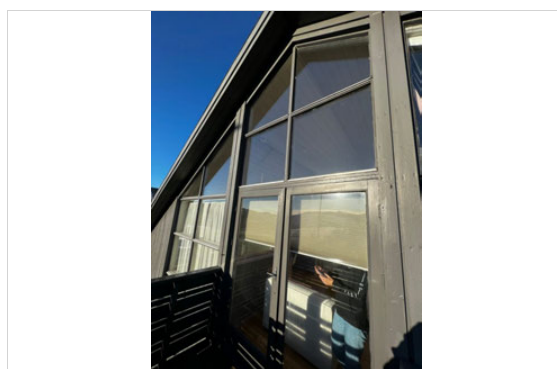
Skjolder etter vanninntrenging i selve vindusfeltet.



Utstrakt bruk av silikon, også i de områdene hvor det er råte i selve trevirket/karmene.



Vindusfelt over entre hvor det er medtatt utskifting vinduer og dør med unntak av 3 vinduer til høyre i bildet.



Vindusfelt ved balkong over utgang til terrasse. Også her utstrakt bruk av fugemasse og noe nedbrytning i trevirket.

## Beregninger

Beregninger			
Beskrivelse	Beløp	MVA	SUM
<b>Tilbakeslag</b> Skifte ut bend på toalett og vaskerom, samt kontroll og sliping av grader på innvendig strøppe.	82 000	25%	102 500
<b>Vanninntrenging/sopp/muggvekster i stue</b> Utbedring av årsak utvendig inkl. nytt vindu og beslag ved balkong. Utbedring av innvendige følgeskader på vegg og gulv.	445 000	25%	556 250
<b>Baderom 2. etasje</b> Utskifting av seksjon og to blandebatterier.	30 000	25%	37 500
<b>Vindusfelt</b> Utskifting av vindusfelt inkl. dører i 2. etasje ut mot balkongene.	224 000	25%	280 000
<b>Total</b>			<b>976 250</b>
<b>Herav mva</b>			<b>195 250</b>

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.04.2022		Fremvist	5	Nei
Tilstandsrapport Eierskifte	05.05.2022	Utarbeidet av Teft Eiendom	Fremvist	33	Nei
Uttalelse fra Rørlegger	01.07.2022		Fremvist	11	Nei
Rapport TV-Inspeksjon	29.06.2022		Fremvist	4	Nei

# Forutsetninger

## Forutsetning

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

## Egne forutsetninger

### Egne forutsetninger

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig ekstern takstmann som ikke har noen bindinger til noen av de involverte partene i saken.

Oppdraget og måten det er utført på kan avvike fra Norsk taksts regelverk for uavhengige takstmenn.

Takstmannen har ikke et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Takstmannen er sertifisert i Norsk takst, med de krav som der stilles til faglig kompetanse, obligatorisk etterutdanning og regler for god takseringsskikk.

For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).



## Andre bilder



Det er fuktskader i yttervegg ved vinduer og terrassedør i stuen.



Skjolder og fuktskader i vegg, her i overkant av terrassedør.



Utvendig fuging på stuevindu.



Fuktmåling i yttervegg i øvre del over vindu/dør under balkong.



Stue, foto viser vindusvegg som har fuktskader under og rundt vinduer/terrassedør.



Muggvekster på selve plastfolien som ligger mellom isolasjon og veggplate innvendig.



Fuktmåling av baksiden av platen på vegg.



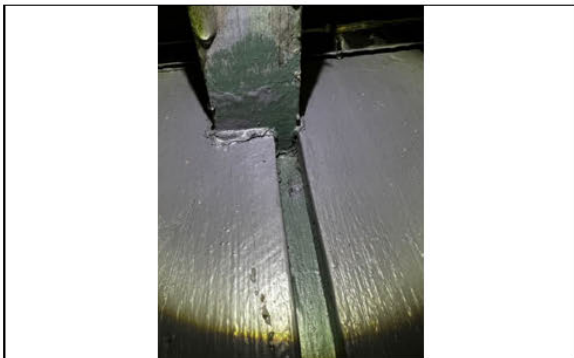
Det avdekkes fukt i parkettgulvet med en fuktindikator.



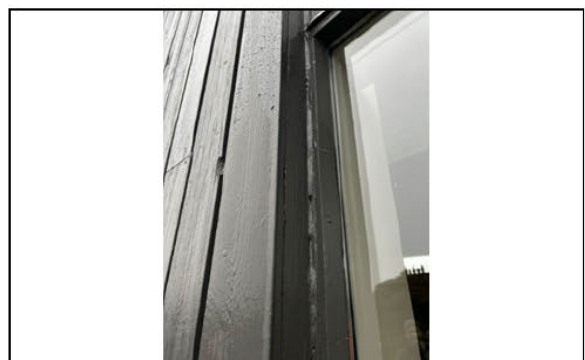
Utvendig beslag i overgang/underkant av balkong.



Det er betydelig fuging i mellom vindusramme og glass på vindusfelt i stuen.



Nærbilde av utkraget bjelke til balkong.



Fuging mellom vinduskarm og belistning utvendig.



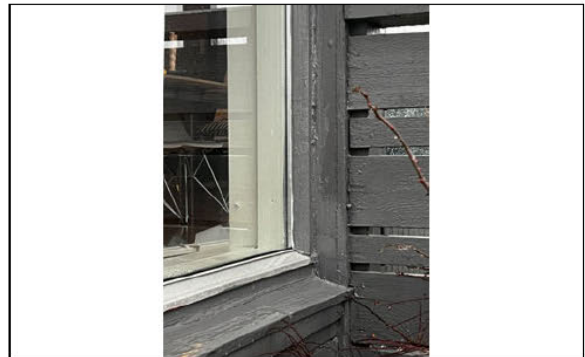
Fuktmåling av bunnsems/yttervegg.



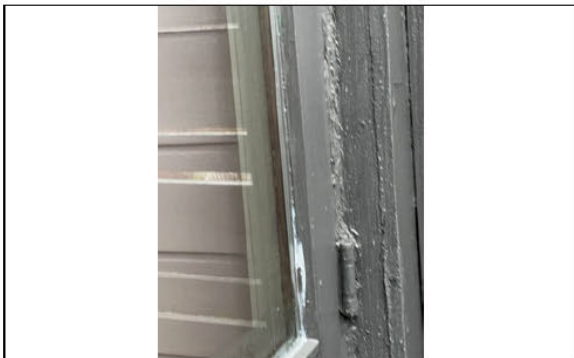
Man ser her vann som kommer ut på baksiden av belistningen over terrassedøren. Årsaken er inndrev bak kledning/belistning på oversiden av balkong.



Fuging mellom vindu og belistning.



Utvendig fuging mellom belistning og vindu.



Utvendig fuging mellom balkongdør og belistning.



Skjolder, samt soppvekster, på innvendig overflate som følge av fukt/vanninntrengninger.





Fuktmåling av vegg. Det er også her man har en lokal nedbøyning i gulvet.

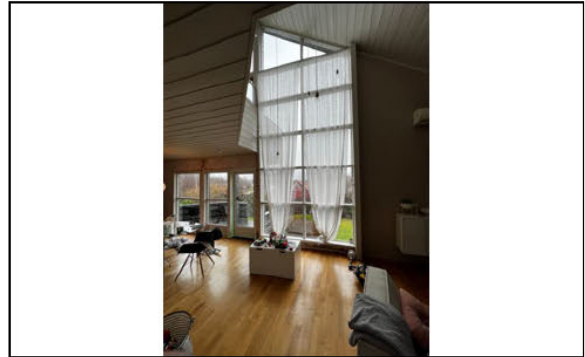
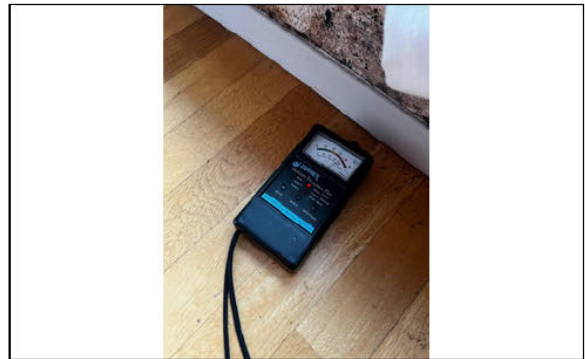
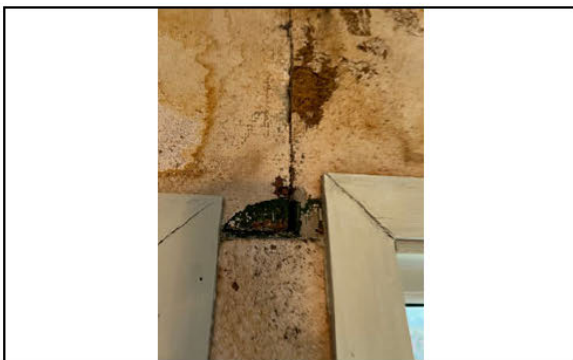


Foto av vegg som viser hulltakingen.



Fukt i parkettgulv.



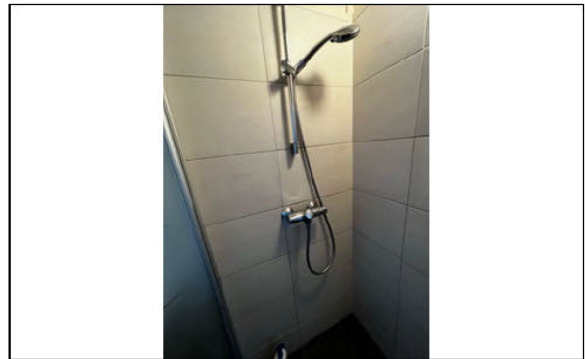
Kuving i gulv grunnet fukt.



Kuving i gulvet grunnet fukt.



Fuktskade på seksjon etter vann.



Blandebatteri i dusj på badrom i 2. etasje.



Baderomsseksjon i 2. etasje.



Vaskerommet i kjeller.





Toalettrommet i kjelleretasjen.



Foto tatt av eier.

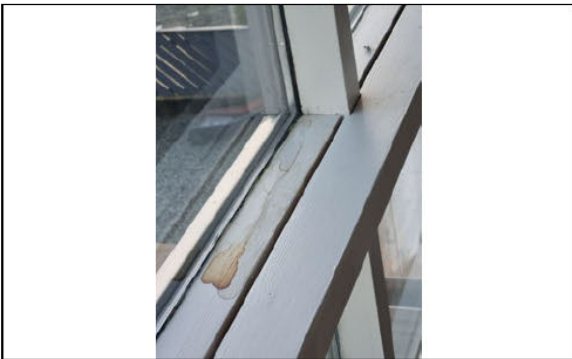
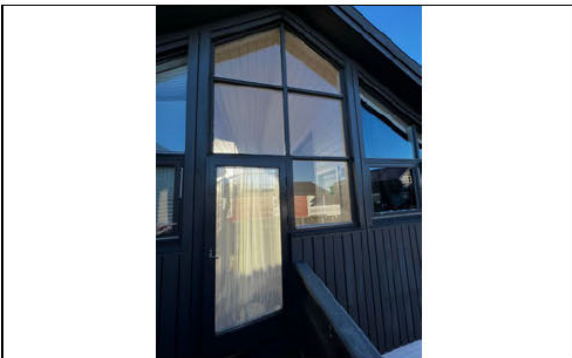


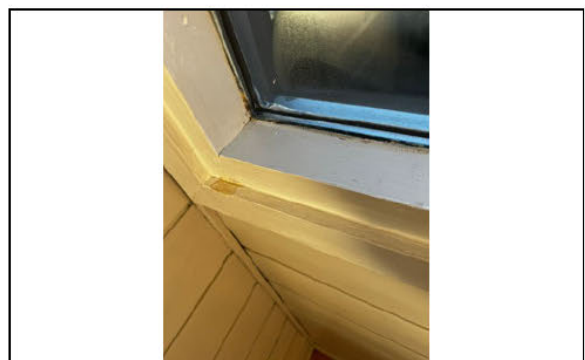
Foto tatt av eier.



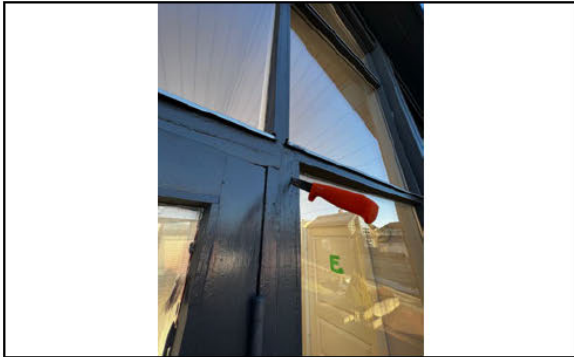
Foto tatt av eier, og viser fukt i vinduskarm i felt over entre.



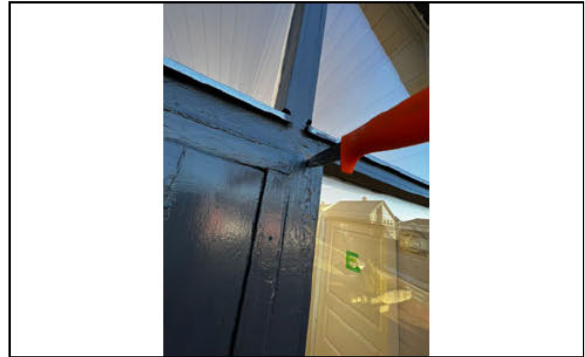
Vindusfelt over entre.



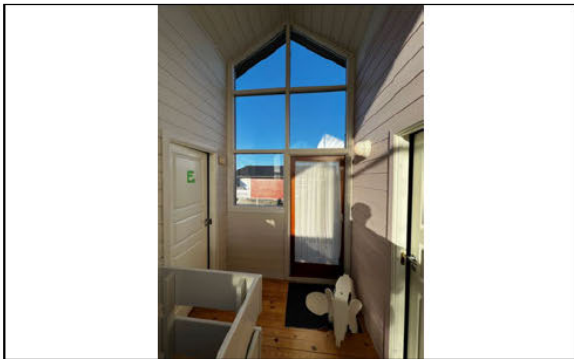
Skjolder etter vanninntrenging i selve vinduene.



Råte i karmen/trevirke.



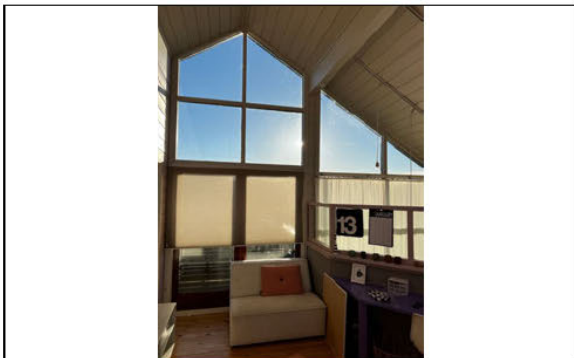
Det er forut malingen også benyttet fugemasse på utsiden for tildekking.



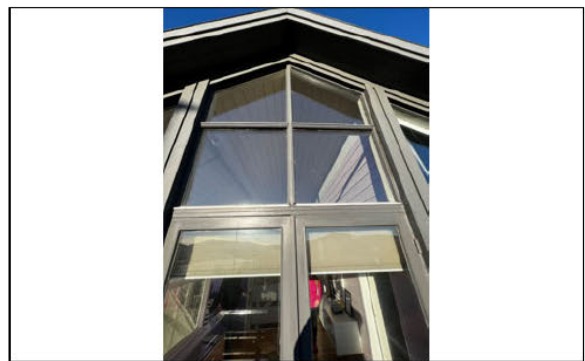
Vindusfeltet sett fra innsiden.



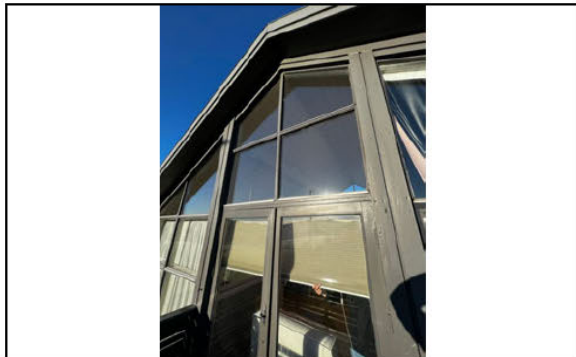
Vinduene i tilstøtende soverom som også er medtatt i kostnadsvurderingen.



Vindusfelt ved balkong over utgang til terrassen.



Samme vindusfelt sett fra utsiden.



Det er i vindusfeltet en kile/understøttelse av midtsprosse.



Det er også noe nedbrytning i trevirket i dette vindusfeltet. Man ser også omfanget av utvendig fuging i overganger.

**Austhallet 1  
4325 Sandnes**

Dato: 15.03.2023

### **Pristilbud diverse arbeider ihht skaderapport**

Vi takker for muligheten til å gi dere pristilbud basert på skaderapporten.

#### **Fasade lekkasje:**

Demontering av vinduer, rive kledning, lekter, strø og asfaltplater. Montere ny grunnnet kledning lik eksisterende, lekter, strø, vindduk og utvendig gips.

Innvendig fjerner vi isolasjon, dampspærre og innvendige plater.

Ny isolasjon, dampspærre og gips på hele veggen utenom kjøkkenet som er fikset.

Nye vinduer og balkongdør i hele fasaden utenom vindu på kjøkken som er byttet. Bjelker til balkong som går gjennom yttervegg kappes og det monteres drager som holder balkong oppe slik en slipper å bryte ytterskallet. Det er medregnet å jekke opp punktet ved siden av balkongdøren.

Det store vinduet i fasaden kan ikke leveres som 1 vindu, her må det deles opp noe.

Det er ikke medregnet noen overflatebehandlinger og det tas forbehold om råteskader i skjulte konstruksjoner.

Vinduer og balkongdør i 2 etg mot inngangsparti er også medregnet byttet, noe oppdeling her må påregnes.

Gulvet er det medregnet å rive av eksisterende skadet heltreparkett i sin helhet, gå over gulvet og skru underlaget for å unngå knirk, diverse mindre avrettinger er medregnet. Legging av ny lamellparkett type hvitoljet eik 3 stavs. Nye ferdigmalte hvite lister 12 x 58 mm på vinduer, dører og gulv.

Nødvendige stillaser, heisinger, avfall er medregnet i prisen.

Kr. 852.350,- eks. Mva / Kr. 1.065.438,- inkl. Mva

#### **Vaskerom i kjeller:**

Vi har medregnet som beskrevet. Det tas forbehold om problemet med rør ligger innenfor vaskerommets grenser da ingen arbeider utover dette er medregnet.

Demontering av møbler, riving av fliser, meisle opp sluk og fikse rørdeler som er feil montert. Isolerer, plastre og støpe igjen. Sparkle opp gulv med fall, membran og fliser til Kr. 150,- pr m2 kan velges. Remontering av møbler og toalett.

Kr. 97.500,- eks. Mva / Kr. 121.875,- inkl. Mva

**Badet:**

Bytte servant med ny foss servantskap 80 cm, nytt Azur servantbatteri samt nytt Azur Termostat dusjbatteri.

Kr. 26.500,- eks. Mva / Kr. 33.125,- inkl. Mva

Det er ikke medregnet arbeider utover beskrevne i vårt tilbud.

Vi håper tilbudet er etter deres interesse og ser frem til å høre fra dere.

Med vennlig hilsen  
Byggmester Øystein Torgersen AS

Tor Øistein Torgersen





## BEFARINGSRAPPORT

<b>Oppdragsgiver:</b>	CLAIMS LINK	<b>Overtakelsesdato:</b>	01.06.2022
<b>Vår ref:</b>	11822	<b>Skadedato:</b>	2-3 uker etter overtakelsen
<b>Deres ref:</b>	E2045590	<b>Til stede ved befaring:</b>	Trygve Berg [REDACTED]
<b>Oppdrag mottatt dato:</b>	31.03.2023	<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Besiktiget dato:</b>	17.04.2023	<b>Selger:</b>	[REDACTED]
<b>Matrikkel:</b>	Gnr. 39 og Bnr. 527 i Sandnes kommune	<b>Besiktiget av:</b>	Trygve Berg
<b>Bygget i:</b>	1963	<b>Rapportdato:</b>	31.05.2023
<b>Påbygget i:</b>	1985		
<b>Megler:</b>	Eiendomsmegler Vest		

Side 1 av 14

## INNLEDNING - BESKRIVELSE AV OPPDRAGET

Ny eier av eiendommen Austhallet 1 med Gnr: 39 og Bnr: 527 i Sandnes Kommune, har etter overtakelse fremmet reklamasjon overfor forsikringsselskapet CO- assurandørene HDI, SCOR og New Line i forbindelse med feil / skader som er avdekket i / ved boligen. Undertegnede takstmann, har fått i oppdrag å besiktige de påpekte forhold og beskrive disse.

I denne saken anser vi oss som en ekstern uavhengig takstmann. Dette betyr at vi ikke har ansettelsesforhold, eller eierandeler i oppdragsgivers foretak.

Rapporten er utarbeidet på bakgrunn av opplysninger gitt ved besiktigelsen, egne observasjoner på stedet, normale levetidsbetraktninger for aktuelle bygningsdeler, samt informasjon fra mottatte dokumenter, herunder:

- Boligsalgsrapport
- Egenerklæringsskjema
- Salgsprospekt
- Befaringsrapport fra Takstteam - datert 14.03.2023
- Rapport fra JTR gruppen - datert 29.06.2022
- Epost fra rørlegger - datert 01.07.2022

### Følgende forhold ble vurdert på befaringene:

1. Vinduer - 17.04.23
2. Fuktskader i vegg - 17.04.23
3. Bad - 17.04.23
4. Avløpsrør - 17.04.23

Rapporten er utarbeidet uten hensyn til ansvarsspørsmålet.

## KORTFATTET BYGNINGSBESKRIVELSE

Bygningen er oppført med grunnmur betong/mur. Over grunnmur er yttervegger oppført i trekonstruksjoner som er utvendig kledd med stående trekledning. Yttertaket er av saltak i trekonstruksjoner som er belagt med betongtakstein.

## PÅBEROPE FORHOLD

### 1.0 VINDUER

#### Innledning:

Ifølge kjøper ble det kort tid etter overtakelsen registrert at vinduer i boligen er råteskader, fordi treverket var mykt flere steder.

For å få en faglig vurdering av dette, tok kjøper kontakt med Takstteam v/ Maribu. Maribu gjennomførte en befaring 1. mars 2023 og utferdiget en befarringsrapport datert 15 mars 2023.

I deres rapport er det beskrevet at det er utstrakt bruk av fugemasser rundt vinduer i ulike overganger, samt råteskader i treverket som er tilknyttet vinduene.

Utbedring av dette er kalkulert til **kr 224 000.- eks. mva. / kr 280 000.- inkl. mva.**

### Opplyst i salgsdokumentasjon:

I egenerklæringen er det blant annet beskrevet:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

i) Etter en mindre lekkasje ved mursteinsvegg i stuen i 2017 ble det avdekket et lite hull i blytettingen rundt pipen. Denne ble skiftet ut. Ingen problemer med lekkasje etter det. ii) Fukt ved sokkel altandør 2. etasje over garasje avdekket 2021. Utbedret med nytt beslag og tetting av Combi Hus 2021. iii) Reklamasjon til leverandør Madla Trevare (1989) på mindre lekkasjer i stort fastvindu i stuen. Hadde sammenheng med bevegelser i vindu p.g.a. stort vertikalt spenn.

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

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Ref. pkt. 10: i) Tømmermann Jan Høie; ii) Combi Hus; iii) Madla Trevare; iv) Gand vgs byggavdeling

Redegjør for hva som er gjort og når

i) Utskifting av blytetting rundt utvendig pipe utført i 2017. ii) Nytt Al-beslag og tetting under altandør 2. etasje over garasje; iii) Kraftig forsterkning av dstveggen i stuen, men a) vertikal limtredeger ved siden av vindu, b) forsterkning med flattjern mellom vegg og vindu, c) forsterkning av alle innvendige horisontale sprosser. Antydning til mindre lekkasjer siden har blitt utbedret/tettet fortløpende. iv) Tilbygg soverom 2. etasje over eksisterende garasje i 1993.

#### Tilleggskommentar

Utfyllende opplysninger Austhallet 1, Gnr. 39, bnr. 527 – historikk (utover opplysninger gitt til spørsmållover) År 1983 Kjøp 1985 Totalrenovering inkl. heving av tak, ny 2. etasje, ny impr. Kledning. Utført av Realbygg. 1990 Renovering kjeller (vinduer, panel, tak, gulv, isolasjon). Innvendig platon fuktsperre yttervegger samt gulv i kjellerstue, bod/arb.rom, gang, kjølerom. Har fungert utmerket (tørr kjeller). Samtidig tetting langs ytterveggene mot innvendig bjelkelag i kjeller etter spor av skadedyr, pluss tetting utvendig. 1993 Nytt soverom og innvendig bod 2. etg. bygges over garasje (tidligere terrasse) Gand vgs (byggavdeling) 2001 Sliping av parkett stue; forårsaker branntilleg/ røykutvikling (se neste punkt). Utført av Søndnes parkettsliping. Forskrings sak m/påfølgende renovering. 2002 Nytt bad kjeller. Installert T2 Reflecta varmekabler (se kommentar 2011). Varmekabler levert av HS Vagle 2003 Nytt kjølerom i kjeller m/Norcool 350 aggregat (byttes ut i 2020) Egen montering. 2008 Installasjon av fiberoptisk kabel (opplegg med uttak stue og kjellerstue) Lyse / Altibox 2011 Bad kjeller: T2 Reflecta varmekabler delvis defekt (reduert ytelse) fra ca. 2011. Stråleovn ved tak installert som alternativ varmekilde (normalt brukt på 190-350W). 2013 Fornying av avløpsledning (innvendig epoxy-strømpe) under kjellergulv fra berederom til utvendig kum (se også vedr. utvendig avløpsanlegg 2018). Utført av Rørrab AS. 2014 Full renovering av kjøkken m/hvitevarer (nytt Ikea), nye vinduer, elektrisk anlegg. Utført av: Egen montering (kjøkken); Vagle elektro det elektriske, Gunnar Larsen rørlegger 2016 Installasjon av Mitsubishi luft-luft varmepumpe stue Installert av Storm Energi AS. 2017 Sanering av gammel oljetank under garasje (tømming og skumfylling). Utført av JTR gruppen as. 2017 Ny utvendig skyvedør (Gilje) i stue (mot terrasse). Utført av Tømmer Jan Høie 2018 Service varmepumpe (november). Utført av Bjørns varmeservice. 2020 Nytt kjøleromssaggregat Norcool 350 installert. Egen montering. 2021 Nye lukkevinduer i 3 soverom 2. etg. Installert av Combi Hus. 1990-2020 Diverse oppgraderinger av elektrisk anlegg og sikringskap, inkl. automatsikr., jordfeilbrytere, overspenningsvern. HS Vagle Elektro og Svithun Elektro.

(vår understrekning)

I tilstandsrapporten er det blant annet beskrevet:

#### VINDUER/DØRER

Totalvurdering:  
Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. TG 2 vindu og dører på grunn av alder og normal slitasje. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år Kjellerdør i god stand med normal slitasje TG 1. Vindu på kjøkken fra 2013 i god stand med normal slitasje TG 1. Skyvedør stue ny 2107. Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på. Kort/ middelslång - 20/30/40 år. Normaltid for justering av vindu og dører 2 – 8 år.

Anbefalte tiltak:  
Stort vindu i stue. Det er fuget mellom vindu og vegg. Bytte av vindu må påregnes innen rimelig tid.

TG2

Tilstandsgrad 2: Bygningdelen har vesentlige avvik

Bygningdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningdelen 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



Her vurderes: vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer og dører. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll.

<p><b>Type</b> Vinduer med 2-lags glass.</p> <p><b>Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja</b></p> <p><b>Kommentarer</b> Vinduer er delvis skiftet 2009 - 2017</p> <p><b>Punkterte glass Ja</b></p> <p><b>Kommentarer</b> Punktert glass på terrassedør til 2 etasje TG 3. Prisoverslag for bytte av dør 10000 - 50000 kr.</p>
<p><b>Totalvurdering</b> Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. TG 2 vindu og dører på grunn av alder og normal slitasje. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år</p> <p>Kjellerdør i god stand med normal slitasje TG 1. Vindu på kjøkken fra 2013 i god stand med normal slitasje TG 1. Skyvedør stue ny 2107.</p> <p>Tredører/aluminiumsdører er forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år.</p> <p>Normaltid for justering av vindu og dører 2 – 8 år.</p>
<p><b>Tiltak Ja</b></p> <p><b>Kommentarer</b> Stort vindu i stue. Det er fuget mellom vindu og vegg. Bytte av vindu må påregnes innen rimelig tid.</p>

### Egen observasjon:

#### Dør og vinduer på loft:

Ved besiktigelse ble det foretatt en kontroll av vinduene, og det ble registrert noe råteskader i vinduskarmene. Videre ble det registrert en del bruk av fugemasse rundt samme dører og vinduer. Dør og vindu som vender ut til luftbalkongen mot øst, er datostemplet 1985 / 1986. Videre er dør og vindu som vender mot vest også stemplet 1985/86, men 2 stk vindusglass som er skiftet ut i 2021 og har dermed nyere dato.



Bildet over er tatt av vinduskarmen mellom dør og et vindu i fasaden som vender mot vest (loftet). Stikkgjensstanden (sylen) viser at det er råteskader i karmen.

Det er en del bruk av fugemasse i ulike overganger, som ser ut til å igjen være overmalt. Årsaken til at man har benyttet så mye fugemasser er ukjent for undertegnede.

Under vår befarings ble det altså benyttet en stikkgjensstand for å undersøke tilstand til dør og vinduene, og man kunne på flere steder lett penetrere den inn i treverket. Vi er av den oppfatning at man kunne oppdage råteskadene når man undersøker vinduene. Døren til luftbalkongen mot øst er også punktert.

*Dør og vindu i 1. etasjen – fasade mot øst:*



Bildet er det store vindu som går over to etasjer i fasaden som vender mot øst. Antar at det er dette vindu som er omtalt i tilstandsrapporten som...*stort vindu i stue...*

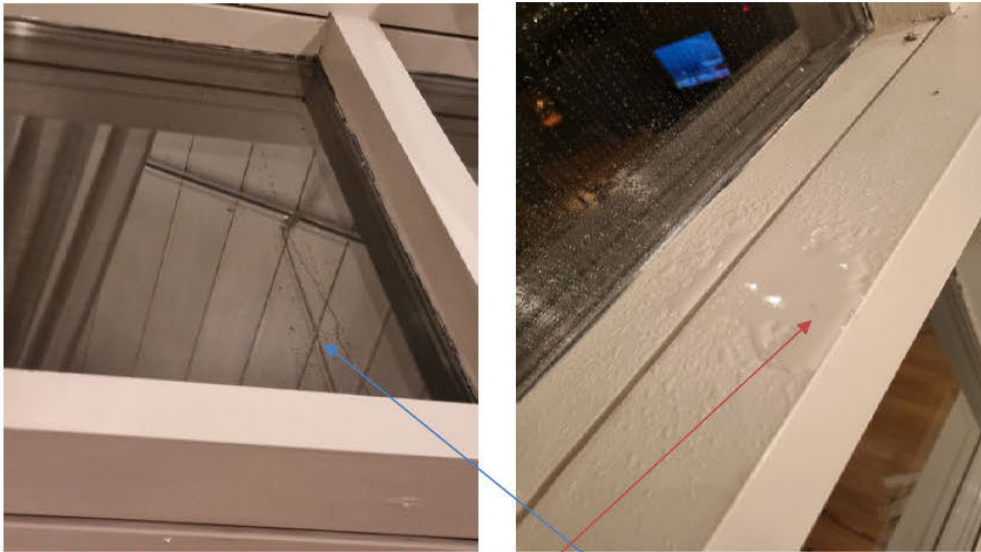
Disse elementer - vinduer og dører er i dag ca. 38 år gammel og framstår som slitt på flere steder.

Vinduene fra 1985 nærmer seg 40 år, og dermed er det påregnelig at det kan oppstå råteskader som følge av normal slitasje og elde.

Ifølge kjøper er det registrert vanninntrenging i det store vinduet i stuen, og etter vår befarings har kjøper sendt oss bilder av blant annet dette, da vi under vår befarings ikke kunne se noen lekkasje.

Bildene vi har mottatt viser at det lekker vann inn, når det regner ute.





Bildene som vi har mottatt av kjøper viser at det renner vann nedover glasset fra en skjøt lengre oppe, og bildet til høyre viser at det legger seg regnvann i dam på karmen.

Bildene som vi har limt inn over ser ut til å være fra det store vinduet i stuen.

Det ble også registrert svarte merker langs glasset på innsiden av vinduer, og dette skyldes trolig at det kondenserer på glassets innside.

Boligen har ikke balansert ventilasjonsanlegg, og dermed vil det lett på kalde dager oppstå kondens på vinduene, grunnet fuktigheten som oppstår i luften ved bruk av boligen. Når luften kjøles ned på vinduene fordi dem er kaldere, danner seg lett dugg. Når det oppstår dugg, så går vann over fra gass til flytende veske, slik at den renner ned til bunn av karmen. Når slik fuktig luft ikke luftes ut, så vil slik situasjon stadig oppstå.

Utbedring av dører og vinduer ligger i størrelsesorden som Maribu har kalkulert, og vi anbefaler å legge det til grunn i saken.

## 2.0 FUKTSKADER I VEGG

### Innlending:

Ifølge kjøper ble det oppdaget fuktskader i ytterveggen i stue 24. januar 2023, ifm. vedlikehold av veggoverflater i stue - kjøkkenområde.

Kjøper ønsket at takstmann Maribu skulle undersøke dette forhold, samt beskrive årsak og kostnad for utbedring av dette.

I rapporten er det beskrevet at det er registrert forhøyede fuktverdier inne i konstruksjon fra 17,4 til 98,6 i vekt %. Videre forklares det at gulvet har kvinger intern i parketten. Årsaken til fukten vurderes til å være vanninntrenging i yttervegg og vinduer/dører, samt fra den innfelte / utkragede balkongen. Videre er det også beskrevet at det foregår vanninntrenging i selve vindusfeltet i stuen.

Kostnad for å utbedre dette er kalkulert til **Kr 445 000,- eks. mva. / kr 556 250,- inkl. mva.**

**Opplyst i salgsdokumentasjon:**

Viser til salgsdokumentasjon inntatt under pkt 1. over når det gjelder vinduer mv.

I tillegg er det blant annet beskrevet følgende under tilstandsrapporten:

**BALKONG**

Totalvurdering:  
Balkonger 2 stk med tilkomst fra stue 1 og 2 etasje. Oppført i søyler/drager/bjelkelag, dekket med terrassebord i trevirke. Terrassebord er noe slitte TG 2. Med hensyn til alder vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd. Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år.

Videre er det også beskrevet følgende under pkt 17

**17 YTTERVEGGER** TG-2

*Her vurderes: om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert.*

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja**

**Kommentarer**  
Kledning er skiftet 1985.  
Opplysning gitt av eier.

**Fasade** Liggende kledning, Stående kledning

**Kommentarer**  
Yttervegger med bindingsverk bygget etter standard fra byggeår og vil ikke ha samme tetthet og tykkelse på isolasjon som dagens standard.  
Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpringer, noe som ikke ble foretatt på befaringstiden. Det kunne ikke påvises spesielle problemer med den synlige innvendige delen av konstruksjonen. Bindingsverk av tre er fortenstid for reparasjon/utskifting av ødelagte deler på 40 - 80 år.

**Er det synlige skjevheter/risser/sprekker/setninger? Ja**

**Kommentarer**  
Noe sprekkdannelse i panel grunnet normal uttørring.

**Fuktskade/sopp/råte/overflatebehandling Ja**

**Kommentarer**  
Spredt fukt/råteskade er registrert

**Musetetting Ja**

**Kommentarer**  
Det er opprinnelig ikke montert museband i nedre del av ytterkledning.  
Det er ettermontert museband av forskjellig løsning.

**Lufting av kledning Ja**

**Kommentarer**  
Det registreres luftespalte i underkant av kledning.  
Øvrig del av lufting er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll.

**Totalvurdering av fasade og veggkonstruksjon**  
TG 2 ytterkledning på grunn av alder, økt behov for vedlikehold og redusert forventet brukstid.  
Kledningen er visuelt kontrollert til å være i normalt god stand alder tatt i betraktning

**MERKNAD**  
Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år.  
Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utert vedlikehold.  
Teglforglending, Omfuging, Fjerning av løs fugemørtel, rengjøring og etterfylling med egnet mørtel. Intervall 30 - 60 år.

**Egen observasjon:**

Ved besiktigelse var veggplaten over vindu og under vinduet, samt parti ved terrassedøren v / kjøkken / stue utbedret, samt veggplaten under det store vindu i stuen lukket. I og med at konstruksjon var lukket, var det ingen mulighet for oss å kontrollere tilstand til konstruksjon. Ifølge kjøper var det ingen synlig tegn til fukt i dette område, før tapetet ble fjernet.

Terrassedørens glass er datostemplet 31. januar 2001, videre er glass vindusfeltet på vestre side av terrassedøren (sett innenifra) skiftet i 2022 jf. datostemplingen i glasset. Ifølge kjøper ble det registrert høyest fuktighet mellom sistnevnte vindusfelt, og vindu nærmest kjøkkeninnredningen. Se bildet under



Slik vi har forstått det ble det altså registrert høyest 98,6 i vekt% i dette område, og 48 i vekt% i dette område.



Disse to bilder er mottatt av kjøper. I dette område er det slik vi har forstått det, målt 98,6 i vekt %. Utenfor vinduet er den utkragede balkongen på fasaden bygget. Bildet til høye viser etter det vi forstår, under stort vindu i stuen.

Under vår befaring foretok vi et fuktsøk på overflatene som var lukket igjen, men vi kunne ikke finne forhøyede fuktverdier. Trolig årsaken til dette, kan være at det har regnet mindre / lite i tiden før befaringen fra vår side ble gjennomført. Under vår befaring ble det registrert mugglukst under det store vindu i stuen.

Glasset i vinduet på venstre side av terrassedøren, er som skrevet skiftet ut i 2022, og vinduet nærmest kjøkkenet er fra 1986 jf.- dato i glasset.

Side 8 av 14



Som skrevet under pkt 1 i denne rapport, er vindusfeltet i etasjen over fra 1985/86, samt at dørens glass til balkongen er punktert. Kledningen rundt samme felt/gavlvegg er ifølge tilstandsrapporten fra 1986, og er pr i dag 37 år. Døren samt vindusfeltet rundt er aldrene, sammen med kledning og listverk, og dermed er det påregnelig at det kan oppstå lekkasje inn gjennom veggen og ned til etasjen under, slik man ser i stue/kjøkkenområde.

Det er også beskrevet at det er registrert råteskader samt sprekkdannelse i kledningen i tilstandsrapporten, og ved råte og sprekkdannelse i kledningen vil ikke den lenger ha den tilstrekkelige beskyttelsen som kledningen gir, slik at vindtette sjiktet samt resten av konstruksjon utsettes for fukt/vann fra regn. Dermed er det påregnelig, grunnet normal slitasje og elde, at det vil oppstå lekkasjer slik man ser i dette tilfelle.

Som skrevet er det en utkraget balkong i samme område (gavlvegg) der bjelkene til balkongen stikker ut gjennom ytterkledningen. Den valgte metoden er og var en normal byggeskikk, men er noe sårbar når ytterkledningen rundt oppnår en slik alder som dette (37 år). Årsaken er at det lett drive inn regnvann via åpninger mellom hvert av bjelkene, som oppstår med årene (tørk),- som igjen skyldes normal slitasje og elde. Under vår befaring ble det ikke registrert råteskader i balkongbjelkene.

Når det gjelder vindusfeltet i stuen og skadene på undersiden av vinduet, (feltet som strekker seg over to etasjer), skyldes dette at det driver inn vann fra flere utettheter rundt innlisting, samt mellom glassfelt og glasslist. Årsaken til at parketten har bulinger skyldes at den utsettes for fukt fra samme tema som vi har nevnt over. Årsaken til at dette vindusfelt er råteskadet, skyldes normal slitasje og elde.

Utbedring av dette er å skifte ut det store vinduet i stuen (det går over begge etasjer) deretter skifte ut ytterkledningen og vindtettplater på hele gavlveggen som vender mot øst. Reparere skadet konstruksjon under og på siden av vinduer.

Slik vi ser det så anbefaler vi å slipe gulvet i stuen.

Utbedring av dette er kalkulert til **kr 243 720.- eks. mva. / kr 304 650.- inkl. mva.** (Se vedlagt)

### 3.0 BAD

#### Innledning:

Ifølge kjøper ble det kort tid etter overtakelsen registrert fuktskadet baderomsinnredning, samt at blandebatteriet til dusjen i samme rom ikke fungerte som normalt.

Takstmann Maribu har beskrevet i sin rapport at det anbefales å skifte ut innredningen samt blandebatteriet tilknyttet dusjgarnityret utbedring av dette er kalkulert til **kr 30 000.- eks. mva. / kr 37 500.- inkl. mva.**

#### Opplyst i salgsdokumentasjon:

I tilstandsrapporten er det beskrevet blant annet dette- se under:

37 BAD 2 ETASJE.

TG-2

Det er fuktmålerstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasje under badrom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktes og kommenteres. Vær oppmerksom på at ølt / endret bruk kan føre til avvik på badrom.

TG-2 OVERFLATER

Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 2) er standardens krav til fall på gulvet: minimum 1.50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1.100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukst til toppen av membran ved der. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggefr? Ja

Kommentarer  
Bad oppgradert 2009.

Beskrivelse av overflate

Gulv og vegg belagt med fliser (del av vegg).  
Servant med skuffesekasjon.  
Spill med lys.  
Dusj-vegg.  
Toalett.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Nei

Kommentarer  
Not-fall på del av gulv TG 2.

Ledes lekkasjevann til sluk? Ja

Kommentarer  
Der er 2 sluker i gulv.

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det symptom på luktskader i overflater eller riss i sprekker i bom i flis eller flisfuger? Nei

Kommentarer  
Det gøres oppmerksom på at bom (hulrom under) i flis på vegg kan være svært vanskelig å opprydde.

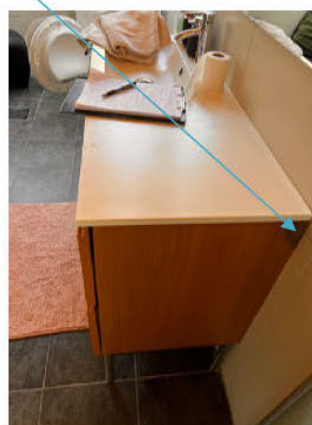
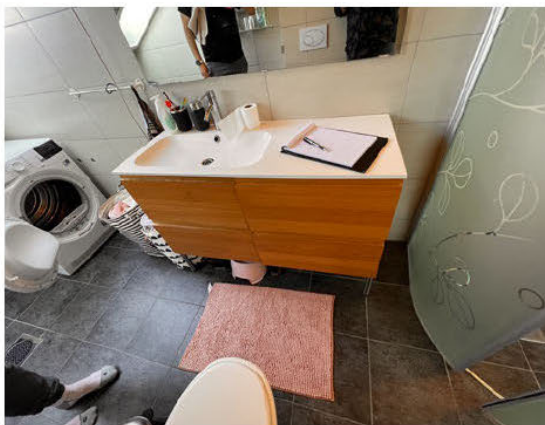
Er det spor etter biologiske skadegjørere (overtesopp o.lj)? Nei

Totalvurdering av overflater

TG 2 overflate på grunn av blant annet mot-fall på gulv.  
Registrert fall til sluk i dusj-sone tilfredsstillende ikke anbefalte løsninger, men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk.  
Overflater fremstår ellers i god stand med normal slitasje.

### Egen observasjon:

Bildene under viser rommet samt skaden på sideplaten



Det er beskrevet i tilstandsrapporten at badet er fra 2009, og det er dermed muligheter for at innredningen også er fra den tiden. Den kan også ha blitt remontert fra tidligere bad, da man også kan gjøre det om man vil.

Om rett referanse er 2009 er innredningen ca 14 år, og innredningen har dermed utstått en del belastninger ved bruk.

Side 10 av 14

Idrettsvegen 93  
5353 Straume  
Org: 988 390 461

Tlf: 90517669  
E-post: trygve@bergen-takstsenter.no  
Internett: www.bergen-takstsenter.no





Det er fuget mellom den heldekkende vasken og fliser på vegg, men man kan se at fugen ved det område der fuktskaden har oppstått i sideplaten, har sluppet fra sitt opprinnelige feste, slik at vann ved bruk har treng ned til toppen av sideplaten og skadet den.

Slik vi ser det så er skaden som en følge av normal slitasje og elde, som kan oppstå under vanlig bruk. For å utbedre dette forhold så anbefaler vi at man skifter ut innredningen, da partiell reparasjon ansees som ikke regningsvarende.

Blandebatteriet til dusjen virker ikke som normal, og dermed anbefaler vi å skifte den ut. Anbefalt brukstid for et slikt komponent er ifølge SINTEF / Byggforsk 700.330 er 15 år. I og med at blandebatteriet er 14 år er det påregnelig at det kan oppstå svikt i batteriet. Utbedring av dette er anbefaler vi å legge til grunn det Maribu har beregnet.

#### 4.0 AVLØPSRØR

##### **Innledning:**

Ifølge kjøper oppdages det tilbakeslag i kloakksystemet, ca. 2 til 3 uker etter deres overtakelse av eiendommen. Forstoppelsen førte til at det fløt kloakk i vaskerommet.

Videre forklarer kjøper til undertegnede at de tok kontakt med firma JTL - gruppen som gjennomførte staking samt utspyling av kloakken. Ifølge kjøper har det ikke oppstått tilbakeslag etter at man har spylt ut rørene, men det kan av og til registreres at vannet stiger i sluk i vaskerommet, men som lar seg skylde ned via vannuttømmning fra et annet tappested, og da synker vannet i vaskeromssluket.

JTL har utferdiget en rapport med muligheter for å laste ned video og bilder. Av rapporten er det beskrevet at det er dannet noe sedimentering av papir eller en fille- men at det ikke er andre forhold å bemerke. Det er beskrevet i rapporten at mulige årsak kan være grader som står igjen etter rørfornyng er gjennomført, og det det danner seg en propp med tiden i disse grader.

Takstmann Maribu har beskrevet i sin rapport at det bør utbedres ved å demontere innredningen i vaskerommet i kjelleren. Deretter avdekke / fjerne betong på grunn for å komme ned til bunnledningen for å skifte ut et bend på 88 °fordi dette gir en dårlig flyt av vann som skal renne ned i bunnledningen. Antar at denne informasjon er hentet fra epost sendt fra Watson som gjennomførte en staking i sin tid. Maribu anbefaler å frese opp grader i ulike overganger i strømpen som er etablert ifm., rørfornyng.

Utbedring av dette er kalkulert til **kr 82 000.- eks. mva. / kr 102 500.- inkl. mva**

**Opplyst i salgsdokumentasjon:**  
Ifølge egenerklæringen er det beskrevet:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse Et par tifeller av tilbakeslag sluk vaskerom i kjeller før fornyelse av avløpsledning (innvendig epoxy strøpe) under kjeller i 2013 (arbeid utført av firma RørHab AS). Ingen problem med tilbakeslag etter det.

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dignad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dignad

Firmanavn RørHab AS (2013), MH Graving (2018)

is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Redegjør for hva som er gjort og når i) Fornying av avløpsledning (innvendig epoxy-strøpe) under kjellergulv fra beredrom til utvendig kum i 2013. ii) Separeering av avløpsvann (overvann og spillvann) fra eiendommen i 2018. Samtidig: nye ledninger for vann inn til husvegg og for avløp (separert) ut fra husvegg, tilkobling til kommunalt nett i sykkelsti. Montering av utvendig stoppekran for vann inn, samt stakeluker for spillvann (kloakk) og drenering

Ifølge tilstandsrapporten er det beskrevet blant annet dette

29	<b>AVLØPSRØR</b>	TG-1
<i>Hier vurderes: Innvendige avløpsrør</i>		
<p><b>Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja</b></p> <p><b>Kommentarer</b> Innvendige avløpsrør er skiftet i 1985. Opplysning gitt av eier.</p> <p><b>Type</b> Plast</p> <p><b>Er avløpsystemet luftet over tak? Ukjent</b></p> <p><b>Kommentarer</b> Lifting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lifting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivare tatt.</p> <p><b>Er vannstand i sluk kontrollert ved tapping av tilknyttet utstyr? Ja</b></p> <p><b>Kommentarer</b> Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant som har avløp ført til sluk.</p> <p><b>Er stakeluke tilgjengelig? Ja</b></p> <p><b>Kommentarer</b> Stakeluke påvist i kjeller.</p> <p><b>Er det tilfredsstillende avrenning fra tappested? Ja</b></p> <p><b>Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ja</b></p> <p><b>Kommentarer</b> På grunn av alder må det påregnes tilsvarende redusert forventet brukstid.</p>		
<p><b>Totalvurdering</b> Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år.</p>		

**Egen observasjon:**

Ved besiktigelse ble det foretatt en gjennomgang av det som kjøper har opplevd etter deres overtakelse av eiendommen, noe som også er gjengitt over. Under vår befaring ble det registrert at vannet renner ned når man tapper, og samtidstapper vann i avløpet, uten at vannet stiger i vaskeromssluket i kjelleren.

Vi har mottatt film som vi studerte før vi kontaktet JTL-gruppen samt Watson

Ved gjennomgang av filmen sammen med JTL over tlf., så kunne ikke dem se konkrete avvik i område rundt sluk inne på vaskerommet. Imidlertid påpekes det av JTL at trolig årsaken til sedimenteringen skyldes at overgangen ved grenrør for rørøppstikk ikke er frest tilstrekkelig etter strømpennlegget er ilagt røret. Som en følge av dette samler det seg papir som etter hvert hoper seg opp til en propp.



Bildet viser vaskerommet i kjeller, og sluket vi har omtalt over er montert i dette område.

Vi har også hvert i kontakt med rørlegger Watson fra 24/7 rørleggervakt, for å diskutere det som vedkommende beskriver i epost sendt den 1. juli 2022.

Det er beskrevet at rørbend på 88 ° gir dårlig fly, men i og med at bendet står i kontakt med et sluk, der kun vannføring renner ned i sluket, så oppfatter vi det slik at dette ikke er feil- direkte feil med å ha slikt bend,- noe Watson var enige i. Annerledes hadde det vært om samme opplegg,- 88 °bend stod i forbindelse med et toalett, for da ville det lett oppstå oppstuvning i rørene.

Slik vi har vurdert det, så kan ikke vi se at det skal være behov for å utbedre dette bend- altså pigge vekk betongen for å skifte ut en mindre del av bunnledningen.

Vi anbefaler å utbedre toalettet i tråd med det Watson beskriver – å lime rørene sammen. Videre så anbefaler vi at man freser bort tagger / grader i strømpen som er etablert inne i avløpsrøret, som står igjen etter rørfornyelsen - for å hindre sedimentering i røret.

Utbedring av utfresing koster ifølge JTL kr 7 000.- eks. mva.

Liming av toalettet antas å koste kr 3 000.- eks. mva = kr 10 000.- eks. mva. / kr 12 500.- inkl. mva

Straume 31.05.23

Ved spørsmål, ta kontakt på tlf 90517669 eller [trygve@bergen-takstsenter.no](mailto:trygve@bergen-takstsenter.no)

Med vennlig hilsen  
Bergen Takstsenter AS

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Trygve', is written over a horizontal line.

Ingeniør / Takstmann



## Kostnadsammenstilling

<b>Objekt og kunde</b> <b>Austhallet 1</b> 4325 Sandnes	<b>Bestiller</b> <b>Claims Link</b>  <b>Avtalenavn:</b> Generell avtale inkl materialpåslag	<b>Hovedentreprenør</b> <b>Bergen Takstsenter AS</b> Idrettsvegen 93 5353 Straume  <b>Trygve Berg</b> 90517669 trygve@bergen-takstsenter.no  <b>Avtalenavn:</b> Generell avtale inkl materialpåslag
---	--	--

## Kalkulering

### Fasade

Lengde: 6 m, Bredde/høyde: 15 m

#### Annet

Arbeidsmoment	Utførende / Bransje	Mengde	Arbeid	Materialer	Sum
SLIPING 05.256.10 Parkett, kun sliping	Bergen Takstsenter AS Bygg	40,00 m <sup>2</sup>	9,90 mWu	970,37 NOK	6 912,58 NOK
<b>Total</b>			<b>9,90 mWu</b>	<b>970,37 NOK</b>	<b>6 912,58 NOK</b>

#### Overflate

Nettoflate: 90 m<sup>2</sup>, Nettoomkrets: 42 m

Arbeidsmoment	Utførende / Bransje	Mengde	Arbeid	Materialer	Sum
RIVING 17.206.21 Vindusutforing	Bergen Takstsenter AS Bygg	20,00 lm	0,79 mWu	0,00 NOK	476,66 NOK
NYMONTERING 17.206.22 Vindusutforing	Bergen Takstsenter AS Bygg	20,00 lm	2,28 mWu	1 903,76 NOK	3 273,72 NOK
RIVING 17.205.73 Fast vindu >4,0-5,0 m <sup>2</sup>	Bergen Takstsenter AS Bygg	1,00 stk	1,40 mWu	0,00 NOK	840,00 NOK
RIVING 17.204.75 Vindusgerikt glatt lm	Bergen Takstsenter AS Bygg	25,00 lm	1,00 mWu	0,00 NOK	600,00 NOK
NYMONTERING 17.204.76 Vindusgerikt glatt lm	Bergen Takstsenter AS Bygg	25,00 lm	2,60 mWu	1 388,80 NOK	2 948,80 NOK
NYMONTERING 17.205.74 Fast vindu >4,0-5,0 m <sup>2</sup>	Bergen Takstsenter AS Bygg	1,00 stk	4,30 mWu	60 000,00 NOK	62 580,00 NOK
RIVING ETT LAG 08.346.22 Mineralull	Bergen Takstsenter AS Bygg	20,00 m <sup>2</sup>	1,00 mWu	0,00 NOK	600,00 NOK
RIVING INKL TAPE 08.347.06 Plastfolie	Bergen Takstsenter AS Bygg	20,00 m <sup>2</sup>	0,72 mWu	0,00 NOK	432,00 NOK
NYMONTERING INKL TAPE 08.347.07 Plastfolie	Bergen Takstsenter AS Bygg	20,00 m <sup>2</sup>	1,92 mWu	375,73 NOK	1 527,73 NOK
RIVING 08.059.67 Sponplater >8mm areal	Bergen Takstsenter AS Bygg	20,00 m <sup>2</sup>	3,97 mWu	0,00 NOK	2 383,28 NOK

#### Adresse

Bergen Takstsenter AS  
Idrettsvegen 93  
5353 Straume

#### Kontaktopplysninger

41404000  
post@bergen-takstsenter.no

#### Org.nr

988390461

1 (3)





NYMONTERING 08.059.68 Sponplater >8mm areal	Bergen Takstsenter AS Bygg	20,00 m <sup>2</sup>	7,15 mWu	2 820,72 NOK	7 110,63 NOK
NYMONTERING ETT LAG 08.347.62 Mineralull	Bergen Takstsenter AS Bygg	20,00 m <sup>2</sup>	2,40 mWu	2 685,48 NOK	4 125,48 NOK
RIVING 08.061.41 Trestender	Bergen Takstsenter AS Bygg	30,00 lm	2,44 mWu	0,00 NOK	1 463,17 NOK
NYMONTERING 08.061.42 Trestender	Bergen Takstsenter AS Bygg	30,00 lm	2,88 mWu	1 439,20 NOK	3 165,28 NOK
RIVING 11.348.19 Spikerlekt	Bergen Takstsenter AS Bygg	270,00 lm	8,60 mWu	0,00 NOK	5 160,00 NOK
NYMONTERING 11.348.20 Spikerlekt	Bergen Takstsenter AS Bygg	270,00 lm	14,00 mWu	2 405,91 NOK	10 805,91 NOK
RIVING 11.066.54 Listverk - vinduslist	Bergen Takstsenter AS Bygg	50,00 lm	2,70 mWu	0,00 NOK	1 620,00 NOK
NYMONTERING 11.066.55 Listverk - vinduslist	Bergen Takstsenter AS Bygg	50,00 lm	10,20 mWu	1 595,17 NOK	7 715,17 NOK
RIVING 11.067.22 Panel profilert	Bergen Takstsenter AS Bygg	50,00 m <sup>2</sup>	8,50 mWu	0,00 NOK	5 100,00 NOK
NYMONTERING 11.067.23 Panel profilert	Bergen Takstsenter AS Bygg	50,00 m <sup>2</sup>	31,00 mWu	12 755,08 NOK	31 355,08 NOK
RIVING 11.348.21 Vindbeskyttelsesplate, utvendig vegg	Bergen Takstsenter AS Bygg	45,00 m <sup>2</sup>	9,50 mWu	0,00 NOK	5 700,00 NOK
NYMONTERING 11.348.22 Vindbeskyttelsesplate, utvendig vegg	Bergen Takstsenter AS Bygg	45,00 m <sup>2</sup>	12,25 mWu	3 195,00 NOK	10 545,00 NOK
<b>Total</b>			<b>131,61 mWu</b>	<b>90 564,84 NOK</b>	<b>169 527,90 NOK</b>

## Egne koder

Arbeidsmoment	Utførende / Bransje	Mengde	Arbeid	Materialer	Sum
Annet De & remontere stillas	Bergen Takstsenter AS Bygg	100,00 m <sup>2</sup>	-	-	20 000,00 NOK
Annet Kranbil for transport lossing vindu	Bergen Takstsenter AS Bygg	1,00 stk	-	-	7 000,00 NOK
Annet Rigg drift og reise	Bergen Takstsenter AS Bygg	1,00 stk	-	-	20 000,00 NOK
Annet Avfall	Bergen Takstsenter AS Bygg	1,00 stk	-	-	10 000,00 NOK
<b>Total</b>					<b>57 000,00 NOK</b>

**Adresse**  
Bergen Takstsenter AS  
Idrettsvegen 93  
5353 Straume

**Kontaktopplysninger**  
41404000  
post@bergen-takstsenter.no

**Org.nr**  
988390461

2 (3)



## Kostnadssummering per utfører

**Bergen Takstsenter AS**

Hovedentreprenør

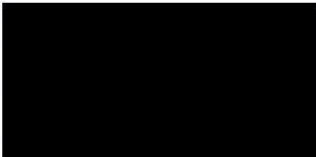
<b>Bygg</b>	<b>Mengde</b>	<b>à pris</b>	<b>Total</b>
Arbeid (mWu)	141,51 mWu	600,00 NOK	84 905,27 NOK
Rigg og drift	12,33 mWu	600,00 NOK	7 398,11 NOK
Erstatning for kjøretøy	0,00 pTu	10,00 NOK	0,00 NOK
Materialtransport (2282 kg, hvorav 1165 kg inn og 1116 kg ut)	4,80 tWu	600,00 NOK	2 882,17 NOK
Materialer			91 535,21 NOK
Annet			57 000,00 NOK
<b>Sum Bygg</b>			<b>243 720,76 NOK</b>
<b>Total</b>			<b>243 720,76 NOK</b>

**Total****Total kostnad, eks mva. 243 720,76 NOK****Adresse**Bergen Takstsenter AS  
Idrettsvegen 93  
5353 Straume**Kontaktopplysninger**41404000  
post@bergen-takstsenter.no**Org.nr**

988390461

3 (3)





## Vedr Austhallet 1, 4325 Sandnes

Vi hadde en gjennomgang med eier ( ) i 2021 vedr behov for utbedringer før boligen skulle legges ut for salg .

Lukkerammene (3 stk) i de store vindusfeltene i 2.etg var vanskelige å lukke og hadde utslitte hengsler/beslag.

Her tok vi ut lukkerammene og monterte nye Nordan toppsving vindu i samme åpning våren 2022. Det ble ikke registrert skade eller råte i tilstøtende karmen.

Ellers sjekket vi de andre vinduene , men det var ingen synlige skader som indikerte umiddelbart behov for utskifting eller utbedring .

Det ble også registrert misfarging på golvet ved terrassedøra i 2. etg.

Her monterte vi utvendig beslag, byttet innvendig foring og golvbordet som var nærmest døra.

Figgjo 15.12.23

Combi Hus AS

v/Ole Johnny Skjæveland 95895440



## SØR-ROGALAND TINGRETT

### DOM

---

**Avsagt:** 07.02.2024 i Sør-Rogaland tingrett, Sandnes

**Saksnr.:** 23-107137TVI-TSRO/TSDN

**Dommer:** Tingrettsdommer Ingjerd Fausk

**Saken gjelder:** Krav om heving og erstatning - avhendingsloven

---

██████████  
████████████████████  
Advokat Andrea Myhre  
Advokat Andrea Myhre

**mot**

████████████████████  
████████████████████  
HDI Global Specialty SE, Sverige Filial  
Newline Europe Versicherung AG  
SCOR Europe SE

Advokat Madeleine Kjersrød Linnerud  
Advokat Madeleine Kjersrød Linnerud  
Advokat Madeleine Kjersrød Linnerud  
Advokat Madeleine Kjersrød Linnerud  
Advokat Madeleine Kjersrød Linnerud

---

## DOM

Saken gjelder krav om heving, subsidiært prisavslag, og erstatning etter avhendingsloven ved kjøp av bolig i Sandnes i mai 2022. Salgstidspunktet innebærer at avhendingsloven får anvendelse med de endringer som trådte i kraft 01.01.2022.

### Sakens bakgrunn

30.05.2022 ble det inngått avtale mellom saksøker og saksøkte nr 1 [REDAKERT] om salg av bolig i Austhallet 1 i Sandnes, gnr 39 bnr 527 i Sandnes kommune. Boligen er fra 1962 med ombyggings- og renoveringsarbeider fra 1985.

Kjøpesummen for eiendommen var kroner 5 450 000 eksklusive omkostninger, og overtakelsesdato var 01.06.2022. Forut for salget hadde selger innhentet en tilstandsrapport. Det fremkommer av denne at det er registret 19 stk TG2 i tilstandsrapporten.

Kjøper reklamerte 27.06.2022 første gang over anført mangelfulle forhold ved boligen. Reklamasjonen omhandlet da tett rør i vaskerommet i kjelleren som ledet til tilbakeslag av kloakk, samt lekkasje fra vasken på badet i kjelleren. Det ble også reklamert over utett avløp til toalettet.

Den 21.09.2022 reklamerte kjøper videre over fukt og mugg på baderomsinnredningen på badet i andre etasje. Kjøper oppdaget disse forholdene i juli samme år.

Kjøper igangsatte etter hvert også oppussingsarbeider i stuen i første etasje. På nyåret 2023 oppdaget kjøper da at det var fukt, mugg på sopp på innvendig veggflate etter fjerning av tapet. Denne problematikken ble også oppdaget andre plasser i huset: Ved det store vinduet i stuen (vendt mot nord), under en balkong, i to vinduer og en dør (vendt mot nord), over entréen, i fire vinduer og en dør (vendt mot sør), og rundt fire vinduer og en balkongdør (vendt mot nord). Kjøper reklamerte over forholdene den 23.01.2023.

Kjøper tok deretter kontakt med Takst Team AS for vurdering av de avdekkede forholdene. Rapport fra Takst Team AS v/takstingeniør Bjørn Åge Maribu forelå den 24.02.2023. Totale utbedringskostnader ble av takstingeniør Maribu estimert til kroner 976 250. Saksøker innhentet også et tilbud på utbedringsarbeidene fra Byggmester Øystein Torgersen AS, som estimerte utbedringskostnadene til kroner 1 065 438 ink mva. for lekkasjen i fasaden, kroner 121 875 ink mva for vaskerom i kjeller, og kroner 33 125 for bad i andre etasje.

Selger tilbakeviste ansvar for de anførte manglene. Selger engasjerte Bergen Takstsenter v/takstmann Trygve Berg til å befare eiendommen og gjøre en vurdering av de påberopte forholdene. Rapport fra Bergen Takstsenter forelå den 31.05.2023. I rapporten ble det



vurdert slik at flere av de påberopte manglene måtte anses som påregnelige som følge av slit og elde.

Ved stevning av 16.07.2023 anla kjøper sak for Sør-Rogaland tingrett hvor det ble erklært heving av kjøpet og krevd erstatning, subsidiært prisavslag og erstatning. Saksøkte tok til motmæle i rettidig tilsvare av 25.08.2023. Saksøkte la ned påstand om frifinnelse for både de prinsipale og subsidiære kravene som var fremsatt i saken.

Partene samtykket opprinnelig til rettsmekling, som ble berammet til 27.10.2023. Saksøker trakk imidlertid samtykket, og rettsmeglingsmøtet ble avlyst.

Hovedforhandling ble berammet ved Sør-Rogaland tingrett til 15. og 16.01.2024. Saksøker møtte til hovedforhandlingen sammen med sin prosessfullmektig. For saksøkte møtte ██████████ sammen med de saksøktes prosessfullmektig. Nevnte parter avgav forklaring, og det ble ført bevis som redegjort for i rettsboken. De to takstmennene, Maribu og Berg, var til stede hele hovedforhandlingen frem til prosedyrene.

#### **Saksøker har i hovedsak gjort gjeldende:**

Saken reguleres av avhendingsloven slik den lyder etter lovendringer som trådte i kraft 01.01.2022. Ved lovendringen valgte lovgiver å plassere risikoen for feil og mangler hos selger. Dette innebærer at et hvert avvik fra hva som er avtalt mellom partene, eller at eiendommen avviker fra hva saksøker kunne forvente, utgjør en mangel. Terskelen for om det foreligger en mangel, er senket, jf LB-2023-45991.

Det anføres for det første at eiendommen er mangelfull i medhold av § 3-2. Boligens tilstand er ikke i samsvar med det kjøper kunne forvente blant annet ut fra eiendommens type, alder og synlige tilstand. Boligens alder er i dette tilfellet ikke avgjørende, idet kjøper i kraft av øvrig informasjon som ble gitt forut for salget, ble gitt forventninger som tilsa at boligen var i alminnelig god stand uten behov for umiddelbar og omfattende utbedring. Dette gjelder særlig for vinduene, som er gitt TG 2 i tilstandsrapporten. Utbedring er da påregnelig innen rimelig tid som følge av alder, uten at det ved dette gis indikasjoner om at behovet for utbedring er påtrengende, slik realiteten viste seg å være. Hadde rett tilstandsgrad vært benyttet, TG 3, ville kjøper ha visst dette. Levetidsbetraktninger er heller ikke avgjørende for vinduer, siden disse i stor grad kan vedlikeholdes selv om de er gamle. Det samme gjør seg gjeldende for vaskerommet. Kjøper var klar over at dette var gammelt, men ikke at det var sårbarheter og mangler ved avløpet med risiko for tilbakeslag av kloakk. Det er avdekket forhold på boligen som ikke er omtalt i salgsdokumentasjonen, og som vil kreve omfattende arbeider å få utbedret. Det er avvik mellom faktisk og forventet standard, og eiendommen er mangelfull i medhold av avhendingsloven § 3-2.

Eiendommen er også mangelfull i medhold av avhendingsloven § 3-7. Det er gitt mangelfulle opplysninger om eiendommens tilstand ved salget, både på bakgrunn av

selgers egne opplysninger og på bakgrunn av identifikasjon mellom selger og takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten i forkant av salget. Det er sikker rett at selger identifiseres med takstmann ved vurderingen om det foreligger opplysningsplikt, jf Rt-2001-369. Dette knytter seg særlig til den omfattende fukt, mugg og sopp-problematikken i stuen og rundt vinduene, samt problemene med tilbakeslag av kloakk i kjeller. Selger har selv fuget rundt vinduene, hvilket indikerer at han var kjent med problematikken. Det forelå også flere symptomer på fukt og råte, så som omfattende fuging, kuving på parketten i stuen, som tilsier at takstmannen måtte kjenne til de omfattende fukt- og sopp-skadene, jf LB-2023-438. Det foreligger også et skjerpet krav til takstmannens opplysningsplikt. Vinduer og dører skulle vært gitt TG 3 i den tilstanden disse viste seg å være. Som følge av takstmannens forsømmelser fikk kjøper ikke denne kunnskapen. Forholdet utgjør dermed en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-7.

Det foreligger også mangel i medhold av avhendingsloven § 3-8. Vurderingen etter § 3-8 er objektiv, jf blant annet LB-2023-438. Grensdragningen til § 3-7 kan være glidende, men poenget er uansett at kjøper skal få fullstendige og korrekte opplysninger om eiendommen. Selger har gitt uriktig informasjon om eiendommen. Det vises til at selger har gitt opplysninger i egenerklæring om at selger ikke var kjent med sopp eller råteskader i boligen. Det er indikasjoner på at dette er forhold som selger burde ha hatt kunnskap om. Vinduer og dører er også gitt TG 2 i tilstandsrapporten, hvilket er feil. Riktig tilstandsgrad er TG 3.

Innvirkningskriteriet er videre oppfylt for både § 3-7 og § 3-8. De påviste manglene er omfattende og utbedringskostnadene er høye. Kjøper har begrensninger både på økonomi og som følge av helse, som gjør at de aldri ville ha kjøpt denne boligen med kunnskap om dens reelle tilstand.

Manglene ved eiendommen utgjør et vesentlig avtalebrudd etter avhendingsloven § 4-13, jf Rt-1998-1510. Manglene er mange og omfattende. Utbedringskostnadene er på 22,4 %. Dette skal tillegges vekt, jf Rt-2010-710, og underrettspraksis viser at momentet er avgjørende i tilfeller hvor utbedringskostnadene overskrider 20 %, se LA-2019-150154 og LH-2018-171594. Saksøker frykter også for at det fulle og hele omfanget av alle feil og mangler ikke er endelig avdekket idet konstruksjonen ikke er åpnet, hvilket også har betydning, jf LB-2017-169626. Forholdene ved misligholdet er av en slik karakter at det er rimelig grunn til at kjøper blir fristilt fra kjøpekontrakten. Et prisavslag vil ikke være en tilstrekkelig misligholdsbeføyelse for å rette opp i avtalebruddet.

Ved heving av kjøpet skal det foretas en restitusjon av kjøpesummen. I tillegg til restitusjon av kjøpesummen, kreves erstatning for det fulle økonomiske tapet kjøperen har lidt, jf. avhendingsloven § 4-14. Det foreligger kontrollansvar på selgers hånd, og tapspostene som kreves er påregnelige og innfor selgers kontroll. Kjøper krever erstatning for saksomkostninger med kroner 150 520, flyttekostnader med kroner 17 168, utrykning

rørlegger med kroner 19 166, oppgradering vaskemaskinopplegg med kroner 2 128, utbedring av avløpsrør toalett kroner 15 125, kommunale avgifter 2023 med kroner 19 968 og kroner 8 146 for 2022, samt utbedring varmtvannsbereder med kroner 15 000. Renter på kjøpesum og omkostninger regnes fra overtakelse til heving av kjøpet, og beregnes på oppgjørstidspunktet. Det er ikke grunnlag for fradrag for bonytte. Kjøper har ikke hatt noen berikelse på bo i boligen. Et eventuelt fradrag for bonytte må være lavt, gitt boligens feil og mangler. Samlet sett utmåles erstatningen skjønnsmessig.

Subsidiært kreves prisavslag etter avhendingsloven § 4-12. Kjøper har rett på nødvendig og tilstrekkelig utbedring. Utbedringsarbeidene som beskrevet av Byggmester Torgersen må legges til grunn. Det kreves med dette kroner 1 065 438 for utbedring av vinduer, dører og yttervegger, kroner 121 875 for utbedring av vaskerommet og kroner 37 500 for utbedring av baderommet i andre etasje. Standardhevingen vil være minimal for vinduene, jf Maribu, og det er selger som har bevisbyrden for en påstand om fradrag for standardheving. Avgjørelsen av den endelige fastsettelsen av et eventuelt standardhevingsfradrag, overlates til rettens skjønn. Det kreves i tillegg erstatning for utrykning rørlegger med kroner 19 166 og utbedring av avløpsrør toalett med kroner 15 125.

#### Påstand:

##### *Prinsipalt:*

1. [redacted] og [redacted] dømmes til å betale kroner 5 450 000 til [redacted] og [redacted], mot tilbakelevering og overskjøting av hjemmel til gnr. 39, bnr. 527 i Sandnes kommune, med tillegg av den enhver tid gjeldende forsinkelsesrente.
2. [redacted] og [redacted] dømmes til å betale erstatning til [redacted] og [redacted] fastsatt etter rettens skjønn, med tillegg av den enhver tid gjeldende forsinkelsesrente.
3. Co-assurandørene HDI, SCOR og New Line er innenfor rammen av forsikringsvilkårene solidarisk ansvarlig med [redacted] og [redacted] i oppfyllelse av påstandspunkt 1 og 2.
4. [redacted] og [redacted], Co-assurandørene HDI, SCOR og New Line dekker [redacted] og [redacted] saksomkostninger.

##### *subsidiære påstand:*

1. [redacted] og [redacted] dømmes til å betale prisavslag og erstatning til [redacted] og [redacted] fastsatt etter rettens skjønn, med tillegg av den enhver tid gjeldende forsinkelsesrente.
2. Co-assurandørene HDI, SCOR og New Line er innenfor rammen av forsikringsvilkårene solidarisk ansvarlig med [redacted] og [redacted] i oppfyllelse av påstandspunkt 1.

3. [REDACTED] og [REDACTED], Co-assurandørene HDI, SCOR og New Line dekker [REDACTED] og [REDACTED] saksomkostninger.

**Saksøkte har i hovedsak gjort gjeldende:**

Eiendommen har ikke mangler som gir rett til verken heving, prisavslag eller erstatning. De skadene som er påvist i denne saken, er påregnelige ut fra boligens alder og de klare risikoopplysningene som ble gitt i salgsdokumentene. Det er det samlede opplysningsbildet som er avgjørende for vurderingen av hvorvidt det foreligger en mangel i avhendingslovens forstand, jf Rt-2005-1281. Vurderingen skal være tuftet på en objektiv målestokk, jf LE-2001-653. Selgers subjektive forventninger har ikke betydning. Bevisbyrden for at eiendommen har mangel, ligger hos kjøper, jf LG-2014-4798.

Boligen har for det første ingen mangel i medhold av avhendingsloven § 3-2. Det foreligger ingen autoritative rettskilder om forståelsen av denne bestemmelsen, men det er i forarbeidene sagt at bestemmelsen er pedagogisk begrunnet og er ment å videreføre gjeldende rett slik denne kommer til uttrykk i rettspraksis, jf Prop. 44 L (2018-2019). I lys av uttalelser i forarbeidene gjøres det gjeldende at det abstrakte mangelsbegrepet etter § 3-2 skal forstås likt som det kvalitative vilkåret etter den gamle § 3-9. Rettspraksis om sistnevnte bestemmelse er derfor fortsatt relevant.

I lys av dette er eiendommen i dette tilfellet i samsvar med det kjøper hadde grunn til å forvente ut fra eiendommens type, alder og synlige tilstand, jf § 3-2. Alder har stor betydning for hva en kjøper med rimelig kan forvente med hensyn til boligens stand og stilling, jf blant annet Rt-2010-103. Det samme har levetidsbetraktninger, jf LB-2008-143915. Boligen er i dette tilfellet 62 år, og de aktuelle bygningsdelene har med god margin nådd nedre grense for opplyst forventet levetid. Det foreligger i tillegg konkrete risikoopplysninger i tilknytning til både vinduer, dører, yttervekker, balkong og vaskerom. Det er på denne bakgrunn ikke avvik mellom det kjøper har fått og det de med rimelighet hadde grunn til å forvente.

Når det gjelder fuktmerke på baderomsinventar, var forholdet synlig og kan ikke gjøres gjeldende som mangel, jf avhendingsloven § 3-10. I alle tilfeller kan skade i overflaten på en 14 år gammel servant, ikke anses upåregnelig, jf § 3-2. Det samme gjelder for feilkappet avløpsrør under WC i kjelleren. Med hensyn til problematikken med avløpsrøret på vaskerommet, utgjør dette heller ingen mangel etter § 3-2. Vaskerommet er 60 år gammelt og det er påregnelig med oppgradering.

Eiendommen har heller ikke mangel i medhold av avhendingsloven § 3-7. Ved vurderingen av denne bestemmelsen, skal selger identifiseres med takstmann, men vurderingen vil være lik uavhengig av hvem av dem som vurderes, jf Rt-2001-369. Det er krav om positiv kunnskap eller at selger/takstmann «måtte kjenne til» det anførte forholdet.

Beviskravet er kvalifisert, jf LA-2017-149237, og det er krav om grov uaktsomhet for at sistnevnte skyldkrav skal være oppfylt, jf blant annet LB-2011-197722. Bestemmelsen tar sikte på å fange opp de bevisst illojale handlingene, jf blant annet LB-2020-12949.

Selger hadde ikke kjennskap til fukt og mugg i veggen. Forholdet var skjult i konstruksjonen. Det er ingen holdepunkter for at verken selgers eller takstmannens uvitenhet er grov uaktsom. Både selger og takstmann har gitt klare risikoopplysninger. Det må i denne sammenheng også ses hen til takstmannens mandat, som er å gjøre visuelle undersøkelser med enkelte funksjonstestinger. Det er heller ingen bevismessige holdepunkter for kjennskap eller grov uaktsomhet når det gjelder avløpet under vaskerommet. Mandatet var som nevnt å gjøre vurderinger basert på visuelle undersøkelser på eiendommen.

Boligen er heller ikke mangelfull i medhold av avhendingsloven § 3-8. Bestemmelsen rammer kun uriktige konkrete og spesifiserte opplysninger som kjøper har grunn til å stole på, jf blant annet LH-2019-160829. Opplysninger i selgers egenerklæring er et uttrykk for selgers subjektive oppfatning og skal derfor vurderes etter avhendingsloven § 3-7, jf blant annet LH-2019-160829. Når det gjelder takstmannens bruk av tilstandsgrad, er dette basert på en skjønnsmessig vurdering, jf LA-2009-106623. Tilstandsgraden kan ikke tas til inntekt for at det ikke foreligger avvik.

Innvirkningskravet er uansett ikke oppfylt for verken § 3-7 eller § 3-8. Hva kjøper forklarer i ettertid er ikke avgjørende, jf LF-2014-31625. Rettspraksis viser at alder er et viktig moment ved vurderingen av innvirkningskriteriet, jf LA-2009-106623. I dette tilfellet var kjøper klar over at de kjøpte en gammel bolig hvor det var påregnelig med både oppgradering og vedlikehold av vinduer og kledning. Ytterligere opplysninger fra selgers hånd, ville derfor ikke ha vært avgjørende for avtaleinngåelsen.

For det tilfellet retten skulle komme til at boligen har mangel, foreligger det likevel ikke grunnlag for å heve kontrakten etter avhendingsloven § 4-13. Kontraktsbruddet er ikke vesentlig, og kjøper har ingen rimelig grunn til å si seg løs fra kontrakten. Det vises blant annet til at selger ikke har opptrådt illojalt. Manglenes art og omfang er dessuten påregnelige, og utbedringskostnadene er derfor ikke relevante ved vurderingen. Uansett er prisavslag en adekvat reaksjon som vil gjenopprette en eventuell ubalanse mellom partene.

Idet det ikke foreligger mangler ved eiendommen, er det heller ikke grunnlag for prisavslag etter avhendingsloven § 4-12. Ved en eventuell utmåling av prisavslag har kjøper krav på rimeligste, akseptable utbedringsmetode, jf LB-2016-130088 og HR-2017-515-A. Videre må det gjøres fradrag for standardheving, forlenget teknisk levetid og for arbeid som var planlagt eller påregnelig på bakgrunn av husets alder, gitte opplysninger og synlig tilstand. Fradraget må på denne bakgrunn være minst 90 % for vinduer og kledning, og minst 50 % for den innvendige veggkonstruksjonen. Det store vinduet i stuen og balkongdøren i andre



etasjen er gitt TG 3. Utbedringskostnadene for disse må derfor trekkes ut, anslagsvis kroner 10 000 – 50 000. Det er heller ikke nødvendig å utbedre balkongen. Denne må derfor også trekkes ut. Den rimeligste utbedringsmetoden på parkett, er sliping. Da er det dette kjøper har krav på, om lag kroner 7 000 – 10 000. Når det gjelder baderomsinventaret, var dette 14 år gammelt. Standardhevingsfradraget må derfor være minst 80 %. Problematikken i vaskerommet må utbedres etter den rimeligste metoden, som er fresing av rør til kroner 7 000 eks mva. Skal hele gulvet legges om, var dette 60 år gammelt hvilket tilsier et fradrag på minst 90 %.

Når det ikke foreligger noen mangel, er det heller ikke grunnlag for erstatning, jf avhendingsloven § 4-14. Det foreligger uansett ikke ansvarsgrunnlag. De anførte manglene er konsekvenser av bygningens konstruksjon og alder, de har vært skjult for selger og forholdene er følgelig utenfor selgers kontroll. Kostander til sakkyndige før stevning og juridisk bistand kan heller ikke kreves dekket når kjøper har boligkjøperforsikring, jf HR-2020-443-U. Det bestrides at vilkårene for å kreve erstatning er oppfylt.

Det foreligger heller ikke erstatningsansvar ved et eventuelt hevings- og restitusjonsoppgjør. Kontrollansvar er ikke påvist. Da er det heller ikke grunnlag for erstatning for utgifter som dokumentavgift, flyttekostander osv. Når det gjelder utbedringer og påkostninger er det uansett avgjørende at det må være tale om påkostninger som har medført en verdøkning. Man får ikke igjen krone for krone. Her er det ikke ført bevis for at utbedringene har medført noen verdistigning. Endelig skal det gjøres fradrag for bonytten kjøper har hatt ved å bo i boligen siden overtakelsen i juli 2021 og frem til dags dato, jf LH-2022-16505. Leie av tilsvarende bolig er om lag kroner 22 000 pr måned, hvilket pr 01.02.2024 utgjør kroner 440 000. Fra dette kan utgifter til renovasjon og kommunale avgifter på kroner 28 114 trekkes ut. Uansett er det slik at bonyttefradraget i dette tilfellet spiser opp det kravet kjøper har utover kjøpesummen. I et eventuelt restitusjonsoppgjør, er det kun kjøpesummen som skal tilbakebetales.

Saksøkte skal med dette frifinnes og har rett til erstatning for sine fulle omkostninger, jf tvisteloven kapittel 20. Hovedtyngdene i denne saken har vært spørsmål om lekkasje fra vinduer, balkong og kledning. Dersom kjøper ikke gis medhold i at nevnte forhold utgjør en mangel, har saksøkte vunnet saken i det vesentlige og skal tilkjennes fulle saksomkostninger.

Påstand:

1. [REDACTED] og [REDACTED], Co-assurandørene HDI, SCOR og New Line, frifinnes.
2. [REDACTED] og [REDACTED], Co-assurandørene HDI, SCOR og New Line, tilkjennes sakens kostnader.

### **Retten vurdering**

Spørsmålet for retten er om boligen i Austhallet 1 i Sandnes, gnr 39 bnr 527 i Sandnes kommune, er beheftet med mangler som etter avhendingsloven gir kjøper rett til å heve kjøpet. Subsidiært er det krevd prisavslag, og i begge tilfeller erstatning. Saken skal avgjøres i medhold av avhendingsloven slik den lyder etter endringene som trådte i kraft 01.01.2022.

Retten har kommet til at boligen har mangler i medhold av avhendingsloven §§ 3-2 og 3-7, men at det ikke er adgang til heving. Det er utmålt et forholdsmessig prisavslag, men retten har ikke funnet at det er grunnlag for erstatning.

### **Spørsmål om boligen er mangelfull**

#### Avhendingsloven § 3-2

Den grunnleggende regelen for når det foreligger mangel, finnes i avhendingsloven § 3-1 første ledd første punktum. Eiendommen skal være i samsvar med avtalen, og et avvik fra det avtalte er å anse som mangel. Hva som i det enkelte tilfellet følger av avtalen, må avgjøres ut fra vanlig avtaletolkning. Bestemmelsen suppleres av § 3-2 første ledd om det det såkalte abstrakte mangelsbegrepet, som har følgende ordlyd:

*Eigedomen har ein mangel dersom han ikkje er i samsvar med det kjøparen kunne forvente ut frå mellom anna eigedomens type, alder og synlege tilstand.*

At mangelsvurderingen er «abstrakt», innebærer at kontraktsforpliktelsens innhold bestemmes av andre normer enn dem som er fastlagt i selve kontrakten, men vurderingen vil ikke være løsrevet fra partenes avtale, jf. Erlend Haaskjold, Obligasjonsrett – en innføring, (2. utgave 2023) side 55.

Om forståelsen av bestemmelsen er det blant annet sagt følgende i forarbeidene: Prp.44 L (2018-2019):

*I formuleringen «det kjøparen kunne forvente», ligger det et normativt element: Det avgjørende er ikke hva kjøperen faktisk forventet, men hva kjøperen med rimelighet kunne forvente. Med andre ord beskytter bestemmelsen bare kjøperens berettigede forventninger. Ved vurderingen må det i utgangspunktet ses hen til hva en vanlig kjøper med gjennomsnittlig fagkunnskap og erfaring burde skjønne. Er kjøperen påviselig særlig kyndig, for eksempel fordi vedkommende er håndverker, må imidlertid det kunne tas i betraktning.*

*Det abstrakte mangelsbegrepet i første ledd legger opp til en konkret helhetsvurdering. Formuleringen «mellom anna» gjør det klart at momentene som er nevnt, ikke utgjør noen uttømmende oppstilling av relevante momenter. Et sentralt poeng er at den som kjøper en brukt bolig, normalt ikke kan forvente at boligen er i*

*perfekt stand. Etter omstendighetene kan kjøperen til og med måtte finne seg i nokså betydelige feil og svakheter, se mer generelt om dette i punkt 9.2. Som angitt i bestemmelsen vil eiendommens «alder» gjennomgående være et viktig moment i vurderingen. Er en bolig gammel, tilsier det isolert sett at det må forventes en del skader og svakheter som følge av slitasje. Motsatt vil det at boligen er ny, regelmessig medføre at kjøperen kan stille nokså høye krav. Momentet om eiendommens alder må imidlertid ses i nær sammenheng med kriteriet «synlege tilstand». Hvis en gammel bolig er godt vedlikeholdt eller i det ytre fremstår som mer eller mindre ny, vil kjøperen med rette kunne forvente mer av boligen – og omvendt. Det må likevel holdes fast ved at det knytter seg en generell risiko for feil ved gamle bygninger, uavhengig av vedlikehold. Samtidig må eiendommens synlige tilstand ses i sammenheng med det som er avtalt, og markedsføringen av boligen. Det må – som ellers – ses bort fra typiske salgsuttrykk, men er boligen omtalt som «så god som ny», «totalrenovert» eller lignende, vil det kunne styrke kjøperens berettigede forventninger så lenge beskrivelsene gjenspeiles i bygningens synlige tilstand.*

Bestemmelsen er fortsatt ny, og det foreligger lite rettspraksis hvor bestemmelsen er prøvd. Så vidt retten er klar over, foreligger kun én lagmannsrettsavgjørelse: LB-2023-45991. I denne dommen er følgende uttalt:

*Et hovedformål med lovrevisjonen 1. januar 2022 var å skape større forutberegnelighet for partene ved avhending av fast eiendom i forbrukerforhold, og å redusere risikoen for tvister. Lagmannsretten oppfatter at endringene innebærer at terskelen for når det foreligger mangel, i noen sammenhenger i praksis har blitt senket.*

Lagmannsretten har ikke sagt noe nærmere om i hvilke «sammenhenger» terskelen for mangelskonstatering, har blitt senket. Basert på uttalelsene i forarbeidene er det heller ikke entydig om og i så fall i hvilke tilfeller terskelen for mangelsansvar har blitt senket i og med vedtakelsen av lovendringen i januar 2022. Retten viser i denne sammenheng særlig til at det i forarbeidene også er uttalt at § 3-2 er pedagogisk begrunnet, og at det ved lovendringen har vært meningen å videreføre tidligere rettspraksis.

Lagmannsretten har i dommen som nevnt over, oppsummert rettstilstanden slik:

*Det kan være vanskelig å avgjøre hvorvidt en «feil» ved en kjøpt eiendom utgjør mangel etter § 3-2 første ledd. Avgjørelsen beror ofte på et skjønn.*

Retten legger dette til grunn.

I lys av de ovenfor nevnte rettslige utgangspunktene, er det sentrale spørsmålet for retten hva kjøper i dette tilfellet hadde grunn til å regne med når det gjelder boligens tilstand, basert på de konkrete forholdene i vår sak.

Retten vurderer først problematikken med fukt, råte og sopp i bygningsdeler i stuen i tilknytning til vinduer og dører i glassfasaden.

Det er ikke bestridt at kjøper om lag et halvt år etter overtakelsen oppdaget sopp, råte og fukt i treverket rundt balkongdør ved luftebalkongen i andre etasje, og rundt vinduer i den store glassfasaden i stuen. Problematikken ble oppdaget da tapetet innvendig i stuen ble revet av i forbindelse med at kjøper ønsket å bytte denne. Dette ble gjort om lag et halvt år etter overtakelsen. Det ble da avdekket fukt, råte og sopp så vel i innvendige flater, i ytterveggen i dette området, samt i gulvet i stuen. Takstmann Maribu har blant annet skrevet følgende om sine observasjoner:

«Det er utettheter i selve klimaskallet mellom vegg og i overgang til vinduer. Her er det tidligere benyttet fugemasse utvendig mellom belistning og vinduer samt terrasse og balkongdør - som er indikasjoner på at man har foretatt tiltak for å stoppe vanninntrenginger tidligere. Det er også en mangelfull overgang mellom opplegg for balkong og yttervegg, noe som leder fukt inn i yttervegg. I selve vinduene har man etter egen besiktigelse også registrert vanninntrenging og vannansamlinger i srossene ved hver enkel glassrute i vindusfeltet».

Det er uomtvistet at kjøper var ukjent med denne problematikken da kjøpet fant sted. Slik saken står og som retten kommer tilbake til under drøftelsen av avhendingsloven § 3-7, må det også legges til grunn at selger var uvitende om fuktinntrengningen og følgeskadene av dette. Forholdet ble heller ikke eksplisitt nevnt i tilstandsrapporten som lå ved som en del av salgsdokumentasjonen. Spørsmålet i saken er derfor om dette sammenholdt med andre opplysningene som ble gitt, medførte at boligen var i dårligere stand enn det kjøper kunne forvente. Retten har under tvil kommet til at svaret på dette er nei.

I tråd med ordlyden i § 3-2 har retten ved vurderingen for det første lagt stor vekt på boligens alder og alderens betydning for hvilke berettigede forventninger kjøper med rimelighet kunne ha til boligelementer som er utsatt for slit og elde. Vinduer, balkongdør og veggflater i området som er fuktskadet, hører til den delen av boligen som ble påbygget i 1985. Da avviket ble oppdaget av kjøper, var de aktuelle bygningsdelene med andre ord 37 år gamle. På generelt grunnlag må dette regnes som eldre bebyggelse, som isolert sett tilsier at det må forventes en del skader og svakheter som følge av slitasje, slik som påpekt i forarbeidene.

Alderen på de aktuelle bygningsdelene er sentral ved vurderingen etter § 3-2 i denne saken, siden det basert på bevisførselen må legges til grunn at problematikken med fukt, råte og sopp, står i direkte sammenheng med denne; altså alderen. Basert på vitneforklaringene fra

begge de to sakkyndige som partene har engasjert i saken, Maribu og Berg, legger retten til grunn at langt fremskredet alder er en sannsynlig årsak til slitasjen i klimaskallet og overgangen fra dette til de aktuelle vinduene og balkongdøren. Sakkyndig Berg pekte særskilt på at fuktinntrengning da både er en sannsynlig og påregnelig følgeskade, noe retten legger til grunn.

Dette har betydning siden både alder og utbedringsbehov som følge av alder, er påpekt særskilt i tilstandsrapporten som fulgte som en del av salgsdokumentasjonen. Takstmannens overordnede faglige vurdering av eiendommen er at boligen i hovedsak fremstår som fra byggeåret 1985, og at den fremstår i «normal god stand». Det er imidlertid i forlengelsen av dette uttalt at:

«Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.»

Ved beskrivelsen av de enkelte bygningsdelene i rapporten fremkommer det videre at både vinduer og dører, yttervegger og den aktuelle balkongen er gitt tilstandsgrad 2, TG 2. Ved dette har kjøper blitt gjort oppmerksom på at bygningsdelene trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Tilstandsgraden gir også kjøper et varsel «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», jf definisjonen inntatt i takstrapporten.

For vinduer og dører, er det videre sagt følgende i rapporten:

«Totalvurdering:

Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. TG 2 vindu og dører på grunn av alder og normal slitasje. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år (...).

Anbefalte tiltak:

Stort vindu i stue. Det er fuget mellom vindu og vegg. Bytte av vindu må påregnes innen rimelig tid.»

Ytterveggene er omtalt slik:

«Totalvurdering:

TG 2 ytterkledning på grunn av alder, økt behov for vedlikehold og redusert forventet brukstid. Kledningen er visuelt kontrollert til å være i normalt god stand alder tatt i betraktning MERKNAD Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år. Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.»

Merknadene for balkongen er som følger:

«Totalvurdering:

Balkong bygget i trekonstruksjoner tekket med glassfiber - dekket med terrassebord i trevirke. Med hensyn til alder vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være



nådd. Opp-kant mot rekkverk er åpen. TG 2 på grunn av alder og utførelse. Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år.»

Retten er innforstått med at kjøper ved takstmannens omtale av de aktuelle bygningsdelene, ikke er blitt gjort oppmerksom på fuktinntrengningen som faktisk hadde oppstått og følgeskadene av denne, og at utbedringsbehovet derfor i realiteten var akutt, og ikke innen kort eller rimelig tid, slik som opplyst om. Det er enighet om at skadene skulle ha hatt som konsekvens – dersom disse var kjent for takstmannen - at de aktuelle bygningsdelene skulle vært gitt TG 3. Slik saken står vurderes dette i relasjon til vurderingen av § 3-2 likevel ikke som avgjørende. Ved de omtaler som er gitt, vurderer retten det slik at kjøper under enhver omstendighet har blitt gjort oppmerksom på at de aktuelle bygningsdelene er gamle, og at både dører, vinduer og ytterkledning ligger i øvre sjikt av anslått levetid.

Når levetidsbetraktninger er av betydning i denne saken, er det fordi disse sammen med angitt alder på de aktuelle bygningsdelene gir kjøper en indikasjon på hvilke kvaliteter som kan forventes av de aktuelle delene. Og som nevnt over er det i vårt tilfelle særskilt påpekt at det er grunn til å overvåke de aktuelle bygningsdelene på grunn av faren for skader som følge av alder og for følgeskader som skyldes alder. Utbedringsbehovet og risikoen for at det vil bli nødvendig med tiltak for å utbedre påregnelige skader som står i sammenheng med bygningsdelenes alder og slitasje, ligger da i et tilfelle som dette innenfor det kjøper med rimelighet må forvente. At behovet for utbedringer kommer raskere enn forventet, kan ved vurderingen etter § 3-2 ikke være avgjørende all den stund den aktuelle skaden har sammenheng med den påpekte risikofaktoren, altså boligdelens alder og slitasjen på denne.

Hertil kommer at kjøper gjennom selgers egenerklæring også har blitt gjort oppmerksom på tiltak knyttet til fuktinntrengning i fasaden. Selger har i erklæringens pkt 10 opplyst om konkrete utbedringstiltak i 1989 og 2021 i forbindelse med fukt eller lekkasjer, og i pkt 11 er det opplyst at «mindre lekkasjer siden har blitt utbedret eller tettet fortløpende». Opplysningene fra selger gir ingen konkrete holdepunkter for et umiddelbart utbedringsbehov, men varsler slik retten vurderer det både isolert sett og særlig sammen med opplysningene i tilstandsrapporten, likevel om at den aktuelle fasaden er sårbar for fuktinntrengning. Kjøper kan da i et slikt tilfelle ikke med rimelig grunn forvente at det ikke skal bli nødvendig å utbedre skader som nettopp står i sammenheng med den påpekte sårbarheten.

Det er i vår sak ingen holdepunkter for at de påpekte manglene skyldes ureglementerte forhold som oppføring i strid med god byggeskikk, konstruksjonsfeil, manglende vedlikehold eller lignende. Basert på bevisførselen må retten legge til grunn at alder og slitasje på de aktuelle bygningsdelene er forklaringen på skadene. Når skadene som har materialisert seg står i direkte sammenheng med dette, er det slik retten ser det samsvar mellom det kjøper med rimelighet kunne forvente på dette punkt ut fra boligens alder, og

informasjon som ble gitt i forbindelse med kjøpet. De avdekkede fukt, råte- og soppskadene utgjør følgelig ingen mangel i medhold av avhendingsloven § 3-2.

Retten går så over til å vurdere de avdekkede forholdene i vaskerommet og på toalettet i kjelleren.

Kjøper har for det første reklamert over utettheter rundt avløpsrør under toalettet i kjelleren. Forholdet er ikke påpekt verken i egenerklæringen eller i tilstandsrapporten. Dette er imidlertid et mindre forhold, og etter rettens oppfatning et påregnelig avvik ved kjøp av et gammelt hus. Et slikt utbedringstiltak må både etter sin karakter og omfang anses å være innenfor det kjøper med rimelighet må forvente, gitt opplysningene om boligens alder og synlige tilstand ved kjøpet. Forholdet utgjør ingen mangel etter avhendingsloven § 3-2.

Når det gjelder vaskerommet, oppdaget kjøper kort tid etter overtakelsen at det var tilbakeslag av kloakk på gulvet. Vaskerommet er fra byggeåret, men retten legger til grunn at den aktuelle avløpsledningen ble fornyet i 2013, ved at det ble satt inn en såkalt epoxy strømpe. I tilstandsrapporten er det sagt at renovering av vaskerommet må påregnes for å nå dagens stand, men at det «Fungerer med dagens stand», uten at den aktuelle avløpsledningen er nærmere omtalt.

Problematikken med tilbakeslag av kloakk i vaskerommet har vært kjent for selger, noe han har informert om i egenerklæringen. Følgende er sagt:

- «3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende? Et par tilfeller av tilbakeslag sluk vaskerom i kjeller før fornyelse av avløpsledning (innvendig epoxy strømpe) under kjeller i 2013 (arbeid utført av firma RørHab AS). Ingen problem med tilbakeslag etter det.
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?
- i) Fornying av avløpsledning (innvendig epoxy-strømpe) under kjellergulv fra berederrom til utvendig kum i 2013.
- ii) Separering av avløpsvann (overvann og spillvann) fra eiendommen i 2018. Samtidig: nye ledninger for vann inn til husvegg og for avløp (separert) ut fra husvegg, tilkobling til kommunalt nett i sykkelsti. Montering av utvendig stoppekran for vann inn, samt stakekummer for spillvann (kloakk) og drenering»

Med de opplysninger som kjøper her er gitt om alderen på rehabiliteringsarbeidene – fra 2013 – sett i sammenheng med kjøpers opplysning om at det ikke hadde vært tilbakeslag etter dette, er det rettens oppfatning at vaskerommet på dette punkt var i dårlige stand enn det kjøper hadde rimelig grunn til å forvente. Dette underbygges også av vitneforklaringen fra rørlegger Watson som ble tilkalt for å utbedre forholdet. Han forklarte at årsaken til problemet var at grennrøret i sin tid ble montert feil vei. Dette førte til opphopning av sedimenter i røret som da kunne forårsake blokkeringer i avløpsledningen. For å endelig

eliminere problemet for fremtiden, måtte grenrøret snus rett vei. Retten legger dette til grunn. Problematikken med tilbakeslag kan med andre ord ikke settes i sammenheng med alder og slitasje på de aktuelle komponentene. Problemet skyldtes en feilmontering, som etter rettens oppfatning medførte konsekvenser som ut fra de konkrete forholdene på kjøpstidspunktet var i strid med hva kjøper hadde rimelig grunn til å forvente. Som nevnt over fremgikk det også av tilstandsrapporten at vaskerommet fungerte med dagens stand. Det kjøper opplevde kort tid etter overtakelse, var imidlertid at rommet ble oversvømt av kloakk. Både feilens årsak og karakter gjør at retten samlet sett er kommet til at problematikken med tilbakeslag i vaskerommet utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-2.

Når det gjelder baderommet i andre etasje, er det reklamert over vannskader på selve seksjonen som en følge av vannsøl. Forholdet er ikke særskilt omtalt i selgers egenerklæring eller i tilstandsrapporten. Det fremkommer imidlertid av tilstandsrapporten at badet i andre etasje er fra 2009, og badet er totalt sett gitt TG2. Med en baderomsinnretning fra 2009 vurderer retten det som påregnelig med fuktskader. Forholdet var også synlig, og rammes derved av avhendingsloven § 3-10. Fuktskaden har også kun kosmetisk betydning, og er samlet sett innenfor det kjøper med rimelighet må forvente basert på badets alder og synlige tilstand. Forholdet utgjør ingen mangel i medhold av avhendingsloven § 3-2.

Kjøper har også reklamert over blandebatteriet i dusjen som ikke virker optimalt. I tilstandsrapporten er blandebatteriet gitt TG2 på grunn av alder. Svikten må påregnes av kjøper ut fra alder og forholdene ved kjøpet. Forholdet utgjør ingen mangel i medhold av avhendingsloven § 3-2.

#### Avhendingsloven § 3-7

Kjøper har videre anført at boligen er mangelfull med hjemmel i § 3-7. Det er anført at selger har vært kjent med de påpekte forholdene på badet i andre etasje og i vaskerommet, og at selger og/eller takstmann kjente eller måtte kjenne til fukt- og råteproblematikken i tilknytning til glassfasaden.

Etter avhendingslova § 3-7 første punktum har eiendommen mangel dersom kjøper ikke har fått opplysninger om omstendigheter ved eiendommen som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Etter bestemmelsens annet punktum er det et krav om at unnlåtelsen helt eller delvis har virket inn på avtalen.

«Måtte kjenne til» er et normativt begrep, ikke en bevisregel, jf Rt-2002-696. I forarbeidene heter det at «det ikkje må liggje føre noka rimeleg grunn for å vere uvitande», jf Ot.prp.nr.66 (1990-91) side 89. I juridisk teori er det gitt uttrykk for at det kreves grov uaktksomhet på selgers side for at det skal foreligge mangel etter bestemmelsen, jf. Benestad Anderssen, Kommentartutgave til avhendingsloven, side 150, der det er vist til

både rettspraksis og rettsteori på området. Det fremgår videre av forarbeidene at selger identifiseres med personer som har som særskilt oppdrag å hjelpe til med salget. Det er sikker rett at identifikasjonslæren omfatter takstmenn som er brukt til utarbeidelse av tilstandsrapport i forbindelse med salget, jf Rt-2001-1369. Endelig nevner retten at beviskravet innebærer et krav om kvalifisert sannsynlighetsovervekt dersom det skal legges til grunn at selger eller i dette tilfellet den engasjerte takstmannen, kjente til eller måtte kjenne til en omstendighet som vedkommende har unnlatt å opplyse om. Hvorvidt selger og/eller takstmannen har overholdt opplysningsplikten etter denne bestemmelsen, må vurderes konkret for den enkelte mangel som er anført.

Retten vurderer først skadene knyttet til fukt, råte og mugg i forbindelse med vinduer, dører og konstruksjonen i tilknytning til disse.

Som nevnt over gikk det om lag seks måneder fra overtakelsen, før kjøper avdekket denne problematikken. Skadene ble synlige ved at tapetet i stuen ble revet av.

Slik saken står er det ikke tilstrekkelige holdepunkter for at selger kjente til disse skadene. Skadene var ikke synlige ved det blotte øye, men ble først avdekket da tapetet ble revet av. Også sakkyndig Berg forklarte at skadene ikke var synlige ved visuell besiktigelse. Retten viser videre til at selger forklarte at han jevnlig hadde utbedret det han oppdaget av lekkasjer. Han forklarte at han var klar over at glassfasaden var sårbar og eksponert for vanninntrenging, og at han derfor hadde vært opptatt av å forsøke å forebygge lekkasjer. Måten han hadde gjort dette på, var å fuge de områdene som han vurderte som mest eksponert. Retten har ingen grunn til å trekke selgers forklaring om dette i tvil, og det er ikke grunnlag for å hevde at han var klar over skadene.

Etter rettens oppfatning er det heller ikke ført bevis for at selger har utvist grov uaktsomhet på dette punkt. Selger har i forbindelse med salget informert om de utbedringstiltakene han har gjennomført i relasjon til vinduer og dører, og kan ikke klandres for sin manglende kunnskap om fuktskadene i treverket som var skjult i konstruksjonen.

Spørsmålet er videre om takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten kjente eller måtte kjenne til denne problematikken. Takstmannen ble ikke ført som vitne i saken, og det er ingen beviser som taler for at takstmannen var klar over fukt- og råteskadene. Retten vurderer derfor om det er kvalifisert sannsynlighetsovervekt for at han måtte kjenne til disse skadene.

I og med at dette salget ble gjennomført etter vedtakelsen av lovendringene i avhendingsloven som trådte i kraft 01.01.2022, gjelder også de nye forskriftene for tilstandsrapporter som ble vedtatt i forlengelsen av lovendringen. Tilstandsrapporten i vår sak er datert 29.04.2022. Retten legger til grunn at takstmannen utførte sitt oppdrag i tilknytning til Aushallet 1, i tråd med bestemmelsene i forskrift til avhendingslova (FOR-

2021-06-08-1850) som trådte i kraft 01.01.2022, og vurderer den foreliggende tilstandsrapporten i lys av disse.

Forskriftens § 2-1 regulerer hvordan undersøkelsene til bruk i en tilstandsrapport skal skje. Her er det sagt at «Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig». Denne formuleringen er også gjengitt i den aktuelle tilstandsrapporten som rammene for takstmannens undersøkelsesplikt for Austhallet 1, noe retten kommer tilbake til.

Forskriften har videre eksplisitte bestemmelser om hva takstmannen skal se etter i yttervegger, jf § 2-11, og ved vinduer og ytterdører, jf § 2-12. I forskriftens § 2-13 er det også redegjort for hva fokuset skal være ved vurderingen av balkonger, verandaer og lignende. I § 2-11 annet ledd som gjelder yttervegger, fremkommer det at:

*På kledningen (trefasade) skal den bygningssakkyndige se etter skader, sprekker og råteskade. Det skal undersøkes om det er tilstrekkelig lufting eller andre konstruksjonsfeil. Den bygningssakkyndige skal dessuten utføre stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene. Videre skal det vurderes om materialvalg, spikring, vedlikeholdsnivå eller annet kan gi forkortet levetid.*

Takstmannen har i tilstandsrapporten angitt mandatet sitt som følger:

«Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.»

Dette er samme formulering som det som eksplisitt følger av forskriftens § 2-1, slik som ovenfor redegjort for. Som nevnt over følger det videre av forskriften § 2-11 annet ledd, at det «skal» utføres stikktaking på typiske skadesteder, slik som områder rundt vinduene. Retten legger derfor til grunn at takstmannen for å overholde minstekravet til forskriftsmessig tilstandsrapport, skulle ha utført slik stikktaking rundt boligens vinduer i vår sak. Retten er innforstått med at det ikke er et krav til å stikke rundt samtlige vinduer, men at dette skal gjøres vilkårlig når det - slik som tilfellet er i vår sak - ikke foreligger konkrete påvisninger av skadede områder.



Det fremkommer ikke i tilstandsrapporten at takstmannen har foretatt stikkprøver i områdene rundt vinduene i tråd med forskriftens § 2-11 annet ledd. Det er ikke skrevet noe om dette i rapporten utover innledningen som gjengitt over. Retten har derfor ved vurderingen av takstmannens aktsomhet i dette tilfellet, sett hen til vitneforklaringene fra Berg og Maribu som ble ført som sakkyndige vitner. De forklarte begge at de aktuelle råteskadene i glassfasaden lett lot seg avdekke ved at det ble stukket en syl eller en spiss gjenstand inn i treverket rundt vinduene. I denne forbindelse legger retten til grunn at boligen har flere vinduer i en stor glassfasade, slik det fremkommer på de fremlagte bildene. Sakkyndig Maribu forklarte at fuktinntrengningen i tilknytning til vinduene og dører i glassfasaden var gjennomgående, noe retten legger til grunn.

Når opplysningene fra de to sakkyndige som nevnt settes i sammenheng med forskriftens § 2-11 annet ledd, må det kunne legges til grunn at takstmannen i dette tilfellet hadde en særskilt oppfordring og en plikt til å foreta stikktakninger i et tilfellet som dette hvor store områder av husets fasade bestod av vinduer. Basert på vitneforklaringene fra Berg og Maribu, legger retten til grunn at en vilkårlig stikktakning rundt et vindu eller dør i den aktuelle glassfasaden, også ville ha avdekket de aktuelle fukt- og råteskadene.

Dette setter retten videre i sammenheng med at selv om det er på det rene at råteskadene ikke var synlige med det blotte øyet, så forklarte både Berg og Maribu at boligen hadde flere synlige symptomer på denne problematikken. Begge observerte kvinger i parketten i stuen langs ytterveggen og ved vinduer og dører, og begge forklarte at slik kving er et klart symptom på fukt, hvilket i dette tilfellet jo også var tilfellet. Både Berg og Maribu var også samstemte i at det var påfallende mye bruk av fugemasse rundt vinduer og dører i glassfasaden, og at dette også skulle ha gitt en klar oppfordring til å undersøke overgangene mellom klimaskall og vinduer/dører nærmere, for eksempel ved at det ble utført stikkprøver. Retten viser særlig til Berg sin forklaring på dette punkt, ved at han påpekte at det er økt risiko for råtedannelse ved bruk av fugemiddel i et tilfelle som dette, ettersom det er lett for at fuktighet legger seg bak fugemassen og utvikler seg til råte.

Med de synlige symptomene som det i dette tilfellet utvilsomt var på fukt- og råteproblematikk i de anførte boligdelene, og med den oppfordring og særskilte plikten en takstmann har for å vurdere nettopp en slik problematikk i tilknytning til vinduer, er det samlet sett rettens vurdering at tilstanden ved boligen var slik at takstmannen måtte kjenne til de aktuelle skadene.

At representant fra Combi Hus AS ikke avdekket råteskader i forbindelse med utbedringsarbeider som ble gjort i 2021, regnes ikke som avgjørende. Takstmannen skal gjøre sine vurderinger på salgstidspunktet, og da var skadene beviselig oppstått i tilknytning til store deler av glassfasaden.

Retten har på denne bakgrunn kommet til takstmannen måtte kjenne til de anførte fukt- og råteskadene og at kjøper ikke har fått opplysning om disse, slik tilstandsrapporten nå lyder. Skadene er heller ikke opplyst om ellers i forbindelse med kjøpet.

Skadene er helt klart å anse som «omstende» ved eiendommen som derfor omfattes av opplysningsplikten, jf avhendingsloven § 3-7.

Dette er videre en opplysning som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Retten har ved vurderingen vært oppmerksom på at kjøper som redegjort for under vurderingen av § 3-2 over, var gjort oppmerksom på boligens alder og herunder også levetidsbetraktninger knyttet til vinduer, dører og kledning. Basert på denne informasjonen fremstod det på generelt grunnlag dermed påregnelig for kjøper at det ville kunne bli behov for fremtidig utbedring av de aktuelle bygningsdelene. Etter rettens oppfatning er det likevel når dette vurderes i relasjon til opplysningsplikten i § 3-7, en forskjell å bli gjort oppmerksom på en generell risiko for utbedring uten forankring i annet enn alminnelige levetidsbetraktninger, sammenlignet med det å få opplysninger om konkrete, påviselige skader ved boligen som fordrer umiddelbare og omfattende utbedringstiltak. TG 3 skal, slik det er definert i tilstandsrapporten, brukes når:

«Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.»

Fukt- og råteproblematikken var som redegjort for over, av en slik karakter at vinduer, dører og kledning i tilknytning til glassfasaden skulle ha vært anmerket som TG 3 i tilstandsrapporten. Dette er opplysning om et forhold som kjøper hadde grunn til å regne med å få.

Det følger av det retten har sagt om den aktuelle opplysningens innhold og karakter, at innvirkningsvilkåret også vurderes å være oppfylt. Det er ikke sannsynlig at kjøpsavtalen ville blitt inngått på de vilkår slik den nå lyder, dersom kjøper hadde vært klar over boligens omfattende og påtrengende utbedringsbehov på dette punkt, jf Rt-2003-612 avsnitt 40-42, som gjaldt det tilsvarende vilkåret i avhendingslova § 3-8.

Vilkårene etter avhendingsloven § 3-7 er ved dette oppfylt. Selger hefter for forhold på takstmannens hånd. Fuktskadene og råteproblematikken i vinduer, dør og tilhørende treverk som reklamert over, utgjør derved en mangel.

Det er etter dette ikke nødvendig for retten å vurdere om forholdet også utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-8.

Når det gjelder fuktskadene på badersmøblene på badet i andre etasje, det feilkappede avløpsrøret i tilknytning til toalettet i kjelleren, samt blandebatteriet i dusjen som ikke fungerte optimalt, er det det rettens oppfatning at innvirkningsvilkåret som er felles for både avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8, ikke er oppfylt for noen av de nevnte manglene. Det vises til manglenes art og omfang. Med riktige opplysninger om de anførte forhold, er det ikke sannsynlig at kjøpsavtalen ikke ville blitt inngått eller at den ville ha blitt inngått på andre vilkår enn den faktisk ble. Det er derfor ikke nødvendig for retten å vurdere nærmere om feilene rammes av de øvrige vilkår i § 3-7 eller § 3-8.

Oppsummert har retten etter dette kommet til at problematikken med fukt-, mugg- og råte rundt vinduer og dør i husets glassfasade som angitt, utgjør en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-7. Forholdet knyttet til feil med avløpsrøret i vaskerommet i kjelleren rammes av avhendingsloven § 3-2. Fuktskadene på badersmøblene på badet i andre etasje, det feilkappede avløpsrøret i tilknytning til toalettet i kjelleren, samt blandebatteriet i dusjen som ikke fungerte optimalt, utgjør ingen mangel i avhendingslovens forstand.

### **Krav om heving**

Kjøper har prinsipielt krevd heving av kontrakten.

Det foreligger hevingsadgang dersom mangelen innebærer et vesentlig avtalebrudd, jf avhendingslova § 4-13. Ved vurderingen av om vesentlighetsvilkåret er oppfylt, må alle kontraktsbrudd kumuleres. Det samlede avviket fra kontraktsmessig oppfyllelse vil være avgjørende.

Et kontraktsbrudd er vesentlig hvis det gir kjøper en rimelig grunn for å si seg løst fra kontrakten. Utgangspunktet og det sentrale moment i vurderingen er det objektive avviket fra kontraktsmessig oppfyllelse, det vil si «den objektive mangelen ved eiendommen, og da både mangelenes karakter og mangelenes omfang», jf Rt-1998-1510, Rt-1999-408 og Rt-2010-710.

Av Rt-2010-710 avsnitt 45 fremgår følgende om vurderingen av mangelenes omfang:

*Det er ikke grunnlag for å oppstille noen form for prosentlære hvor størrelsen på utbedringskostningene sammenholdt med kjøpesummen skal tillegges avgjørende betydning for hevings spørsmålet når prosentsatsen overstiger et bestemt nivå. Slike prosentberegninger vil bare kunne tjene som hjelpemiddel ved vurderingen av mangelenes 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. Og motsatt vil en mangel som medfører mye heft, kunne bli ansett som vesentlig selv om utbedringskostnadene ikke er så store. Kjøperens berettigede forventninger til eiendommen vil også 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.*

I lagmannsrettspraksis hvor hevingsvilkåret er funnet å være oppfylt, overstiger utbedringskostnadene normalt 15-20 prosent av kjøpesummen, jf Benestad Andersen, kommentarer til § 4-13 note 4.

Av de nevnte høyesterettsdommene fremgår flere andre relevante momenter ved helhetsvurderingen. Det må legges vekt på om et prisavslag vil kunne gjenopprette de økonomiske konsekvensene av kontraktsbruddet og også gi en «adekvat reaksjon mot det kontraktsbruddet som foreligger». Eventuelle bebreidelser som kan rettes mot selgeren, er også relevant. Det samme gjelder hvordan de ulike mangelsbeføyelsene vil ramme selger og kjøper.

Hvorvidt mangelen skaper usikkerhet rundt eiendommen, kan også tillegges vekt. Dette kan være usikkerhet knyttet til utbedringen av manglene, om boligen har flere skjulte feil enn de som er kjent, om bruken av eiendommen mv, jf Benestad Andersen, kommentarer til § 4-13 note 4.

Retten har kommet til at kontraktsbruddet ikke er vesentlig. Saken ligger ikke slik an at kontraktsbruddet gir kjøper en rimelig grunn til å si seg løst fra avtalen.

Retten tar utgangspunkt i det objektive avviket fra kontraktsmessig oppfyllelse. Boligen ble kjøpt for kroner 5 450 000 med tillegg av omkostninger. Utbedringskostnadene knyttet til fukt- og råteproblematikken rundt vinduer og dør i tilknytning til glassfasaden, samt kostnadene til utbedring av avløpsrøret, utgjør slik kostnadene er presentert av kjøper til sammen om lag kroner 1 200 000. I relasjon til rettens vurdering av hevingsadgangen, er det ikke nødvendig å ta nærmere stilling til det endelige beløpet. Det legges uansett til grunn at utbedringskostnadene utgjør i overkant av 20 % av kjøpesummen. Mangelens omfang er derfor et moment som taler for heving i denne saken.

Mangelen knyttet til fuktinntrengning ved vinduer, dør og treverk kan skrives tilbake til forhold på selgers hånd, ved at forholdet rammes av avhendingsloven § 3-7. Også dette er derfor et moment som taler for hevingsrett for kjøper.

Kjøper har videre anført at det er grunn til å frykte at mangelsomfanget er større enn det som pr nå er avdekket. Sakkyndig Maribu har forklart at en lokal nedbøyning på om lag 10 mm rundt søylepunkt på venstre side av terrassedøren i stuen, kan indikere at det er ytterligere fukt- eller råteskade også i etasjeskiller/kantbjelke. Sakkyndig Berg stilte seg imidlertid uforstående til en slik mistanke, og viste til at han ved sine observasjoner ikke fant holdepunkter for ytterligere fukt og råte på det anviste stedet. Uansett er det slik at både Maribu og Berg bekreftet at det ved å undersøke fra undersiden av bjelkelaget, ville

kunne la seg gjøre å avdekke om fukt og råte også var et problem i dette området. Slike undersøkelser er ikke gjort. I lys av dette vurderer retten det slik at det ikke foreligger tilstrekkelige holdepunkter til å mistenke at mangelsomfanget er større enn det som pr nå er avdekket og påvist. For spørsmålet om heving legger retten derfor de avdekkede manglene til grunn. Disse må som nevnt over vurderes som relativt omfattende, utbedringskostnadene tatt i betraktning. Det legges likevel til grunn at både fukt- og råteproblematikken, samt avløpsrøret i vaskerommet, vil kunne la seg utbedre, og at de problemer kjøper i dag erfarer derfor vil bli avhjulpet.

Det må videre legges til grunn at utbedringsarbeidene knyttet til glassfasaden, vil være relativt omfattende. Kjøper forklarte at de antok at de måtte flytte ut av huset for en periode mens utbedringsarbeidene pågikk. Dette kan godt være, men slik saken står vurderes ikke den heft som er forbundet med å få avhjulpet manglene å være så store at disse verken alene eller vurdert sammen med de øvrige forholdene som nevnt, er avgjørende for hevingsadgangen.

I dette tilfellet er det kjøpers berettigede forventninger til boligen som først og fremst tilsier at det ikke er rimelig at de skal kunne si seg løst fra avtalen. Det vises i stor grad til det som er sagt under rettens drøftelse av avhendingsloven § 3-2. Kjøper har i dette tilfellet kjøpt en bolig fra 1963, med ombyggingsarbeider fra 1985. Ved kjøpet fikk kjøper forespeilet og var derfor innforstått med, at det var påregnelig og sannsynlig med vedlikeholds- og rehabiliteringstiltak knyttet til både kledning, dører og vinduer. Nå har disse utbedringsarbeidene meldt seg tidligere enn det kjøper selv så for seg, slik som redegjort for. I relasjon til spørsmålet om heving, regnes dette likevel ikke avgjørende. Med de forventninger som kjøper med rimelighet kunne ha til boligens stand og stilling slik den fremstod på kjøpstidspunktet, vurderes utbedringsarbeidene verken etter sin karakter eller sitt omfang, som upåregnelige. Et prisavslag vil i dette tilfellet være en adekvat reaksjon på kontraktsbruddet, og gjenopprette de økonomiske konsekvensene de påviste manglene har for kjøper.

Mangelen knyttet til avløpsrøret i vaskerommet er ikke egnet til å endre rettens vurdering på dette punkt, verken vurdert isolert eller sammen med fuktproblematikken i glassfasaden. Det vises blant annet til denne manglenes art og omfang, og til at avviket kan avhjelpes med et prisavslag som reflekterer kostnadene med å få satt røret i rett stand.

Det foreligger etter dette ikke grunnlag for å heve kjøpekontrakten for Austhallet 1.

### **Krav om prisavslag**

Selv om kjøper ikke har rett til å heve kjøpekontrakten, er det likevel grunnlag for å kreve prisavslag i tilfeller hvor eiendommen har mangel, jf. avhendingslova § 4-12 første ledd. Bestemmelsen er objektiv og forutsetter ikke uaktsom eller klanderverdig atferd. Det



kreves ikke at mangelen er vesentlig, jf Ot.prp.nr.66 (1990–1991) side 107, men det legges tradisjonelt til grunn at den må medføre en verdireduksjon ved eiendommen.

Det er slik retten vurderer det sannsynliggjort at de påviste manglene i dette tilfellet medfører en verdireduksjon på boligen. Det vises til det som er sagt om manglenes art og omfang over.

Med mindre noe annet er godtgjort, skal prisavslaget fastsettes til kostnadene ved å få mangelen rettet, jf avhendingslova § 4-12 annet ledd. Kravet omfatter alle nødvendige og forsvarlige kostnader.

Kjøper har fremlagt et kostnadsoverslag fra Byggmester Torgersen AS. For skadene knyttet til fuktinntrengning ved vinduer, dør og treverk i tilknytning til glassfasaden, er utbedringsarbeidene oppgitt til kroner 1 065 438 inkl mva. Oppsettet beskriver en rekke tiltak som må gjøres uten at det enkelte arbeidet isolert sett er verdsatt. Selger har bestridt enkelte av de angitte arbeidene som er medregnet, og vist til at disse ikke er nødvendige og dekningsberettigede med grunnlag i kontraktsbruddet selger skal svare for.

For det første har byggmesteren beregnet arbeider tilknyttet balkongen. Både Berg og Maribu stilte seg i sine vitneforklaringer tvilende til nødvendigheten av å utbedre balkongen som angitt, idet det ikke var avdekket fukt i det aktuelle treverket. Basert på deres forklaringer vurderer retten det derfor ikke som nødvendig å ta med utbedringskostnader til utbedring av balkong.

Byggmesteren har videre beregnet utgifter til bytte av stort vindu i stue. Også dette er bestridt, idet dette vinduet er særskilt anmerket i tilstandsrapporten, hvor det er påpekt at det må påregnes at vinduet må byttes ut innen rimelig tid. I tilstandsrapporten er behovet for utskiftning satt i sammenheng med at det er fuget mellom vindu og vegg. Retten har i dette tilfellet kommet til at det er den langt fremskredne fuktproblematikken og den manglende formidlingen av dette til kjøper, som er mangelsgrunnet. Dette krever et akutt tiltak, og er ikke noe som vil inntreffe innen rimelig tid. I lys av dette mener retten også at kjøper har rett til å få dekket utgifter til å skifte ut det store vinduet på det nåværende tidspunktet, og anser derfor disse kostnadene som nødvendige.

Kostnadsoverslaget til Torgersen omfatter videre utgifter til ny balkongdør i andre etasje. I tilstandsrapporten er denne døren særskilt omtalt og gitt TG 3. Døren trenger utbedring som følge punktert glass. Prisoverslaget er i tilstandsrapporten oppgitt til mellom kroner 10 000 – 50 000. Ved kjøpet var kjøper følgelig innforstått med at denne døren var defekt og måtte byttes. I forbindelse med beregningen av prisavslaget selger skal svare for, vurderes disse kostnadene derfor ikke som dekningsberettigede på kjøpers hånd. Det skal gjøres et fradrag i utbedringskostnadene i tråd med overslaget som gitt av takstmannen. Noe mer spesifisert enn dette overslaget foreligger ikke.

Selger har også bestridt at det er nødvendig å medregne kostander til å legge ny parkett i stuen, og i den forbindelse vist til at sakkyndig Berg forklarte at det ville være tilstrekkelig å slippe den parketten som i dag ligger i stuen. Sakkyndig Maribu mente at skadeomfanget var slik at det var behov for å legge ny parkett. Det samme har byggmester Torgersen ment i sitt oppsett. Retten mener på denne bakgrunn at det er sannsynliggjort at en fullgod utbedring av fuktproblematikken krever at det legges ny parkett. Det skal derfor ikke gjøres fradrag for utgifter på dette punkt.

Før prisavslaget justeres for standardheving, skal det etter dette gjøres fradrag i oppsettet fra Byggmester Torgersen AS for utbedringsarbeider tilknyttet balkong og balkongdør i andre etasje. Basert på ovenfor nevnte settes fradraget skjønsmessig til totalt kroner 50 000. Retten legger etter dette til grunn at det er sannsynliggjort at utbedringskostnadene i tilknytning fuktinntrengningen i glassfasaden, utgjør kroner 1 015 438.

Når det gjelder utbedringen av avløpsrøret i vaskerommet, har Byggmester Torgersen AS oppgitt utbedringskostnader til kroner 121 875 inkl mva. Kostnadsestimatet bygger på en forutsetning om at det er nødvendig å meisle opp gulvet for å få nødvendig tilgang til røret som er feil montert, og retten legger til grunn at det er arbeidet med gulvet som er kostnadsdrivende. Utgiftsposten er bestridt av selger under henvisning til vitneforklaringen fra sakkyndig Berg som mente at det var en fullgod løsning å frese epoxystrømpen fra 2013 og derved fjerne de gradene i røret som førte til opphopning. På dette punkt støtter retten seg imidlertid til vitneforklaringen fra rørlegger Watson som retten legger til grunn har særkunnskap om spørsmålet. Han var klar i sin forklaring på at en endelig og fullgod utbedring av problemet, forutsatte at grenrøret måtte justeres siden det var feil montert. Noe annet ville bare være å anse som et midlertidig tiltak. Det er da nødvendig å meisle opp gulvet for å få tilgang til røret. Retten legger dette til grunn, og vurderer kostnadsestimatet på kroner 121 875 som sannsynliggjort.

Det skal etter dette gjøres et fradrag for standardheving i tråd med den ulovfestede berikelseslæren. Fradraget må gjøres skjønsmessig slik saken står. Det har vært liten bevisførsel om størrelsen på et standardhevingsfradrag, og fradraget må derfor i stor grad basere seg på rettens skjønn ut fra de opplysningene som er kjent for retten.

Når det gjelder utbedringen av vinduer og treverk i tilknytning til glassfasaden, er det på det rene at kjøper ved dette arbeidet får nye bygningselementer i form av helt ny kledning, nye vinduer og nye innvendige flater. Disse bygningselementene har i dag som redegjort for tidligere, en alder som ligger i øvre sjikt av anslått levetid. I stedet får kjøper ved utbedringen som nå foretas, nye bygningsdeler som har dagens standard. Dette innebærer for det første at levetiden for materialene på mange måter nullstilles. Under henvisning til vitneforklaringen fra sakkyndig Berg legger retten også til grunn at kvaliteten på vinduer i dag er en annen enn det som var tilfellet for kvaliteten tilbake til 1985. Han viste særlig til at vinduer med dagens kvalitet har stor betydning for energisparing i en bolig som denne.

Vinduene isolerer langt bedre mot varmetap enn det som var tilfellet for vinduer med kvaliteter fra 1985. Retten legger dette til grunn, og vurderer av nevnte forhold taler for at det må gjøres et betydelig fradrag for standardheving.

Når det gjelder vaskerommet, vil kjøper ved den utbedringen som gjennomføres få et nytt gulv med fall, membran og nye fliser. Kjøper kjøpte et vaskerom med standard fra 1960, og vil ved arbeidene som nevnt derfor få en betydelig standardheving selv om dagens møbler og toalett monteres. Også dette begrunner derfor et relativt stort fradrag i prisavslaget.

Retten har som nevnt over beregnet det samlede prisavslagskravet til kroner 1 137 313. Fra dette gjøres et skjønnsmessig samlet fradrag for standardheving på om lag 60 %. Selger svarer etter dette for et prisavslag på kroner 450 000.

### **Krav om erstatning**

For det tilfellet kjøper gis medhold i sitt krav på prisavslag, er det også fremmet krav om erstatning for utgifter kjøper hadde i forbindelse med tilfellet med tilbakeslag av kloakk i vaskerommet. Gulvet på vaskerommet fløt som redegjort for, over med kloakk, og kjøper måtte tilkalle rørleggervakten. I den forbindelse pådro kjøper seg utgifter på henholdsvis kroner 19 166 og 15 125. Det er fremlagt fakturaer som sannsynliggjør kostnadene. Selger har ikke bestridt størrelsen på beløpene som er krevd, men det er anført at det ikke er grunnlag for å tilkjenne erstatning ettersom mangelen ved avløpsrøret lå utenfor selgers kontrollansvar.

Erstatning ved mangler ved fast eiendom reguleres av avhendingsloven § 4-14, jf. § 4-8 første ledd bokstav d. § 4-14 første ledd lyder slik:

*For anna enn indirekte tap som nemnt i § 7-1, kan kjøparen krevje skadebot på grunn av mangelen utan at det ligg føre skyld på seljarens side. Dette gjeld likevel ikkje så langt seljaren godtgjer at årsaka til mangelen er ei hindring som nemnt i § 4-5 fyrste ledd. Føresegnene elles i § 4-5 gjeld tilsvarande.*

Av avhendingsloven § 4-5 første ledd annet punktum lest i sammenheng med § 4-14 første ledd, følger at erstatning ikke kan kreves dersom mangelen skyldes en «hindring utanfor seljarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at seljaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at seljaren kunne ha overvunne eller unngått følgjene av hindringa.» Utenom disse tilfellene er erstatningsansvaret objektivt.

Avgjørende for erstatningsansvaret i vår sak blir etter dette om det er «rimeleg å vente» at selger «kunne ha» regnet med hindringen på avtaletidspunktet. Avgjørelsen må nødvendigvis bero på en konkret vurdering av flere forhold, herunder omstendighetene rundt overdragelsen, mangelens art og selgerens kjennskap til eiendommen. Det er ikke

noe vilkår etter bestemmelsen at selger kjente til mangelen, men selger har bevisbyrden for at mangelen lå utenfor selgers kontrollansvar.

I vår sak er det ikke holdepunkter for at selger kjente til at grenrøret var montert feil. Selger forklarte at han etter utbedringen av avløpsrøret i 2013, ikke hadde opplevd flere tilbakeslag av kloakk i vaskerommet. Han la derfor til grunn at problemet ble utbedret ved den rehabiliteringen av avløpsrøret som ble utført i 2013. Ved dette legger retten til grunn at mangelen var skjult for selger.

Forarbeidene til avhendingsloven, Ot.prp.nr.66 (1990–1991) viser til forarbeidene til den tilsvarende bestemmelsen i kjøpsloven, Ot.prp.nr.80 (1986–1987) side 92, hvor det fremgår:

*En skjult mangel som forelå allerede på avtaletiden vil ved individuelt bestemte kjøp som regel utgjøre en hindring utenfor selgerens kontroll. Men dersom mangelen blir synbar før leveringen, kan selgeren selvsagt bli ansvarlig dersom han da hadde mulighet til å avhjelpe mangelen. Var mangelen synbar på avtaletiden, har det også betydning om selgeren har oppfylt sin opplysningsplikt.*

Dette synspunktet er fulgt opp i juridisk teori, blant annet Bergsåker: «Kjøp av fast eiendom» 5. utgave (2013) på side 407 flg. og Benestad Andersen: «Avhendingsloven med kommentarer» på side 411 følgende. I vårt tilfelle ble mangelen ikke synlig før kjøper overtok boligen. Etter rettens oppfatning indikerer dette at mangelen lå utenfor selgers kontroll.

Rettspraksis og juridisk teori har i enkelte tilfeller åpnet for at også skjulte mangler kan falle innenfor kontrollansvaret dersom mangelen, selv om den er skjult, skyldes dårlig utført håndverk og selgeren kan bebreides for valget av dem som har utført det mangelfulle arbeidet. Det vises til blant annet til LB-2011-46273 med videre henvisninger. I vår sak må retten basert på bevisførselen legge til grunn at mangelen skyldes at grenrøret har blitt montert feil. Arbeidet ble utført av RørHab AS, som retten legger til grunn er et rørleggerfirma. Det foreligger ingen holdepunkter for at selger kan bebreides for uforsvarlig valg av håndverker. Retten er på denne bakgrunn derfor kommet til at mangelen lå utenfor selgers kontrollansvar, hvilket medfører at erstatning ikke tilkjennes.

Kjøper har også fremmet øvrige erstatningskrav for det tilfellet kjøpet ble hevet. All den stund det ikke foreligger grunnlag for heving i denne saken, er det ikke nødvendig for retten å gå nærmere inn på disse erstatningskravene.

### **Saksomkostninger**

Etter hovedregelen i tvisteloven § 20-2 første ledd har en part som har vunnet saken, krav på full erstatning for sine saksomkostnader fra motparten. Av bestemmelsens annet ledd første

punktum følger det at en sak «er vunnet hvis parten har fått medhold fullt ut eller i det vesentlige».

Kjøper har i dette tilfellet ikke vunnet frem med sitt prinsipale krav om heving, men det er vunnet frem med at fuktinntrengningen som har forårsaket råte og sopp i tilknytning til glassfasaden, samt problematikken med avløpsrøret i vaskerommet, utgjør mangler i avhendingslovens forstand. Kjøper er ved dette gitt medhold i sitt subsidiære krav om prisavslag. Påstanden for retten har vært at prisavslaget skal fastsettes etter rettens skjønn, men det er anført at beløpet som utgangspunkt må tilsvare de fremlagte estimatene fra Byggmester Torgersen AS. Retten har redusert disse beløpene, hovedsakelig som følge av fradrag for standardheving. Kjøper har også krevd erstatning, uten å vinne frem med dette.

Med utgangspunkt i sitt prinsipale krav om heving, kan kjøper ikke anses å ha vunnet saken fullt ut eller i det vesentlige. Dette gjelder også når det ses til at det er vunnet frem med kravet om prisavslag. Det vises i denne sammenheng også til at kjøper heller ikke har vunnet frem med sitt krav om erstatning.

Selger har på sin side vunnet frem sin påstand om frifinnelse for kjøpers hevingskrav, men er ikke blitt hørt med at de anførte forholdene ikke skal anses som mangelfulle i avhendingslovens forstand. Hovedtyngden i tvistepunktene har ligget nettopp her, jf Rt-2011-44.

Med det resultat retten har kommet til, vurderer retten på denne bakgrunn at verken kjøper eller selger har vunnet saken fullt ut eller i det vesentlige.

Retten har vurdert tvisteloven § 20-3, men kommet til at bestemmelsen ikke er anvendelig i saken, verken i kjøpers eller selgers favør. Det vises til begrunnelsen som nevnt over.

Tvisteloven § 20-4 får ikke anvendelse.

Ettersom ingen av partene etter dette har vunnet saken, og det heller ikke foreligger andre grunnlag for å tilkjenne sakskostnader på, skal hver av partene bære egne sakskostnader.

Dommen er ikke avsagt innen lovens frist. Grunnen er tette berammelser av andre saker og stor arbeidsbyrde hos dommeren.



## DOMSSLUTNING

1. Co-assurandørene HDI, SCOR, New Line og [REDACTED] og [REDACTED] [REDACTED] frifinnes for krav om heving av salg av boligen i Austhallet 1, gnr 39 bnr 527 i Sandnes kommune.
2. Co-assurandørene HDI, SCOR, New Line og [REDACTED] og [REDACTED] [REDACTED] frifinnes for krav om erstatning.
3. [REDACTED] og [REDACTED] dømmes til innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse å betale prisavslag til [REDACTED] og [REDACTED] [REDACTED] med kroner 450 000 – firehundreogfemtitusen -, med tillegg av den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente. Co-assurandørene HDI, SCOR og New Line er innenfor rammen av forsikringsvilkårene solidarisk ansvarlig med [REDACTED] [REDACTED] og [REDACTED] i oppfyllelse av prisavslaget.
4. Saksomkostninger idømmes ikke.

Retten hevet

Ingjerd Fausk

*Dokument i samsvar med signert original  
Sør-Rogaland tingrett, 07.02.2024  
Jane Voll  
førstekonsulent*

Veiledning om anke i sivile saker vedlegges.

## 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

### 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 sannsynlighetsovervekt 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.

# Befaringsrapport

📍 Austhallet 1, 4325 SANDNES

📄 SANDNES kommune

# gnr. 39, bnr. 527



Befaringsdato: 21.05.2024

Rapportdato: 21.05.2024

Oppdragsnr.: 16557-1199

Vår ref: 001440



Gyldig rapport  
21.05.2024

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## TAKST TEAM AS

### LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 35 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 takstjenester. 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

Bjørn Åge Maribu

Uavhengig Takstingeniør

bam@takst-team.no

901 15 034





## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
01.3.2023	09:00:00	00:00:00	Bjørn Åge Maribu	Takstingeniør
			[REDACTED]	Kunde
04.3.2024	13:00:00	15:00:00	Bjørn Åge Maribu	Takstingeniør
			Bjørn Åge Maribu	Takstingeniør
			[REDACTED]	Kunde
			Håndverker	KAPH entreprenør
21.5.2024	00:00:00	00:00:00	Bjørn Åge Maribu	Takstingeniør
24.1.2023	13:00:00	15:00:00	Bjørn Åge Maribu	Takstingeniør
			[REDACTED]	Kunde
			[REDACTED]	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	39	527		889.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Austhallet 1

#### Hjemmelshaver

[REDACTED]

## Beskrivelser

### Mandat

Kjøper har oppdaget flere forhold etter overtakelse av boligen. Følgende forhold er oppdaget:

1. Feil utbedring på rør etter tilbakeslagskade i 2013.
2. Soppskader på vegg i stue.
3. Lekkasje fra vask.
4. Lekkasje fra toalett.
5. Fuktskade på baderomsinnredning.

Det bes om at takstmann undersøker følgende:

- a. Skadeårsak: Konstatere hva som er årsaken til avvikene/skadene. Er det plutselig og uforutsett, konstruksjonsfeil, alder og slitasje, eller andre forhold (uaktsomhet, etc.)?
- b. Skadeomfang: Hvor store er skadene? Kan det lokal utbedres, eller må det åpnes mer for å avdekke hele skadeområdet? Må det åpnes for å få tilgang til skaden?
- c. Utbedringskostnader: Hva koster det å utbedre skadene? Må det innhentes faktiske pristilbud for å få et kostnadsbilde av skaden? Hva er rimelige og nødvendige kostnader av avvikene?

## Oppdraget

Rapporten er utarbeidet på bakgrunn av opplysninger gitt ved besiktigelsen, egne observasjoner på stedet, normale levetidsbetraktninger for aktuelle bygningsdeler, samt informasjon fra mottatte dokumenter, herunder;

Egenerklæringsskjema datert den 30.04.20225 (med egenerklæring og tilstandsrapport).  
Tilstandsrapport eierskifte fra Teft Eiendom, m/befaringsdato den 29.04.2022.  
Inspeksjonsrapport datert den 06.29.2022 og uttalelse fra rørlegger datert den 01.06.2022.

Rapporten er utarbeidet uten hensyn til ansvarsspørsmålet.

## Eiendomen.

Enebolig med grunnmur i betong. Yttervegger i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel. Etasjeskille i tre, samt saltak i trekonstruksjoner som utvendig er tekket med betongstein.  
Vinduer og dører i tre.

### Utdrag fra Eierskifterapport:

Bolig med opprinnelig byggeår 1962 - Ombygget og renoveret 1985.  
2002 - nytt bad kjeller.  
2009 - nytt bad 2 etasje med membran-fliser og innredning.  
2014 - nytt kjøkken.  
2014 - skiftet vindu på kjøkken.  
2016 - ny varmepumpe.  
2017 - ny skyvedør stue.  
2018 - ny stikkledning (kloakk/overflatevann)  
2019 - montert el-billader.  
2020 - nytt kjølerom-aggregat.  
1990 - 2020 diverse oppgraderinger av el-anlegg.

### Påregnelig tilstand.

Utdrag fra Eierskifte rapport:

Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret 1985 og fremstår i normalt god stand.  
Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer.  
For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

### KONKLUSJON TILSTAND

Det er registrert 19 stk. TG 2 i rapporten.  
Tilstandsgrad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand.  
Sprekker i gulv, vegg og tak kan forekomme. Anbefaler å lese rapporten i sin helhet.  
Det er ikke montert rekkverk rundt kjellertrapp TG 3. Det anbefales å montere rekkverk rundt kjellertrapp etter gjeldene standard.  
Vaskerom er bygget på støpt grunn uten ventilasjon, fall, membran etter byggemåte fra byggeår.  
Renovering må påregnes for å nå dagens stand. Fungerer med dagens stand.

## Tilbakeslag

Etter overtakelse har man hatt totalt fire tilbakeslag av spillvann/kloakk på vaskerom i kjelleren.  
I den forbindelse er det foretatt oppspyling av bunnledning. I den forbindelse har man noen tanker om årsaksforhold og nødvendige tiltak.

### Uttalelse fra rørlegger:

*Avløpsrør på vaskerommet mellom sluk og oppstikk har trolig feilkobling. Dvs at ved staging fra sluk så går spyledyse opp, og ved spyling fra stagepunkt så kommer denne opp i sluk. Trolig 88\* gren som er brukt. Dette gir dårlig flyt og fører til tette rør. Avløpsrør 110mm under wc i kjelleren er feilkappet. Klosettstuss som var løs, kan forårsake lukt og i ytterste tilfeller med tilbakeslag av spillvann, og kan ødelegge gulv ved at spillvann flyter ut. Anbefaler enten å lime et rør 110mm for å få dette tett,*

alternativet er å hugge opp gulv og skifte rørdel. Da muffe med pakning mangler. Avløpsrør var tett utover 15meter, måtte derfor tilkalle spylebil.

I selve inspeksjonsrapporten har man ca 6m fra utvendig stakekum påpekt sedimenter i et grenrør, som man antar har årsak i "grader" eller mangler ved oppfresing av grenrøret, etter rehabilitering/legging av strømtte i bunnledningen.

#### Tiltak:

På vaskerommet må innredning demonteres og avløp må avdekkes, slik at gren på bunnledning kan skiftes ut. Gulvet tilbakeføres med isolasjon, plast og støp. På oversiden legges det nye fliser før innredning monteres.

På toalettet demonteres selve toalettet og laminat fjernes. Det åpnes opp rundt oppstikk, og bend skiftes ut. Også her tilbakeføres gulv med isolasjon, plast og støp, samt ny parkett. Utstyret monteres. I tillegg må man kontrollere og frese bort grader på innvendig strømppe.

#### Utdrag fra Egenerklæringen:

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

Et par tilfeller av tilbakeslag sluk vaskerom i kjeller før fornyelse av avløpsledning (innvendig epoxy strømppe) under kjeller i 2013 (arbeid utført av firma RørHab AS). Ingen problem med tilbakeslag etter det.

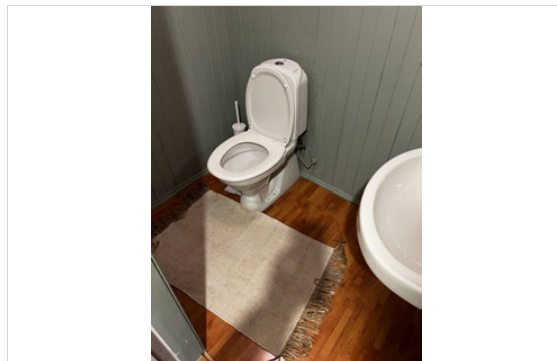
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

i) Fornying av avløpsledning (innvendig epoxy-strømppe) under kjellergulv fra berederrom til utvendig kum i 2013.

ii) Separering av avløpsvann (overvann og spillvann) fra eiendommen i 2018. Samtidig: nye ledninger for vann inn til husvegg og for avløp (separert) ut fra husvegg, tilkobling til kommunalt nett i sykkelsti. Montering av utvendig stoppekran for vann inn, samt stakekummer for spillvann (kloakk) og drenering



Vaskerom.



Toalett.

### Vanninntrenging/sopp/muggvekster i stue

I stuen ble man oppmerksom på mugg/soppvekster på innvendige veggflater ved fjerning av tapet.

Ved egen besiktigelse blir det bekreftet at man har mugg/soppvekster på innvendige overflater, samtidig som det måles fukt i yttervegg under vinduer.

Det bores opp et hull i vegg, og det avdekkes da ytterligere fuktskader, samt mugg/soppvekster også inne i ytterveggkonstruksjonen. Del som er boret ut er sort av mugg på baksiden av platen. Det ble målt 47 % FK i sems/yttervegg. En måling som viser fukt over fibermetningspunkt i veggen, altså fritt vann i trecellene. I selve platen som ble boret ut, er det målt 98,6 % FK på baksiden mot plastfolien.

Det er også skjolder på venstre side av terrassedør og ved vinduet her. Her måles det også fukt på 35 % FK i nedre del og 17,4 % FK i øvre del av vegg i området hvor man har en utkraget balkong. Målinger som viser vanninntrenginger i yttervegg grunnet utettheter i utvendig klimaskall og vinduer/dører, kombinert med utkraget balkong.

Det er også oppsprekninger i mellom parkettlamellene, samt kuling/ujevnheter og skader i selve parketten ut langs yttervegg ved vinduer/dør. Parketten er 20 mm tykk og er spikret til et undergulv av ukjent fabrikat. Ved søylepunkt på venstre side av terrassedøren er det også en nedbøyning. Denne nedbøyningen er veldig lokal rundt dette søylepunktet, og gir da en mistanke om ytterligere fukt/råteskader i etasjeskiller/kantbjelke. Nedbøyningen rundt søylepunktet er ca. 10 mm.

Det er flere årsaker til vanninntrenging i yttervegg. Det er utettheter i selve klimaskallet mellom vegg og i overgang til vinduer. Her er det tidligere benyttet fugemasse utvendig mellom belistning og vinduer, samt terrasse og balkongdør - som er

indikasjoner på at man har foretatt tiltak for å stoppe vanninntrenginger tidligere. Det er også en mangelfull overgang mellom opplegg for balkong og yttervegg, noe som leder fukt inn i yttervegg. I selve vinduene har man etter egen besiktigelse også registrert vanninntrenging og vannansamlinger i sprossene ved hver enkel glassrute i vindusfeltet.

#### **Tiltak:**

Utvendig kledning må fjernes rundt vinduene, samt over og under balkong. Selve vinduet i stuen erstattes med nytt, og man setter overgangene mellom klimaskallet og vinduer/dører.

Beslag mellom yttervegg og utkraget balkong må skiftes ut, slik at man dekker over gjennomføringene som forhindrer vann i å trekke ned langs kledning/bjelker.

Etter at klimaskallet og beslag er etablert med tette overganger, kan kledning/belistning tilbakeføres.

Innvendig avdekkes vegg ved stuevinduene og dør. Parkettgulv fjernes i sin helhet, og undergulv åpnes i området langs yttervegg. Råteskadet trevirke/bindingsverk e.l. skiftes ut, før man foretar tørking og desinfisering av gjenstående konstruksjoner. Det monteres ny isolasjon, plast og veggplater (overflatebehandling er ikke medtatt).

Undergulvet tilbakeføres, og ny heltre parkett monteres. Parketten slipes og overflatebehandles før man monterer nye lister.

#### **Utdrag fra Eierskifterapporten:**

##### Totalvurdering, vinduer/dører.

*Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. TG 2 vindu og dører på grunn av alder*

*og normal slitasje. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år Kjellerdør i god stand med normal slitasje TG 1.*

*Vindu på kjøkken*

*fra 2013 i god stand med normal slitasje TG 1. Skyvedør stue ny 2107. Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting*

*på. Kort/*

*middels/lang - 20/30/40 år. Normaltid for justering av vindu og dører 2 – 8 år.*

*Anbefalte tiltak:*

*Stort vindu i stue. Det er fuget mellom vindu og vegg. Bytte av vindu må påregnes innen rimelig tid.*

##### Yttervegger:

*Yttervegger med bindingsverk bygget etter standard fra byggeår og vil ikke ha samme tetthet og tykkelse på isolasjon som dagens*

*standard.*

*Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble*

*foretatt på befaringdagen. Det kunne ikke påvises spesielle problemer med den synlige innvendige delen av konstruksjonen.*

*Bindingsverk*

*av tre en forventet tid for reparasjon/utskiftning av ødelagte deler på 40 - 80 år.*

##### Etasjekiller:

*Totalvurdering*

*Noe retningsavvik i gulv er registrert (normalt i.h.h. til alder/ byggeår).*

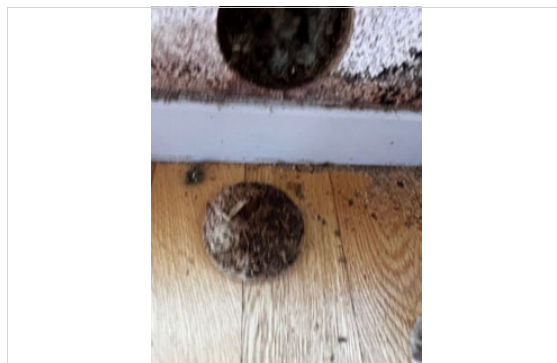
*Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser.*

*Viktig å merke seg at bjelkelag/etasjesskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter*

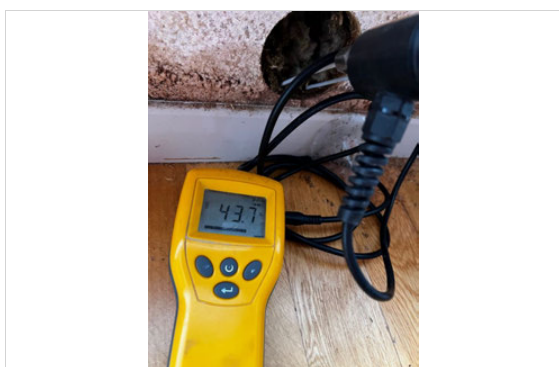
*eldre forskrifter.*



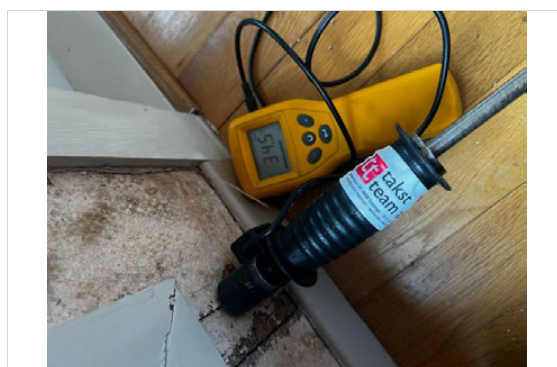
*Mugg/soppvekster på vegg under vindu til høyre samt fukt.*



*Mugg/soppvekster på baksiden av veggplate i stue.*



*Fuktmåling i vegg under vindu til Høyre*



*Fuktmåling i mellom vindu til venstre og terrassedør.*

## Baderom

På baderommet i 2. etasje er det vannskader på selve seksjonen som en følge av vannsøl. Selve blandebatteriet på seksjonen er skiftet av eierne, da dette ikke virket. I dusjen får man heller ikke skrudd opp temperaturen, slik at dusjing foregår i lunket vann.

### Tiltak:

Seksjon erstattes med ny, og blandebatteriene som er defekte erstattes med nye.

### Utdrag fra Eierskifte rapport, bad 2. etasje:

*Totalvurdering av overflater*

*TG 2 overflater på grunn av blant annet mot-fall på gulv.*

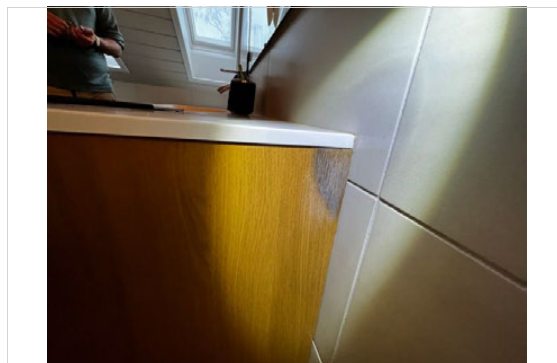
*Registrert fall til sluk i dusjsone tilfredsstillende ikke anbefalte løsninger, men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk.*

*Overflater fremstår ellers i god stand med normal slitasje.*

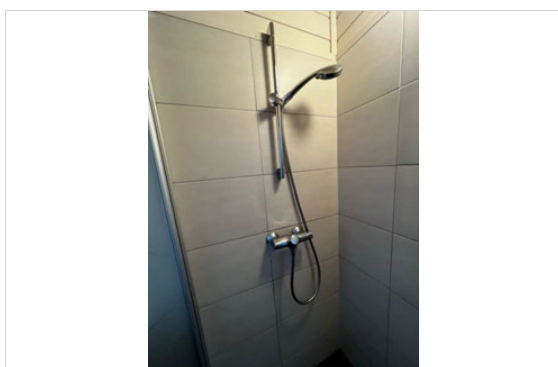




*Seksjon på badetrommet hvor blandeblatteriet var skiftet før egen besiktigelse.*



*Fuktskade på selve seksjonen grunnet vannslø.*



*Blandeblatter i dusj hvor man ikke får justert opp temperaturen slik at vannet er lunkent.*



*Vannet rennet ut i silikonfugen under bruk og gir opptukning/fuktskader i selve seksjonen.*

## Konklusjon

Det er avdekket forhold på boligen som ikke er omtalt i salgsdokumentasjonen. Tilbakeslag i vaskerom har årsak i feil på selve rørrettet, som må utbedres.

Det er også avdekket en betydelig fukt/vannskade som har årsak i utvendige utettheter/vanninntrenginger. Oppfuktingen har fuktskader som har resultert i bygningsskader som sopp/mugg, og deformasjon i konstruksjoner m.m.

På badetrommet i 2. etasje er det skader på innredning, samt defekte blandeblatterier ved vask og i dusj.

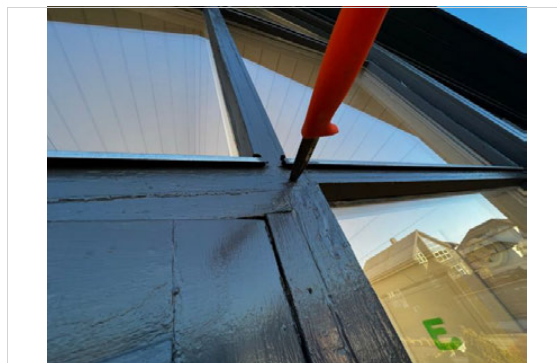
## Befaring den 01.03.2023

Det er etter overtakelsen også registrert vanninntrenginger i vinduer i 2. etasje ut mot luftbalkong over entre. Ved befaringen blir det også her konstatert råtefeil i selve vinduet og utstrakt bruk av fugemasse i overganger utvendig.

På vindusfelt ved balkong over utgang til terrassen, har man også utstrakt bruk av fugemasse i utvendige overflater. Ved befaringen ble det også her registrert nedbrytning i trevirket/vinduskarmer.



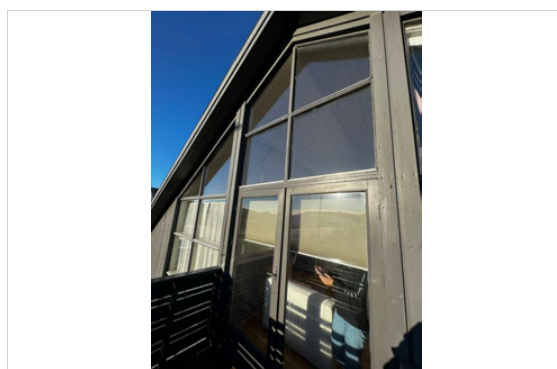
Skjolder etter vanninntrenging i selve vindusfeltet.



Utstrakt bruk av silikon, også i de området hvor det er råte i selve trevirket/karmene.



Vindusfelt over entre hvor det er medtatt utskifting vinduer og dør med unntak av 3 vinduer til høyre i bildet.



Vindusfelt ved balkong over utgang til terrasse. Også her utstrakt bruk av fugemasse og noe nedbrytning i trevirket.

## Befaring den 04.03.2024

I kjeller ble det ved befaringsen etablert to luker på 20x20 cm.

I kjellerstuen er det åpnet opp ca. midt under vinduet i overliggende stue og da i det området hvor vi har fuktskader på selve parketten. Isolasjonen her var våt på toppen opp mot vindu, samt ut mot yttervegg. Det er montert netting i overgang yttervegg/konstruksjon og grunnmur. Denne type netting benyttes for å redusere/forhindre inngang av gnagere, noe som i seg selv gir indikasjoner på at man har hatt gnagere på et tidligere tidspunkt. Det er imidlertid ikke registrert spor etter gnagere i konstruksjonene.

I luken ble det målt fukt i nedre kant av bjelker (50 % FK, noe som er langt over fibermetningspunktet for trevirke). Det er også synlige skjolder etter fukt og råte i spikerslag/trevirke som lå oppå grunnmuren.

Det ble også åpnet opp i taket i kjellerboden, som da blir i området under søylen ved terrassedøren. Også her var det fukt i isolasjonen og i trevirke. Råte også i nedre del av bjelke og understøttelse for søylepunktet.

Selve søylepunktet er synlig i nedre kant, hvor dette kommer noe lengre ned enn underkant av gulvet i stuen.

Understøttelsen er av trevirke som ligger horisontalt mellom bjelkene. Trevirket ser ut til å være skiftet i etterkant, altså ikke fra byggeåret. Også her er det råte og fukt i konstruksjonene.

Fuktigheten som er avdekket/registrert, viser at man fortsatt har pågående lekkasjer i yttervegg på kontrollerte plasser. Målingene spenner mellom 36,3 % FK til 100 % FK. Fibermetningspunktet for trevirke er ca. 30 % FK (målinger over dette viser at man har fritt vann i cellene i treet).

I stuen tok vi ut en liten del av parkett to plasser.

Ved søylepunktet på høyre side av det store stuevinduet, blir det avdekket fukt i undergulv og i underlagspappen/ullpapp som ligger mellom undergulvet og heltre parkett.

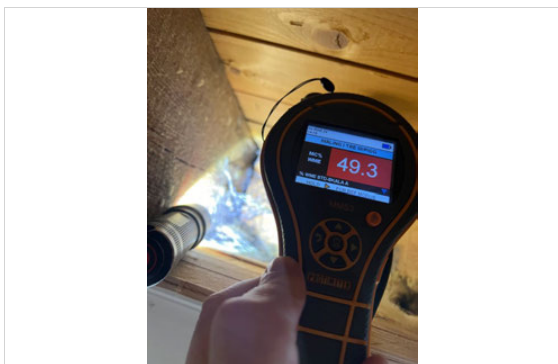
Ved søylepunktet mellom balkongdør og vindu har ullpappen fuktskader, men ikke fukt i selve undergulvet. Her måles det imidlertid høyt fuktinnhold i vegg/søylepunktet.

Parkett er limt tilbake, mens ullpapp er lagt i plastposer og merket med plassering. Disse oppbevares hos eier.

Utvendig åpnet vi opp i yttervegg for å kontrollere avslutningen av bjelkene. Avdekkingen ble foretatt under det store stuevinduet på høyre side sett fra innsiden. Her er det avdekket råte i bjelker og spikerslag, samt høyt fuktinnhold i konstruksjonene.

Overstående registreringer øker omfanget av tiltak og kostnader enn hva som tidligere er medtatt/vurdert av meg. Det vil bli nødvendig med utvendige tiltak, samt innvendige tiltak i kjeller:

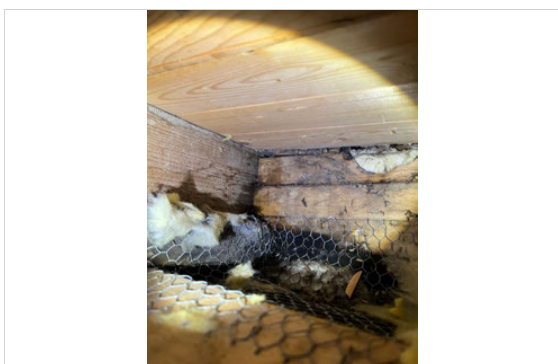
- Utvendig terrasse/balkong må fjernes for tilkomst til etasjeskillet mellom kjeller og 1. etasje.
- Innvendig tak i kjellerstue, bod og baderom må åpnes for tilkomst til bjelker i etasjeskiller.
- Råteskadet spikerslag mellom bjelker må skiftes ut, samtidig som råteskadede bjelker må behandles og nye laskes på siden av.
- Det må etableres ny understøttelse for søylepunkt.



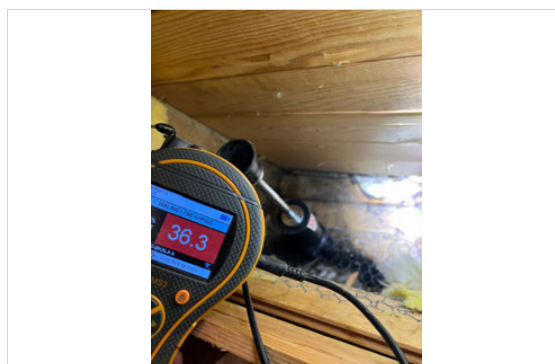
Fuktmåling i nedre del av bjelke/spikerslag mot grunnmur. Målingen er foretatt i kjellerstuen.



Råte i spikerslag mellom bjelkene mot grunnmur.



Understøttelsen av drager ved terrassedør. Det sorte man ser i trevirket i nedre kant til venstre er råtefekteer.



Fuktnivået ved befaringen, målingen er i bod.

## Beregninger

Beregninger			
Beskrivelse	Beløp	MVA	SUM
<b>Tilbakeslag</b> Skifte ut bend på toalett og vaskerom, samt kontroll og sliping av grader på innvendig strøppe.	82 000	25%	102 500
<b>Vanninntrenging/sopp/muggvekster i stue</b> Utbedring av årsak utvendig inkl. nytt vindu og beslag ved balkong. Utbedring av innvendige følgeskader på vegg og gulv.	445 000	25%	556 250
<b>Baderom 2. etasje</b> Utskifting av seksjon og to blande batterier.	30 000	25%	37 500
<b>Vindusfelt</b> Utskifting av vindusfelt inkl. dører i 2. etasje ut mot balkongene.	224 000	25%	280 000
<b>Befaring 04.03.2024</b> Utvendig terrasse/balkong må fjernes for tilkomst til etasjeskillet mellom kjeller og 1. etasje. Innvendig tak i kjellerstue, bod og baderom må åpnes for tilkomst til bjelker i etasjeskiller. Råteskadet spikerslag mellom bjelker må skiftes ut, samtidig som råteskadede bjelker må behandles og nye laskes på siden av. Det må etableres ny understøttelse for søylepunkt.	270 000	25%	337 500
<b>Total</b>			<b>1 313 750</b>
<b>Herav mva</b>			<b>262 750</b>

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.04.2022		Fremvist	5	Nei
Tilstandsrapport Eierskifte	05.05.2022	Utarbeidet av Teft Eiendom	Fremvist	33	Nei
Uttalelse fra Rørlegger	01.07.2022		Fremvist	11	Nei
Rapport TV-Inspeksjon	29.06.2022		Fremvist	4	Nei

# Forutsetninger

## Forutsetning

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

## Egne forutsetninger

Egne forutsetninger.

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig ekstern takstmann som ikke har noen bindinger til noen av de involverte partene i saken.

Oppdraget og måten det er utført på kan avvike fra Norsk taksts regelverk for uavhengige takstmenn.

Takstmannen har ikke et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Takstmannen er sertifisert i Norsk takst, med de krav som der stilles til faglig kompetanse, obligatorisk etterutdanning og regler for god takseringsskikk.

For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).



## Andre bilder



Det er fuktskader i yttervegg ved vinduer og terrassedør i stuen.



Skjolder og fuktskader i vegg, her i overkant av terrassedør.



Utvendig fuging på stuevindu.



Fuktmåling i yttervegg i øvre del over vindu/dør under balkong.



Stue, foto viser vindusvegg som har fuktskader under og rundt vinduer/terrassedør.



Muggvekster på selve plastfolien som ligger mellom isolasjon og veggplate innvendig.



Fuktmåling av baksiden av platen på vegg.



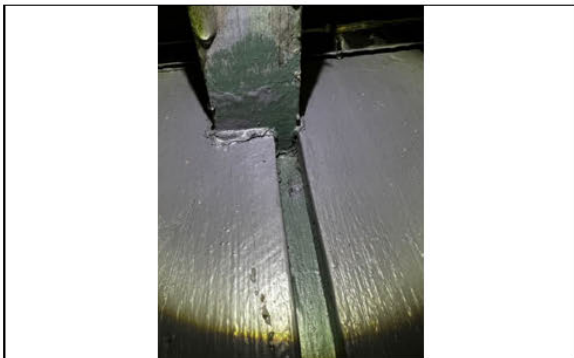
Det avdekkes fukt i parkettgulvet med en fuktindikator.



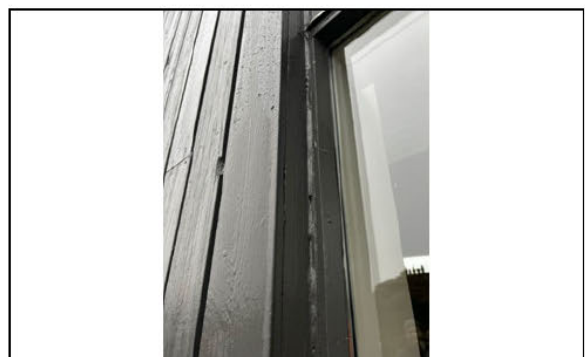
Utvendig beslag i overgang/underkant av balkong.



Det er betydelig fuging i mellom vindusramme og glass på vindusfelt i stuen.



Nærbilde av utkraget bjelke til balkong.



Fuging mellom vinduskarm og belistning utvendig.



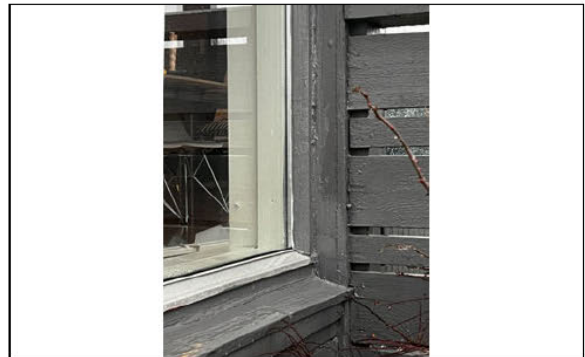
Fuktmåling av bunnsems/yttervegg.



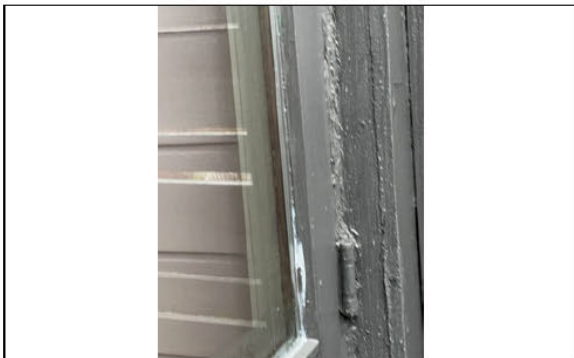
Man ser her vann som kommer ut på baksiden av belistningen over terrassedøren. Årsaken er inndrev bak kledning/belistning på oversiden av balkong.



Fuging mellom vindu og belistning.



Utvendig fuging mellom belistning og vindu.



Utvendig fuging mellom balkongdør og belistning.



Skjolder, samt soppvekster, på innvendig overflate som følge av fukt/vanninntrengninger.





Fuktmåling av vegg. Det er også her man har en lokal nedbøyning i gulvet.

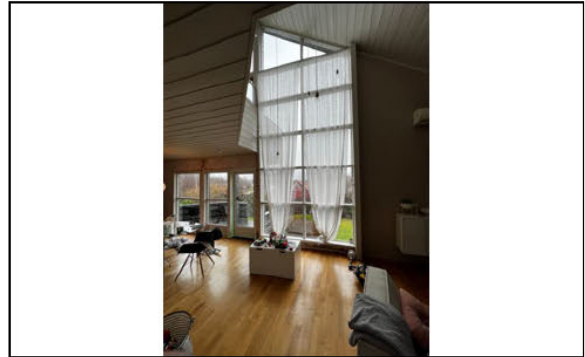
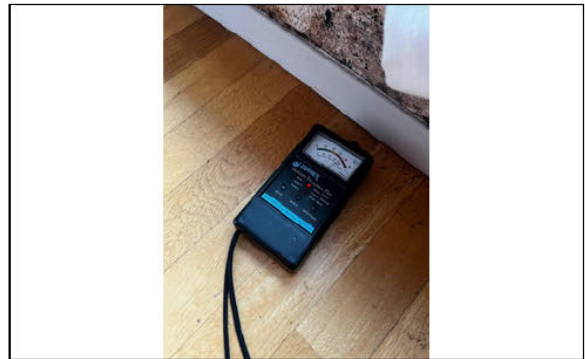
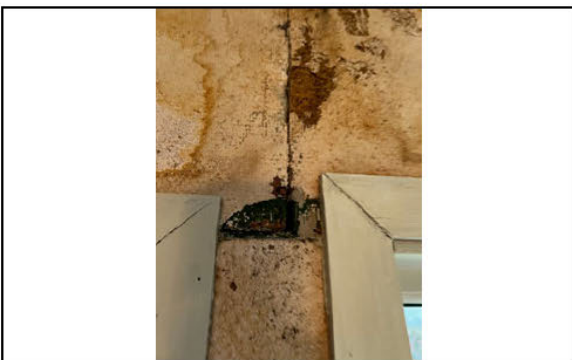


Foto av vegg som viser hulltakingen.



Fukt i parkettgulv.



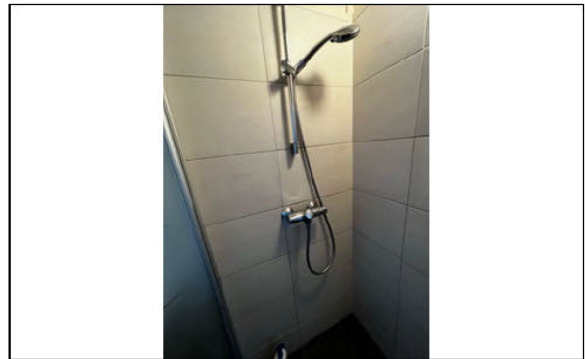
Kuving i gulv grunnet fukt.



Kuving i gulvet grunnet fukt.



Fuktskade på seksjon etter vann.



Blandebatteri i dusj på badrom i 2. etasje.



Baderomsseksjon i 2. etasje.



Vaskerommet i kjeller.





Toalettrommet i kjelleretasjen.



Foto tatt av eier.

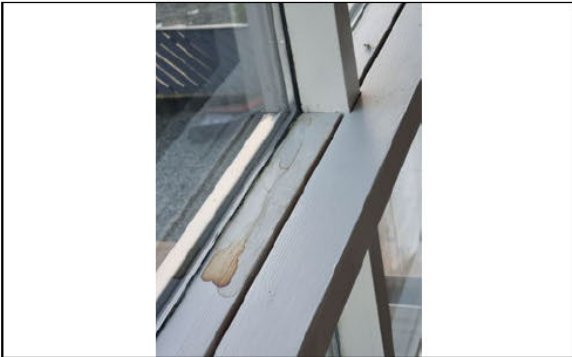
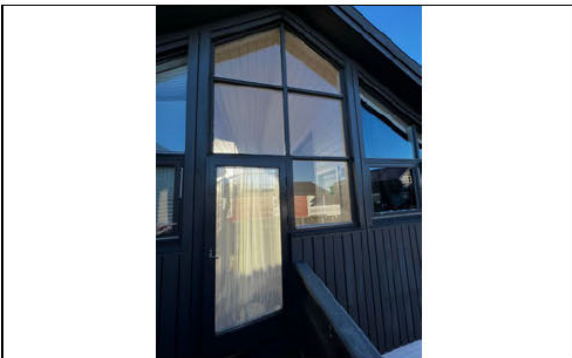


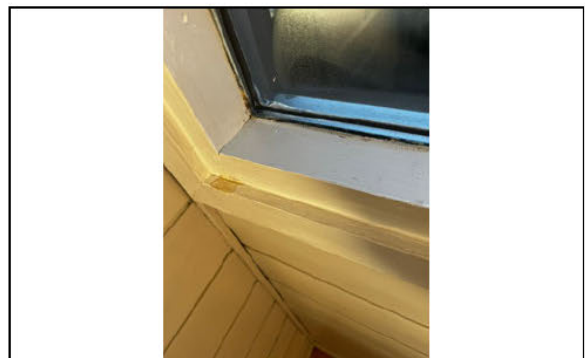
Foto tatt av eier.



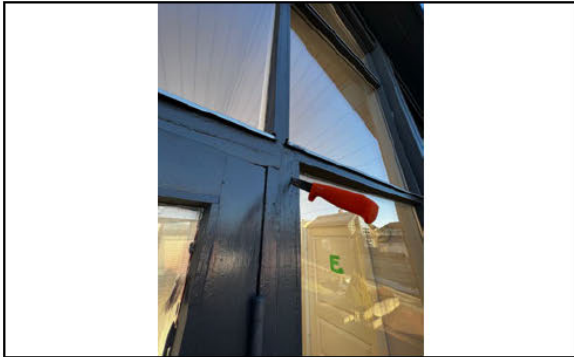
Foto tatt av eier, og viser fukt i vinduskarm i felt over entre.



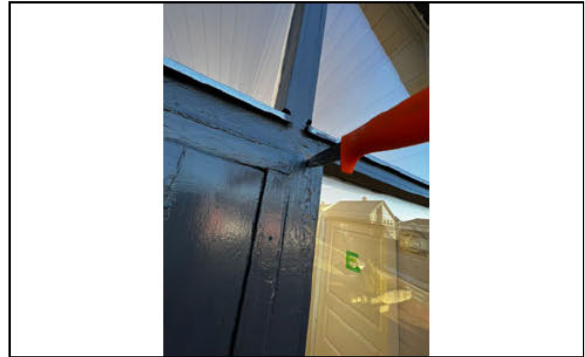
Vindusfelt over entre.



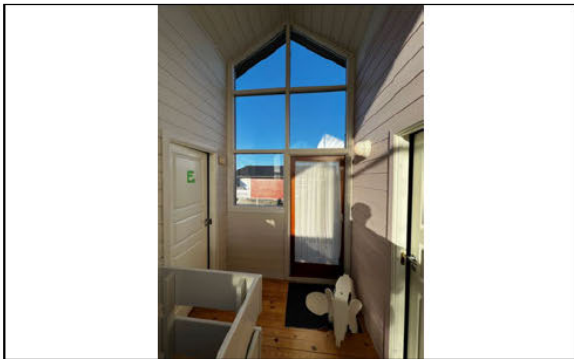
Skjolder etter vanninntrenging i selve vinduene.



Råte i karmen/trevirke.



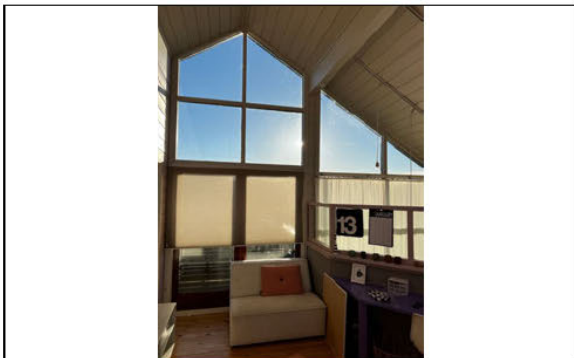
Det er forut malingen også benyttet fugemasse på utsiden for tildekking.



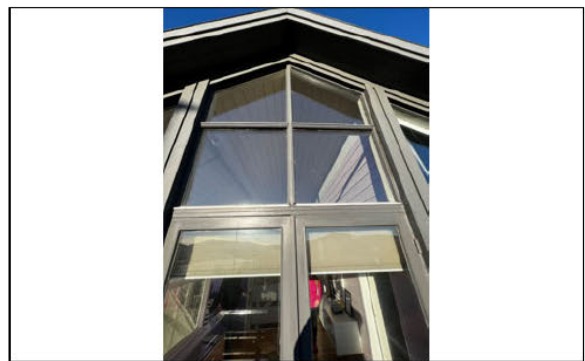
Vindusfeltet sett fra innsiden.



Vinduene i tilstøtende soverom som også er medtatt i kostnadsvurderingen.



Vindusfelt ved balkong over utgang til terrassen.



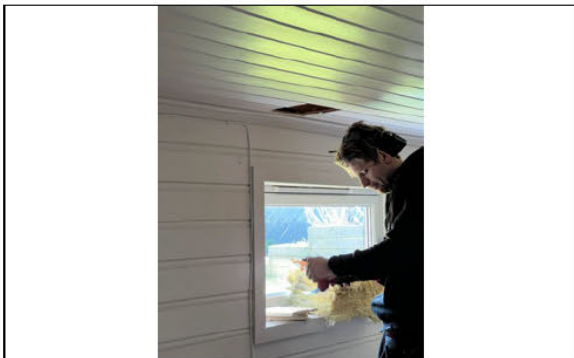
Samme vindusfelt sett fra utsiden.



Det er i vindusfeltet en kile/understøttelse av midtsprosse.



Det er også noe nedbrytning i trevirket i dette vindusfeltet. Man ser også omfanget av utvendig fuging i overganger.



Åpnet himling i kjellerstue.

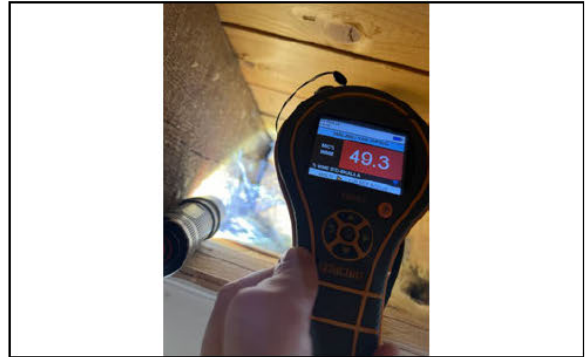


Man ser her skjolder etter vann/fukt i oversiden av isolasjonene. Selve isolasjonen var bløt ved åpning.





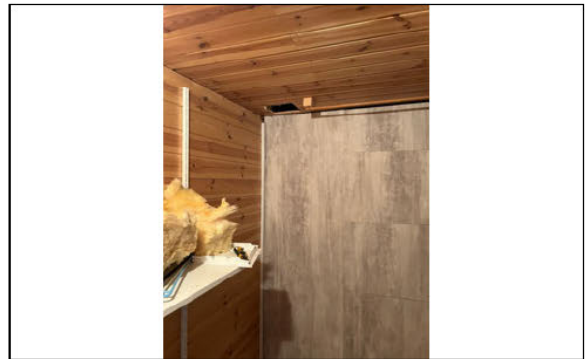
Åpnet del av yttervegg for kontroll av etasjeskillet ut mot yttervegg.



Fuktmåling av bjelker etter åpning av tak i kjellerstuen.



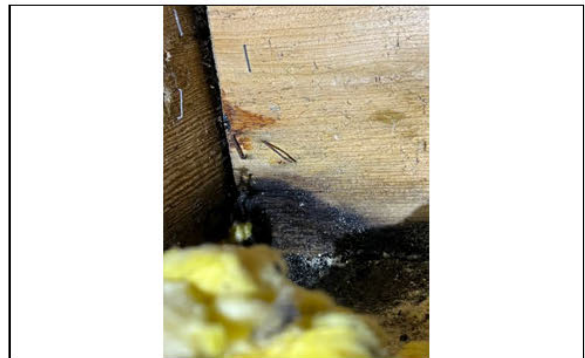
Råte i bjelker, kontrollert fra utsiden.



Åpnet tak i bod mellom kjellerstue og badrom.



Råte i spikerslag/bjelker ut mot yttervegg.



Misfarging etter fukt/råte i bjelker.



Fjernet noe parkett for kontroll av undergulv i stuen. Skade/skjolder etter fukt i ullpapp mellom undergulv og heltre parkett.



Fuktmåling i råteskadet trevirke som ble tatt ut fra etasjeskillet.



Fuktmåling i bjelke, måling gjennom luke i bod.



Netting som er etablert mellom bjelkene i etasjeskiller.

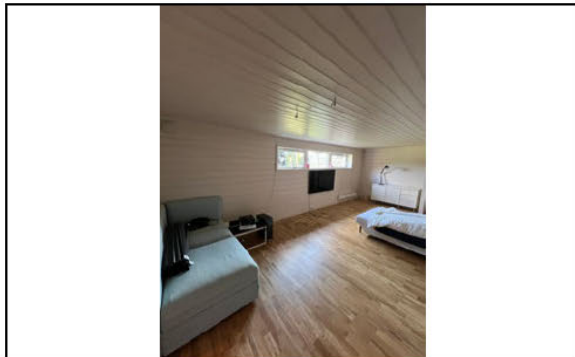


Misfarging og råte i nedre kant av bjelker.

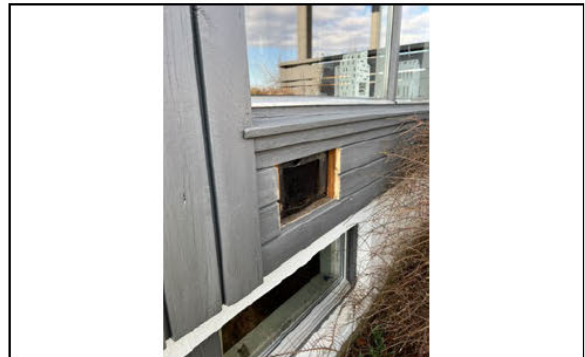


Baderommet i kjeller.





Kjellerstue.



Åpnet yttervegg.



Understøttelsen av søylepunkt mellom vindu og terrassedør.



Her måles det 60 % FK i bjelken. Målingen er foretatt fra utsiden.

## NOTAT/memo

Adresse/referanse: Austhallet 1, 4325 Sandnes  
Deres ref nr E2045590  
Vår ref: 11822

### Fuktskader i vegg punkt nr 2 (fasade mot sørøst):

#### *Innledning:*

Viser til vår befarringsrapport datert 31. mai 2023, der vi omtaler de påreklamerte forhold (4 stk.) Saken havnet i tingretten, og partene anket dommen av ulike grunner, opp til et høyere instans. I den forbindelse ønsket kjøper at takstmann Maribu skulle gjennomføre ytterligere undersøkelse av følgeskader etter lekkasje i fasaden som vender mot sørøst. Under deres nye befaring ble det etablert luker for å kontrollere tilstanden til etasjeskilleren blant annet rett under høye vindu i stuen. Maribu har kalkulert at utbedring av dette vil koste **kr 270 000.- eks. mva.**

I rapporten er det beskrevet at man må fjerne terrassen for å komme til kantbjelkene langs fasaden som er montert mellom hvert av bjelkene. Videre er det beskrevet at alle skadede bjelker må forsterkes osv.

Vi har mottatt en oppdatert befarringsrapport fra Maribu, datert 21. mai 2024, og oppdragsgiver ønsker at vi skal kontrollere rapporten og evt. beskrive om vi er uenige det som er beskrevet evt. i pris og eller omfanget av det beskrivende tiltak etc.

#### *Tilsvaret til rapport datert 21. mai 2024:*

Vi har ikke gjennomført befaring før dette tilsvaret, da vi så det som ikke påkrevet evt. i denne omgang.

Ved gjennomlesing av rapporten fra Maribu, så ønsket vi ytterligere redegjørelse av noen bilder, samt omfanget av de påpekte forhold, da vi oppfattet det slik at dette ikke kom klart fram i rapporten. Vi forstår det slik at Maribu har etablert 2. stk. luker i innvendig himling, en i bod, og en i kjellerstue. Videre er det også etablert en luke i fasaden rett under det store stuevinduet.

Den ene luken er etablert i det område der et søylepunkt for drager i yttertaket er etablert. Bilder i luke avslører at deler av treverket er skadet av råte, noe vi oppfatter til å være av mindre omfang for den saken skyld.

I tlf samtalen med Maribu forklartes det at det var litt vanskelig å komme til, for å ta ordentlige bilder via luker som er etablert på 20 x 20 cm.

Den andre luken ble etablert i himlingen til kjellerstuen, omtrent i samme område som luke i ytterkledningen ble laget. På innsiden ser ikke vi råteskader i denne delen, men det ser ut til at det er råte i et spikerslag etc. sett fra utsiden.

Vi oppfatter det også slik at utbedringen bør gjøres fra utsiden, men kan ikke se at det skal være nødvendig med tiltak på innsiden, grunnet beskjeden råteskader og relativ god tilkomst fra utsiden for å forsterke de deler som er skadet av råte. Forsterkningen/nye

Side 1 av 2

bjelker etter råteskaden trenger ikke stikke langt inn, trolig kun 1. meter, og dermed kan ikke vi se at det skal være nødvendig å ta ned himlingen i rommene innenfor.  
Det antas at bjelkene er fra 1963 da opprinnelige bolig ble oppført, sett utfra metoden som utførende byggmester benyttet- montere spikerslag mellom bjelkene, kontra å montere kantbjelke rundt.

For å få tilkomst til fronten og sidene av bjelkelaget, så ser vi det også slik at terrassen i 1. etasje bør fjernes. Vi har vurdert partiell utbedring, ved å kun demontere deler av terrassen, men grunnet dens størrelse (liten), så ser vi det slik at den beste løsningen er å fjerne den.

Følgeskadene som er avdekket i nutid er en følge av lekkasjen som vi tidligere har omtalt i vår befarringsrapport datert 31. mai 2023. Omfanget ansees av undertegnede som beskjedent i det store bildet, fordi det ikke var noen synlige merker i himlingspanelet vi undersøkte under vår befaring i 2023.

Etter det vi erfarer så er det påregnelig at slike skader man ser i dette tilfelle kan oppstå, når fasaden over (vinduer mm) ikke lengre holder regnvannet utenfor. Det likevel ikke slik at det alltid oppstår slik skade ned til etasjen under når vinduer mm. ikke er tett lengre.

Fordi man ikke hadde etablert innsyn i etasjeskilleren før i nutid, var omfanget at skaden ikke avdekket før nå.

Vi har kalkulert utbedringen av råteskadene til **kr 131 790.- eks. mva. / kr 164 737.- inkl. mva.** (se vedlegg)

Bergen 25.05.2024

Vennlig hilsen

**Trygve Berg**

Ingeniør, Byggmester & Takstmann

## Kostnadsammenstilling

Objekt og kunde  
**Austhallet 1**  
 4018 Stavanger

Bestiller  
**Privatperson, generell avtale**  
  
**Avtalenavn:** Generell avtale for privatmarkedet 2024 - oppdatert

Hovedentreprenør  
**Bergen Takstsenter AS**  
 Idrettsvegen 93  
 5353 Straume  
  
**Trygve Berg**  
 90517669  
 trygve@bergen-takstsenter.no  
  
**Avtalenavn:** Generell avtale for privatmarkedet 2024 - oppdatert

## Kalkulering

### Fasade

Lengde: 8 m, Bredde/høyde: 1 m

### Overflate

Nettoflate: 8 m<sup>2</sup>, Nettoomkrets: 18 m

Arbeidsmoment	Utførende / Bransje	Mengde	Arbeid	Materialer	Sum
NYMONTERING 05.382.56 Trestenderbjelkelag	Bergen Takstsenter AS Bygg	20,00 lm	6,26 mWu	1 635,58 NOK	5 955,66 NOK
RIVING 11.348.21 Vindbeskyttelsesplate, utvendig vegg	Bergen Takstsenter AS Bygg	8,00 m <sup>2</sup>	2,10 mWu	0,00 NOK	1 449,00 NOK
NYMONTERING 11.348.22 Vindbeskyttelsesplate, utvendig vegg	Bergen Takstsenter AS Bygg	8,00 m <sup>2</sup>	3,00 mWu	782,30 NOK	2 852,30 NOK
RIVING 11.066.56 Listverk - dørlist	Bergen Takstsenter AS Bygg	25,00 lm	1,45 mWu	0,00 NOK	1 000,50 NOK
NYMONTERING 11.066.57 Listverk - dørlist	Bergen Takstsenter AS Bygg	25,00 lm	5,20 mWu	913,13 NOK	4 501,13 NOK
RIVING 11.066.54 Listverk - vinduslist	Bergen Takstsenter AS Bygg	6,00 lm	0,50 mWu	0,00 NOK	345,00 NOK
NYMONTERING 11.066.55 Listverk - vinduslist	Bergen Takstsenter AS Bygg	6,00 lm	1,40 mWu	219,15 NOK	1 185,15 NOK
RIVING 11.067.22 Panel profilert	Bergen Takstsenter AS Bygg	8,00 m <sup>2</sup>	1,78 mWu	0,00 NOK	1 228,20 NOK
NYMONTERING 11.067.23 Panel profilert	Bergen Takstsenter AS Bygg	8,00 m <sup>2</sup>	5,80 mWu	2 123,99 NOK	6 125,99 NOK
RIVING 05.382.55 Trestenderbjelkelag	Bergen Takstsenter AS Bygg	23,33 lm	2,90 mWu	0,00 NOK	1 999,67 NOK
NYMONTERING 05.382.56 Trestenderbjelkelag	Bergen Takstsenter AS Bygg	23,33 lm	6,76 mWu	1 907,90 NOK	6 573,79 NOK
RIVING 11.067.22 Panel profilert	Bergen Takstsenter AS Bygg	8,00 m <sup>2</sup>	1,78 mWu	0,00 NOK	1 228,20 NOK
NYMONTERING 11.067.23 Panel profilert	Bergen Takstsenter AS Bygg	8,00 m <sup>2</sup>	5,80 mWu	2 123,99 NOK	6 125,99 NOK

**Adresse**  
 Bergen Takstsenter AS  
 Idrettsvegen 93  
 5353 Straume

**Kontaktopplysninger**  
 41404000  
 post@bergen-takstsenter.no

**Org.nr**  
 988390461

1 (3)



RIVING 08.382.71 Trestenderkonstruksjon, innervegg	Bergen Takstsenter AS Bygg	58,93 lm	4,48 mWu	0,00 NOK	3 088,01 NOK
NYMONTERING 08.382.72 Trestenderkonstruksjon, innervegg	Bergen Takstsenter AS Bygg	58,93 lm	5,27 mWu	1 473,25 NOK	5 111,11 NOK
RIVING 05.309.33 Tremmegulv Rupanel 21x95 mm	Bergen Takstsenter AS Bygg	10,00 m <sup>2</sup>	2,98 mWu	0,00 NOK	2 055,17 NOK
NYMONTERING 05.227.57 Tremmegulv Rupanel 21x95 mm	Bergen Takstsenter AS Bygg	10,00 m <sup>2</sup>	3,50 mWu	2 225,88 NOK	4 640,88 NOK
<b>Total</b>			<b>60,96 mWu</b>	<b>13 405,18 NOK</b>	<b>55 465,76 NOK</b>

**Egne koder**

Arbeidsmoment	Utførende / Bransje	Mengde	Arbeid	Materialer	Sum
Annet Støtte av søylepunkt og skifte ut understøtte	Bergen Takstsenter AS Bygg	1,00 stk	-	-	15 000,00 NOK
Annet Tillegg for trang tilkomst inn i bjelkelaget	Bergen Takstsenter AS Bygg	1,00 stk	-	-	20 000,00 NOK
Annet Fjerne råteskader i bjelker som skal bestå videre	Bergen Takstsenter AS Bygg	1,00 stk	-	-	6 000,00 NOK
Annet Rigg drift og reise	Bergen Takstsenter AS Bygg	1,00 stk	-	-	10 000,00 NOK
Annet Avfall	Bergen Takstsenter AS Bygg	1,00 stk	-	-	6 000,00 NOK
Annet Uforutsett	Bergen Takstsenter AS Bygg	1,00 stk	-	-	15 000,00 NOK
<b>Total</b>					<b>72 000,00 NOK</b>

**Adresse**

Bergen Takstsenter AS  
Idrettsvegen 93  
5353 Straume

**Kontaktopplysninger**

41404000  
post@bergen-takstsenter.no

**Org.nr**

988390461





## Kostnadssummering per utfører

Angitt material gjelder tørt material.

### Bergen Takstsenter AS

Hovedentreprenør

Bygg	Mengde	à pris	Total
Arbeid (mWu)	60,96 mWu	690,00 NOK	42 060,58 NOK
Rigg og drift	6,22 mWu	690,00 NOK	4 291,21 NOK
Erstatning for kjøretøy	0,00 pTu	10,00 NOK	0,00 NOK
Materialtransport (1364 kg, hvorav 721 kg inn og 642 kg ut)	3,38 tWu	10,00 NOK	33,77 NOK
Materialer			13 405,18 NOK
Annet			72 000,00 NOK
<b>Sum Bygg</b>			<b>131 790,74 NOK</b>
<b>Total</b>			<b>131 790,74 NOK</b>

### Total

**Total kostnad, eks mva. 131 790,74 NOK**

#### Adresse

Bergen Takstsenter AS  
Idrettsvegen 93  
5353 Straume

#### Kontaktopplysninger

41404000  
post@bergen-takstsenter.no

#### Org.nr

988390461

3 (3)



## Pristilbud

██████████  
Austhallet 1  
4325 Sandnes

27.08.24

Beskrivelse	Total
Bytting av eksisterende vindu	Kr 190 860
Reise og opphold	Kr 21 450
<b>Total eks. mva</b>	<b>Kr 212 310</b>
Mva (25%)	Kr 53 077
<b>Total inkl. mva</b>	<b>Kr 265 387</b>

### Prosjektbeskrivelse:

Bytting av eksisterende vindu på 2,5x6,3m og utbedre vegg/gulv etter vannskade

### Gyldighet

Tilbudet er gyldig i 2 måneder fra tilbudsdato

Tilbudet blir justert iht ssb`s prisindeks (BKI) frem til oppstart.

Tilbudet inkluderer rigg og drift



Med vennlig hilsen

**Thomas Hjertholm**

E: post@hjertholmbygg.no

T: 400 45 155

## Beskrivelse

Tilbudet er basert på befæringsrapport fra Bergen Takstsenter datert 31.05.23. Tilbudet begrenser seg til vinduet i stue som går over 2 etasjer.

Eksisterende belistning/kledning rundt vinduet rives/demonteres slik at vinduet kan fjernes. Det er medtatt riving/nymontering av inntil 3m<sup>2</sup> vegg hovedsakelig knyttet til skade på undersiden av vinduet. Det monteres nytt vindu i 2 deler tilnærmet likt eksisterende vindu iht. vedlagt vindusskjema. Det må påregnes noen forskjeller fra eksisterende vindu. Utvendig omramming/belistning/kledning gjenbrukes hvis mulig. Eventuelt skadet kledning/lister byttes til nytt. Det monteres nye innvendige foringer/lister.

Det er medtatt sliping og lakking av inntil 40m<sup>2</sup> parkett. Slipingen vil utføres på hele gulvet, men den grundige slipingen vil begrense seg til skadene knyttet til vanninntrengning fra vinduet.

## Spesifikasjoner og betalingsvilkår

Hjertholm Bygg AS tilbyr en fast pris, forutsatt at oppdragsmengden og materialvalg er klart definert på forhånd. Arbeid utover forutsetninger gitt i dette tilbudet, eller merarbeid som skyldes endrede forutsetninger underveis, som for eksempel funn av asbest / fukt / konstruksjonsfeil faktureres ut ifra medgått tid basert på en timepris kr 830,- inkl. mva. og 20% påslag på netto materialkostnader. Ved asbestfunn vil det også komme en merkostnad i forbindelse med saneringskostnader. Det forutsettes fri tilgang til vann og strøm med min. 16A sikring. Om oppdragsgiver ønsker å få utrettet arbeid ut over det som er beskrevet i kontrakten skal dette skriftlig avtales på forhånd. Eventuelle uforutsette ekstrakostnader skal godkjennes av oppdragsgiver før arbeidet blir utført. Hvis Hjertholm Bygg AS står for underleverandører vil kostnadene bli fakturert med et påslag på 10%. Merarbeid som belastes våre underleverandører faktureres ut fra medført kostnad med påslag på 10%.

Hvis kunden selv står for deler av arbeidet så forutsettes det at arbeidet er av fagmessig kvalitet og iht forskriftens krav. Hvis dette ikke er tilfelle og det medfører ekstraarbeid for Hjertholm Bygg AS, vil det bli fakturert for dette arbeidet.

Om kunden ønsker andre produkter enn hva tilbudet inneholder, avregnes dette mot tilbudet. Forhold som påvirker fremdriften, og som ligger utenfor Hjertholm Bygg AS sin kontroll, fristiller Hjertholm Bygg AS for ansvar for forsinkelse. Oppdragsgivers avvik i forhold til avtale kan påføre Hjertholm Bygg AS sine medarbeidere merarbeid. Hjertholm Bygg AS forbeholder seg retten til å ekstrarakturere slikt merarbeid.

## Betalingsvilkår:

Arbeidet faktureres A konto. Sluttfakturering foretas når siste leveranse fra Hjertholm Bygg AS er foretatt. Forfall etter 10 dager.

Etter forfall påløper forsinkelsesrente etter forsinkelsesrentelovens regler. Rentesatsen fastsettes hvert halvår (1. januar og 1. juli).

# Beskrivelse

Prosjekt: 000142 Austhallet 1  
 Kalkulasjon: Bytte vindu, utbedre etter vannskade  
 Detaljnivå: Element Post

## 11. Rigging osv.

### 1. Etasje

ELEMENT	MENGDE
<b>Rigg og drift av byggeplass</b>	<b>1,00 stk</b>
POST	DIMENSJON MENGDE
Rigg og drift av byggeplass, egne arbeider	1,00 RS
Leie av stillas pr. m <sup>2</sup> /mnd. - 132m <sup>2</sup>	1,00 stk
Avfall	1,00 RS
Montering av Lett stillase	0,6 m 40,00 m <sup>2</sup>
Demontering av Lett stillase	0,6 m 40,00 m <sup>2</sup>
Heising av vindu	1,00 stk

## 23. Yttervegger

### 1. Etasje

ELEMENT	MENGDE
<b>Riving av vindu i yttervegg komplett</b>	<b>1,00 stk</b>
POST	DIMENSJON MENGDE
Riving vindu	12 1,00 stk
Riving av utforinger < 150mm	150mm 20,00 m
Riving av listverk innv.	>120mm 20,00 m
Riving av utv. karm/ister	>120mm 20,00 m
Riving utv.innkl. dør/vindu	20,00 m

ELEMENT	MENGDE
<b>Riving sponplater, trepanel etc.</b>	<b>3,00 m<sup>2</sup></b>
POST	DIMENSJON MENGDE
Riving panel yttervegg	3,00 m <sup>2</sup>
Riving spikerslag vegger	3,00 m <sup>2</sup>
Riving asfaltplate	3,00 m <sup>2</sup>
Riving mineralull plater, yttervegg	100 3,00 m <sup>2</sup>
Riving plater vegg, gips-spon-tre	3,00 m <sup>2</sup>
Riving plastfolie	3,00 m <sup>2</sup>

ELEMENT	MENGDE
<b>Vindu, trevegg fastkarm 25x63</b>	<b>1,00 stk</b>
POST	DIMENSJON MENGDE
Vannbrett gran for beslag	45x70 2,70 m
Dytteremse rundt dør-vindu	25x60 mm 24,00 m
Fuging, bunnfyllingslist, vindu+dør	15mm fuge 18,00 m
Vannbrett gran for beslag	45x95 3,10 m
Vannbrettbeslag, galv. stål, over	2500mm 2,00 stk
Karm/ist furu, ubehandlet	12x70 18,00 lm
Utforing furu dør/vindu	21x170 18,00 m
Utvendig karm/ist dør/vindu	19x98 18,00 m
Vindspærre-remse, tape	7,5 cm 20,00 m <sup>2</sup>
Klem/ist	12x28 18,00 lm
Vindu av furu, fastkarm hvitm.	25x63 1,00 stk
Vannbrettbeslag, galv. stål, under	2500mm 1,50 stk

ELEMENT	MENGDE
<b>Utvendig/innvendig gjennoppbygging</b>	<b>3,00 m<sup>2</sup></b>
POST	DIMENSJON MENGDE
2 strøk beis, utvendig	9l 3,38 m <sup>2</sup>
Stående panel med dobbeltfals	19x148 3,38 m <sup>2</sup>
Utlekking på fasade c/c 600	36x48 3,38 m <sup>2</sup>
Sløyfer vegg	23x48 3,38 m <sup>2</sup>
Musebånd	125cm 1,26 m
Vindspærre-remse, tape	15 cm 0,18 m
Vindspærresjikt på vegg, etasjehøy	2,8x50m 3,38 m <sup>2</sup>
Vindspærresjikt på vegg, asfalt vindtett	12mm 3,38 m <sup>2</sup>

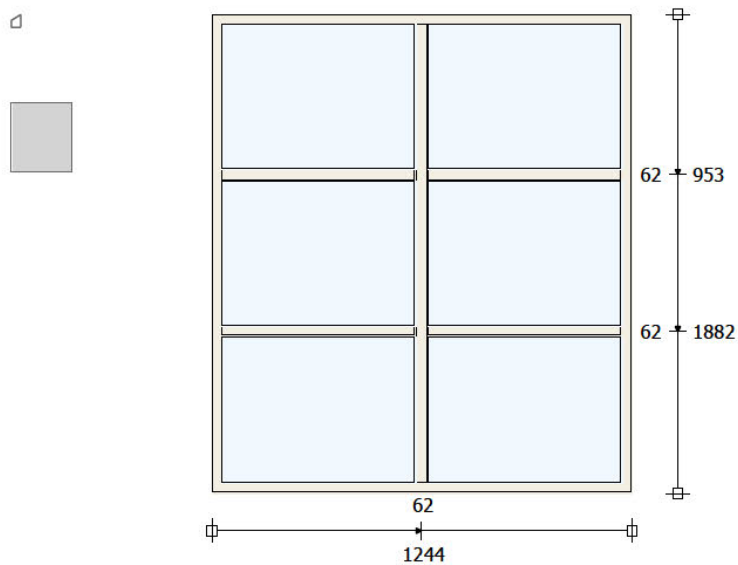
## Beskrivelse

Prosjekt: 000142 Austhallet 1  
Kalkulasjon: Bytte vindu, utbedre etter vannskade  
Detaljnivå: Element Post

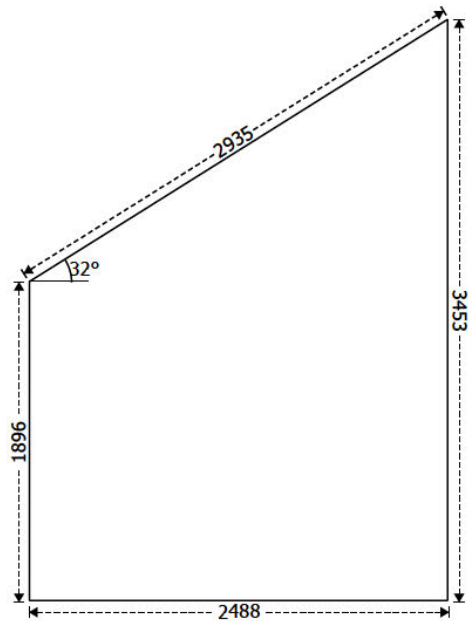
Enkelt bindingsverk heltre m/2 spikerslag	48x148	3,00 m <sup>2</sup>
Mineralull A-plate - vegg	150	3,00 m <sup>2</sup>
Diffusjonstett plast (Vegg)	0,20 mm	3,00 m <sup>2</sup>
Sponplate innv. vegg	12mm	3,00 m <sup>2</sup>
Glassfiberstrie, overmaling		3,00 m <sup>2</sup>
Gulvlister furu	12x58	1,26 m
ELEMENT		MENGDE
<b>Sliping av parkett</b>		<b>40,00 m<sup>2</sup></b>
POST	DIMENSJON	MENGDE
Maskinsliping +lakking		40,00 m <sup>2</sup>



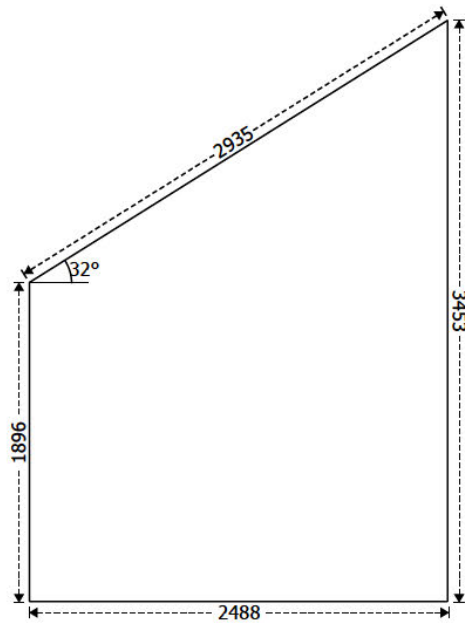
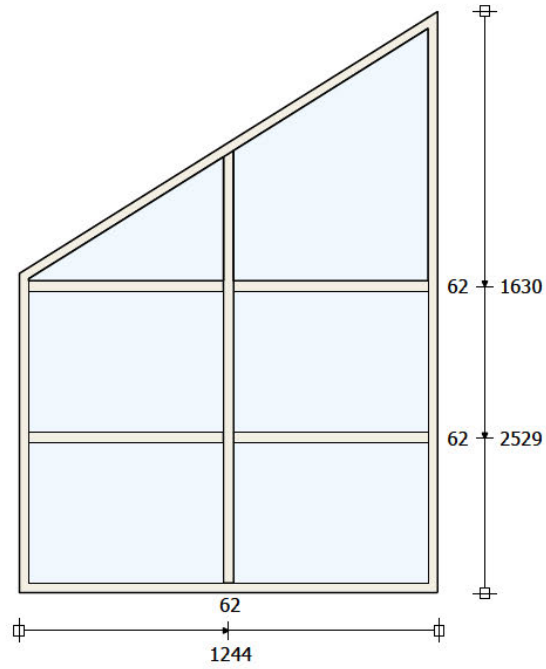
Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde × Høyde	Brutto enh. pris	Rab.
005		1	<p>ND NTech Fast karm  NOBB 47543466  Utførelse 92 mm karm  U-verdi produkt: 1,2W/m<sup>2</sup>K  Transmisjon Lt/Gg 75/0,53  Vekt 166 kg</p> <p>Uten ventil  2-Lag Energi VKS/Ar  Oppbygning 4+16G+ES4</p> <p>Overflatebehandling  Utvendig NCS S0502Y Std Hvit  Innvendig NCS S0502Y Std Hvit  Glasslister NCS S0502Y matt Hvit, Pulverlakkert, glans 30</p> <p>Detaljer:  Festehull D-14/6  Med foringsnot  Classic profil innvendig  Vannese (NOR)  Svart glass spacer RAL9004  Silver Line</p> <p>Sprosse:  62 = Gjennomgående sprosse</p>	2488 × 2835mm		



Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde × Høyde	Brutto enh. pris	Rab.
010		1	<p>ND NTech Fast karm  NOBB 47543466  Utførelse 92 mm karm  U-verdi produkt: 1,2W/m<sup>2</sup>K  Transmisjon Lt/Gg 75/0,53  Vekt 161 kg</p> <p>Uten ventil  2-Lag Energi VKS/Ar  Oppbygning 4+16G+ES4</p> <p>Overflatebehandling  Utvendig NCS S0502Y Std Hvit  Innvendig NCS S0502Y Std Hvit  Glasslister NCS S0502Y matt Hvit, Pulverlakkert, glans 30</p> <p>Detaljer:  Festehull D-14/6  Med foringsnot  Classic profil innvendig  Vannese (NOR)  Svart glass spacer RAL9004  Silver Line</p> <p>Sprosse:  62 = Gjennomgående sprosse</p>	2488 × 3453mm		



Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde × Høyde	Brutto enh. pris	Rab.
010		1	ND NTech Fast karm (... fortsatt fra forrige side)	2488 × 3453mm		

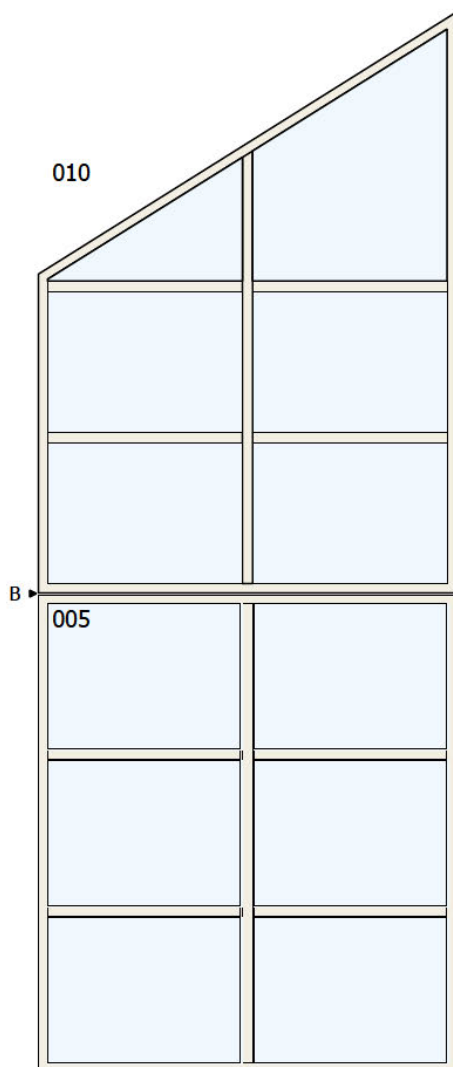


1,2



161

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde × Høyde	Brutto enh. pris	Rab.
015		1	Sammensetting NOBB 26924951 B: Monteres på byggeplass	2488 × 6290mm		
Overflatebehandling						
			Utvendig	NCS S0502Y Std Hvit		
			Hori. lister	NCS S0502Y matt Hvit, Pulverlakkert, glans 30		
			Innvendig	NCS S0502Y Std Hvit		





## BEFARINGSRAPPORT

<b>Oppdragsgiver:</b>	CLAIMS LINK	<b>Overtakelsesdato:</b>	01.06.2022
<b>Vår ref:</b>	11822	<b>Skadedato:</b>	2-3 uker etter overtakelsen
<b>Deres ref:</b>	E2045590	<b>Til stede ved befaring:</b>	Trygve Berg [REDACTED]
<b>Oppdrag mottatt dato:</b>	31.03.2023	<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Besiktiget dato:</b>	17.04.2023	<b>Selger:</b>	[REDACTED]
<b>Matrikkel:</b>	Gnr. 39 og Bnr. 527 i Sandnes kommune	<b>Besiktiget av:</b>	Trygve Berg
<b>Bygget i:</b>	1963	<b>Rapportdato:</b>	31.05.2023
<b>Påbygget i:</b>	1985		
<b>Megler:</b>	Eiendomsmegler Vest		

Side 1 av 14



## INNLEDNING - BESKRIVELSE AV OPPDRAGET

Ny eier av eiendommen Austhallet 1 med Gnr: 39 og Bnr: 527 i Sandnes Kommune, har etter overtakelse fremmet reklamasjon overfor forsikringsselskapet CO- assurandørene HDI, SCOR og New Line i forbindelse med feil / skader som er avdekket i / ved boligen. Undertegnede takstmann, har fått i oppdrag å besiktige de påpekte forhold og beskrive disse.

I denne saken anser vi oss som en ekstern uavhengig takstmann. Dette betyr at vi ikke har ansettelsesforhold, eller eierandeler i oppdragsgivers foretak.

Rapporten er utarbeidet på bakgrunn av opplysninger gitt ved besiktigelsen, egne observasjoner på stedet, normale levetidsbetraktninger for aktuelle bygningsdeler, samt informasjon fra mottatte dokumenter, herunder:

- Boligsalgsrapport
- Egenerklæringsskjema
- Salgsprospekt
- Befaringsrapport fra Takstteam - datert 14.03.2023
- Rapport fra JTR gruppen - datert 29.06.2022
- Epost fra rørlegger - datert 01.07.2022

### Følgende forhold ble vurdert på befaringene:

1. Vinduer - 17.04.23
2. Fuktskader i vegg - 17.04.23
3. Bad - 17.04.23
4. Avløpsrør - 17.04.23

Rapporten er utarbeidet uten hensyn til ansvarsspørsmålet.

## KORTFATTET BYGNINGSBESKRIVELSE

Bygningen er oppført med grunnmur betong/mur. Over grunnmur er yttervegger oppført i trekonstruksjoner som er utvendig kledd med stående trekledning. Yttertaket er av saltak i trekonstruksjoner som er belagt med betongtakstein.

## PÅBEROPTE FORHOLD

### 1.0 VINDUER

#### Innledning:

Ifølge kjøper ble det kort tid etter overtakelsen registrert at vinduer i boligen er råteskader, fordi treverket var mykt flere steder.

For å få en faglig vurdering av dette, tok kjøper kontakt med Takstteam v/ Maribu. Maribu gjennomførte en befaring 1. mars 2023 og utferdiget en befaringsrapport datert 15 mars 2023.

I deres rapport er det beskrevet at det er utstrakt bruk av fugemasser rundt vinduer i ulike overganger, samt råteskader i treverket som er tilknyttet vinduene.

Utbedring av dette er kalkulert til **kr 224 000,- eks. mva. / kr 280 000,- inkl. mva.**

## Opplyst i salgsdokumentasjon:

I egenerklæringen er det blant annet beskrevet:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

i) Etter en mindre lekkasje ved mursteinsvegg i stuen i 2017 ble det avdekket et lite hull i blytettingen rundt pipen. Denne ble skiftet ut. Ingen problemer med lekkasje etter det. ii) Fukt ved sokkel altandør 2. etasje over garasje avdekket 2021. Utbedret med nytt beslag og tetting av Combi Hus 2021. iii) Reklamasjon til leverandør Madla Trevare (1989) på mindre lekkasjer i stort fastvindu i stuen. Hadde sammenheng med bevegelser i vindu p.g.a. stort vertikalt spenn.

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

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Ref. pkt. 10: i) Tømmermann Jan Høie; ii) Combi Hus; iii) Madla Trevare; iv) Gand vgs byggavdeling

Redegjør for hva som er gjort og når

i) Utskifting av blytetting rundt utvendig pipe utført i 2017. ii) Nytt Al-beslag og tetting under altandør 2. etasje over garasje; iii) Kraftig forsterkning av dstveggen i stuen, men a) vertikal limtredeger ved siden av vindu, b) forsterkning med flattjern mellom vegg og vindu, c) forsterkning av alle innvendige horisontale sprosser. Antydning til mindre lekkasjer siden har blitt utbedret/tettet fortløpende. iv) Tilbygg soverom 2. etasje over eksisterende garasje i 1993.

### Tilleggskommentar

Utfyllende opplysninger Austhallet 1, Gnr. 39, bnr. 527 – historikk (utover opplysninger gitt til spørsmållover) År 1983 Kjøp 1985 Totalrenovering inkl. heving av tak, ny 2. etasje, ny impr. Kledning. Utført av Realbygg. 1990 Renovering kjeller (vinduer, panel, tak, gulv, isolasjon). Innvendig platon fuktsperre yttervegger samt gulv i kjellerstue, bod/arb.rom, gang, kjellerom. Har fungert utmerket (tørr kjeller). Samtidig tetting langs ytterveggene mot innvendig bjelkelag i kjeller etter spor av skadedyr, pluss tetting utvendig. 1993 Nytt soverom og innvendig bod 2. etg. bygges over garasje (tidligere terrasse) Gand vgs (byggavdeling) 2001 Sliping av parkett stue; forårsaker branntilleg/ røykutvikling (se neste punkt). Utført av Søndnes parkettsliping. Forskrings sak m/påfølgende renovering. 2002 Nytt bad kjeller. Installert T2 Reflecta varmekabler (se kommentar 2011). Varmekabler levert av HS Vagle 2003 Nytt kjellerom i kjeller m/Norcool 350 aggregat (byttes ut i 2020) Egen montering. 2008 Installasjon av fiberoptisk kabel (opplegg med uttak stue og kjellerstue) Lyse / Altibox 2011 Bad kjeller: T2 Reflecta varmekabler delvis defekt (reduert ytelse) fra ca. 2011. Stråleovn ved tak installert som alternativ varmekilde (normalt brukt på 190-350W). 2013 Fornying av avløpsledning (innvendig epoxy-strømpe) under kjellergulv fra berederom til utvendig kum (se også vedr. utvendig avløpsanlegg 2018). Utført av RørrHab AS. 2014 Full renovering av kjøkken m/hvitevarer (nytt Ikea), nye vinduer, elektrisk anlegg. Utført av Egen montering (kjøkken); Vagle elektro det elektriske, Gunnar Larsen rørlegger 2016 Installasjon av Mitsubishi luft-luft varmepumpe stue Installert av Storm Energi AS. 2017 Sanering av gammel oljetank under garasje (tømming og skumfylling). Utført av JTR gruppen as. 2017 Ny utvendig skyvedør (Gilje) i stue (mot terrasse). Utført av Tømmer Jan Høie 2018 Service varmepumpe (november). Utført av Bjørns varmeservice. 2020 Nytt kjelleromssaggregat Norcool 350 installert. Egen montering. 2021 Nye lukkevinduer i 3 soverom 2. etg. Installert av Combi Hus. 1990-2020 Diverse oppgraderinger av elektrisk anlegg og sikringskap, inkl. automatsikr., jordfeilbrytere, overspenningsvern. HS Vagle Elektro og Svithun Elektro.

(vår understrekning)

I tilstandsrapporten er det blant annet beskrevet:

### VINDUER/DØRER

#### Totalvurdering:

Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. TG 2 vindu og dører på grunn av alder og normal slitasje. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år Kjellerdør i god stand med normal slitasje TG 1. Vindu på kjøkken fra 2013 i god stand med normal slitasje TG 1. Skyvedør stue ny 2107. Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på. Kort/ middelslång - 20/30/40 år. Normaltid for justering av vindu og dører 2 – 8 år.

#### Anbefalte tiltak:

Stort vindu i stue. Det er fuget mellom vindu og vegg. Bytte av vindu må påregnes innen rimelig tid.

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

16	VINDUER/DØRER	TG-2
----	---------------	------

Her vurderes: vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer og dører. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll.

GNR, 39 BNR, 527 — Befaringsdato: 29.04.2022

Side 14 av 33

<p><b>Type</b> Vinduer med 2-lags glass.</p> <p><b>Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja</b></p> <p><b>Kommentarer</b> Vinduer er delvis skiftet 2009 - 2017</p> <p><b>Punkterte glass Ja</b></p> <p><b>Kommentarer</b> Punktert glass på terrassedør til 2 etasje TG 3. Prisoverslag for bytte av dør 10000 - 50000 kr.</p>
<p><b>Totalvurdering</b> Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. TG 2 vindu og dører på grunn av alder og normal slitasje. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år</p> <p>Kjellerdør i god stand med normal slitasje TG 1. Vindu på kjøkken fra 2013 i god stand med normal slitasje TG 1. Skyvedør stue ny 2107.</p> <p>Tredører/aluminiumsdører er forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år.</p> <p>Normaltid for justering av vindu og dører 2 – 8 år.</p>
<p><b>Tiltak Ja</b></p> <p><b>Kommentarer</b> Stort vindu i stue. Det er fuget mellom vindu og vegg. Bytte av vindu må påregnes innen rimelig tid.</p>

### Egen observasjon:

#### Dør og vinduer på loft:

Ved besiktigelse ble det foretatt en kontroll av vinduene, og det ble registrert noe råteskader i vinduskarmene. Videre ble det registrert en del bruk av fugemasse rundt samme dører og vinduer. Dør og vindu som vender ut til luftbalkongen mot øst, er datostemplet 1985 / 1986. Videre er dør og vindu som vender mot vest også stemplet 1985/86, men 2 stk vindusglass som er skiftet ut i 2021 og har dermed nyere dato.



Bildet over er tatt av vinduskarmen mellom dør og et vindu i fasaden som vender mot vest (loftet). Stikkgjensstanden (sylen) viser at det er råteskader i karmen.

Det er en del bruk av fugemasse i ulike overganger, som ser ut til å igjen være overmalt. Årsaken til at man har benyttet så mye fugemasser er ukjent for undertegnede.

Under vår befarung ble det altså benyttet en stikkgjensstand for å undersøke tilstand til dør og vinduene, og man kunne på flere steder lett penetrere den inn i treverket. Vi er av den oppfatning at man kunne oppdage råteskadene når man undersøker vinduene. Døren til luftbalkongen mot øst er også punktert.

*Dør og vindu i 1. etasjen – fasade mot øst:*



Bilder er det store vindu som går over to etasjer i fasaden som vender mot øst. Antar at det er dette vindu som er omtalt i tilstandsrapporten som...*stort vindu i stue...*

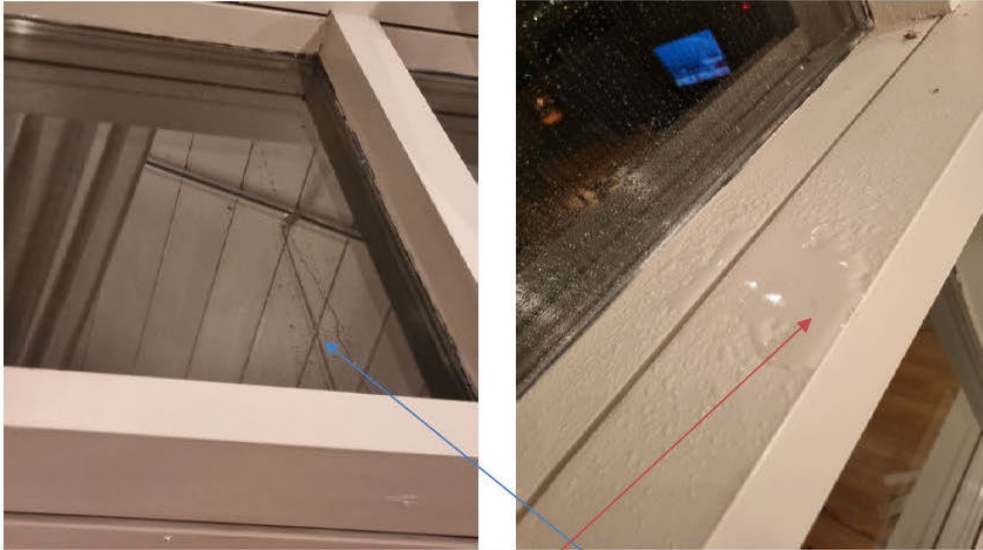
Disse elementer - vinduer og dører er i dag ca. 38 år gammel og framstår som slitt på flere steder.

Vinduene fra 1985 nærmer seg 40 år, og dermed er det påregnelig at det kan oppstå råteskader som følge av normal slitasje og elde.

Ifølge kjøper er det registrert vanninntrenging i det store vinduet i stuen, og etter vår befarung har kjøper sendt oss bilder av blant annet dette, da vi under vår befarung ikke kunne se noen lekkasje.

Bildene vi har mottatt viser at det lekker vann inn, når det regner ute.





Bildene som vi har mottatt av kjøper viser at det renner vann nedover glasset fra en skjøt lengre oppe, og bildet til høyre viser at det legger seg regnvann i dam på karmen.

Bildene som vi har limt inn over ser ut til å være fra det store vinduet i stuen.

Det ble også registrert svarte merker langs glasset på innsiden av vinduer, og dette skyldes trolig at det kondenserer på glassets innside.

Boligen har ikke balansert ventilasjonsanlegg, og dermed vil det lett på kalde dager oppstå kondens på vinduene, grunnet fuktigheten som oppstår i luften ved bruk av boligen. Når luften kjøles ned på vinduene fordi dem er kaldere, danner seg lett dugg. Når det oppstår dugg, så går vann over fra gass til flytende veske, slik at den renner ned til bunn av karmen. Når slik fuktig luft ikke luftes ut, så vil slik situasjon stadig oppstå.

Utbedring av dører og vinduer ligger i størrelsesorden som Maribu har kalkulert, og vi anbefaler å legge det til grunn i saken.

## 2.0 FUKTSKADER I VEGG

### Innlending:

Ifølge kjøper ble det oppdaget fuktskader i ytterveggen i stue 24. januar 2023, ifm. vedlikehold av veggoverflater i stue - kjøkkenområde.

Kjøper ønsket at takstmann Maribu skulle undersøke dette forhold, samt beskrive årsak og kostnad for utbedring av dette.

I rapporten er det beskrevet at det er registrert forhøyede fuktverdier inne i konstruksjon fra 17,4 til 98,6 i vekt %. Videre forklares det at gulvet har kvinger intern i parketten. Årsaken til fukten vurderes til å være vanninntrenging i yttervegg og vinduer/dører, samt fra den innfelte / utkragede balkongen. Videre er det også beskrevet at det foregår vanninntrenging i selve vindusfeltet i stuen.

Kostnad for å utbedre dette er kalkulert til **Kr 445 000.- eks. mva. / kr 556 250.- inkl. mva.**



**Opplyst i salgsdokumentasjon:**

Viser til salgsdokumentasjon inntatt under pkt 1. over når det gjelder vinduer mv.

I tillegg er det blant annet beskrevet følgende under tilstandsrapporten:

**BALKONG**

Totalvurdering:  
Balkonger 2 stk med tilkomst fra stue 1 og 2 etasje. Oppført i søyler/drager/bjelkelag, dekket med terrassebord i trevirke. Terrassebord er noe slitt TG 2. Med hensyn til alder vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd. Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år.

Videre er det også beskrevet følgende under pkt 17

**17 YTTERVEGGER** TG-2

*Her vurderes: om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert.*

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja**

**Kommentarer**  
Kledning er skiftet 1985.  
Opplysning gitt av eier.

**Fasade Liggende kledning, Stående kledning**

**Kommentarer**  
Yttervegger med bindingsverk bygget etter standard fra byggeår og vil ikke ha samme tetthet og tykkelse på isolasjon som dagens standard.  
Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpringer, noe som ikke ble foretatt på befaringstiden. Det kunne ikke påvises spesielle problemer med den synlige innvendige delen av konstruksjonen. Bindingsverk av tre er fortenstid for reparasjon/utskifting av ødelagte deler på 40 - 80 år.

**Er det synlige skjevheter/risser/sprekker/setninger? Ja**

**Kommentarer**  
Noe sprekkelannelser i panel grunnet normal uttørring.

**Fuktskade/sopp/råte/overflatebehandling Ja**

**Kommentarer**  
Spredt fukt/råteskade er registrert

**Musetetting Ja**

**Kommentarer**  
Det er opprinnelig ikke montert museband i nedre del av ytterkledning.  
Det er ettermontert museband av forskjellig løsning.

**Lufting av kledning Ja**

**Kommentarer**  
Det registreres luftespalte i underkant av kledning.  
Øvrig del av lufting er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll.

**Totalvurdering av fasade og veggkonstruksjon**  
TG 2 ytterkledning på grunn av alder, økt behov for vedlikehold og redusert forventet brukstid.  
Kledningen er visuelt kontrollert til å være i normalt god stand alder tatt i betraktning

**MERKNAD**  
Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år.  
Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utert vedlikehold.  
Teglforglending, Omfuging, Fjerning av løs fugemørtel, rengjøring og etterfylling med egnet mørtel. Intervall 30 - 60 år.

**Egen observasjon:**

Ved besiktigelse var veggplaten over vindu og under vinduet, samt parti ved terrassedøren v / kjøkken / stue utbedret, samt veggplaten under det store vindu i stuen lukket. I og med at konstruksjon var lukket, var det ingen mulighet for oss å kontrollere tilstand til konstruksjon. Ifølge kjøper var det ingen synlig tegn til fukt i dette område, før tapetet ble fjernet.

Terrassedørens glass er datostemplet 31. januar 2001, videre er glass vindusfeltet på vestre side av terrassedøren (sett innenifra) skiftet i 2022 jf. datostemplingen i glasset. Ifølge kjøper ble det registrert høyest fuktighet mellom sistnevnte vindusfelt, og vindu nærmest kjøkkeninnredningen. Se bildet under



Slik vi har forstått det ble det altså registrert høyest 98,6 i vekt% i dette område, og 48 i vekt% i dette område.



Disse to bilder er mottatt av kjøper. I dette område er det slik vi har forstått det, målt 98,6 i vekt %. Utenfor vinduet er den utkragede balkongen på fasaden bygget. Bildet til høye viser etter det vi forstår, under stort vindu i stuen.

Under vår befaring foretok vi et fuktsøk på overflatene som var lukket igjen, men vi kunne ikke finne forhøyede fuktverdier. Trolig årsaken til dette, kan være at det har regnet mindre / lite i tiden før befaringen fra vår side ble gjennomført. Under vår befaring ble det registrert mugglukst under det store vindu i stuen.

Glasset i vinduet på venstre side av terrassedøren, er som skrevet skiftet ut i 2022, og vinduet nærmest kjøkkenet er fra 1986 jf.- dato i glasset.

Side 8 av 14



Som skrevet under pkt 1 i denne rapport, er vindusfeltet i etasjen over fra 1985/86, samt at dørens glass til balkongen er punktert. Kledningen rundt samme felt/gavlvegg er ifølge tilstandsrapporten fra 1986, og er pr i dag 37 år. Døren samt vindusfeltet rundt er aldrene, sammen med kledning og listverk, og dermed er det påregnelig at det kan oppstå lekkasje inn gjennom veggen og ned til etasjen under, slik man ser i stue/kjøkkenområde.

Det er også beskrevet at det er registrert råteskader samt sprekkdannelse i kledningen i tilstandsrapporten, og ved råte og sprekkdannelse i kledningen vil ikke den lenger ha den tilstrekkelige beskyttelsen som kledningen gir, slik at vindtette sjiktet samt resten av konstruksjon utsettes for fukt/vann fra regn. Dermed er det påregnelig, grunnet normal slitasje og elde, at det vil oppstå lekkasjer slik man ser i dette tilfelle.

Som skrevet er det en utkraget balkong i samme område (gavlvegg) der bjelkene til balkongen stikker ut gjennom ytterkledningen. Den valgte metoden er og var en normal byggeskikk, men er noe sårbar når ytterkledningen rundt oppnår en slik alder som dette (37 år). Årsaken er at det lett drive inn regnvann via åpninger mellom hvert av bjelkene, som oppstår med årene (tørk),- som igjen skyldes normal slitasje og elde. Under vår befaring ble det ikke registrert råteskader i balkongbjelkene.

Når det gjelder vindusfeltet i stuen og skadene på undersiden av vinduet, (feltet som strekker seg over to etasjer), skyldes dette at det driver inn vann fra flere utettheter rundt innlisting, samt mellom glassfelt og glasslist. Årsaken til at parketten har bulinger skyldes at den utsettes for fukt fra samme tema som vi har nevnt over. Årsaken til at dette vindusfelt er råteskadet, skyldes normal slitasje og elde.

Utbedring av dette er å skifte ut det store vinduet i stuen (det går over begge etasjer) deretter skifte ut ytterkledningen og vindtettplater på hele gavlveggen som vender mot øst. Reparere skadet konstruksjon under og på siden av vinduer.

Slik vi ser det så anbefaler vi å slipe gulvet i stuen.

Utbedring av dette er kalkulert til **kr 243 720.- eks. mva. / kr 304 650.- inkl. mva.** (Se vedlagt)

### 3.0 BAD

#### Innledning:

Ifølge kjøper ble det kort tid etter overtakelsen registrert fuktskadet baderomsinnredning, samt at blandebatteriet til dusjen i samme rom ikke fungerte som normalt.

Takstmann Maribu har beskrevet i sin rapport at det anbefales å skifte ut innredningen samt blandebatteriet tilknyttet dusjgarnityret utbedring av dette er kalkulert til **kr 30 000.- eks. mva. / kr 37 500.- inkl. mva.**

#### Opplyst i salgsdokumentasjon:

I tilstandsrapporten er det beskrevet blant annet dette- se under:

37 BAD 2 ETASJE.

TG-2

Det er fuktmålerstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under badrom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktes og kommenteres. Vær oppmerksom på at ølt / endret bruk kan føre til avvik på badrom.

TG-2 OVERFLATER

Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 2) er standardens krav til fall på gulvet: minimum 1.50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1.100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukst til toppen av membran ved der. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggefr? Ja

Kommentarer  
Bad oppgradert 2009.

Beskrivelse av overflate  
Gulv og vegg belagt med fliser (del av vegg).  
Servant med skuffesekasjon.  
Spill med lys.  
Dusj-vegg.  
Toalett.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Nei

Kommentarer  
Not-fall på del av gulv TG 2.

Ledes lekkasjevann til sluk? Ja

Kommentarer  
Der er 2 sluker i gulv.

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det symptom på luktskader i overflater eller riss i sprekker i bom i flis eller flisfuger? Nei

Kommentarer  
Det gøres oppmerksom på at bom (hulrom under) i flis på vegg kan være svært vanskelig å opprydde.

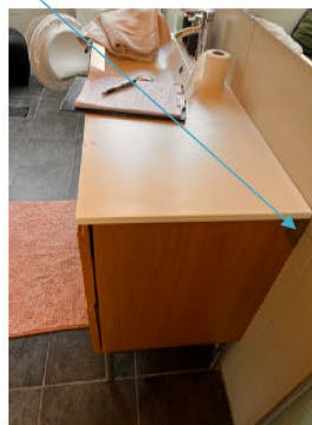
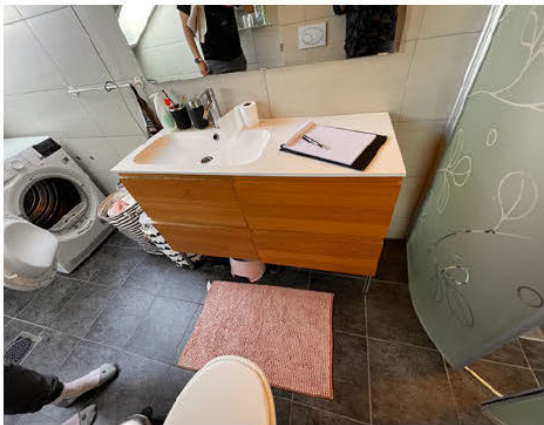
Er det spor etter biologiske skadegjørere (overtesopp o.lj)? Nei

Totalvurdering av overflater

TG 2 overflate på grunn av blant annet not-fall på gulv.  
Registrert fall til sluk i dusj-sone tilfredsstillende ikke anbefalte løsninger, men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk.  
Overflater fremstår ellers i god stand med normal slitasje.

### Egen observasjon:

Bildene under viser rommet samt skaden på sideplaten



Det er beskrevet i tilstandsrapporten at badet er fra 2009, og det er dermed muligheter for at innredningen også er fra den tiden. Den kan også ha blitt remontert fra tidligere bad, da man også kan gjøre det om man vil.

Om rett referanse er 2009 er innredningen ca 14 år, og innredningen har dermed utstått en del belastninger ved bruk.

Side 10 av 14



Det er fuget mellom den heldekkende vasken og fliser på vegg, men man kan se at fugen ved det område der fuktskaden har oppstått i sideplaten, har sluppet fra sitt opprinnelige feste, slik at vann ved bruk har trengt ned til toppen av sideplaten og skadet den.

Slik vi ser det så er skaden som en følge av normal slitasje og elde, som kan oppstå under vanlig bruk. For å utbedre dette forhold så anbefaler vi at man skifter ut innredningen, da partiell reparasjon ansees som ikke regningsvarende.

Blandebatteriet til dusjen virker ikke som normal, og dermed anbefaler vi å skifte den ut. Anbefalt brukstid for et slikt komponent er ifølge SINTEF / Byggforsk 700.330 er 15 år. I og med at blandebatteriet er 14 år er det påregnelig at det kan oppstå svikt i batteriet. Utbedring av dette er anbefaler vi å legge til grunn det Maribu har beregnet.

#### 4.0 AVLØPSRØR

##### **Innledning:**

Ifølge kjøper oppdages det tilbakeslag i kloakksystemet, ca. 2 til 3 uker etter deres overtakelse av eiendommen. Forstoppelsen førte til at det fløt kloakk i vaskerommet.

Videre forklarer kjøper til undertegnede at de tok kontakt med firma JTL - gruppen som gjennomførte staking samt utspyling av kloakken. Ifølge kjøper har det ikke oppstått tilbakeslag etter at man har spylt ut rørene, men det kan av og til registreres at vannet stiger i sluk i vaskerommet, men som lar seg skylde ned via vannuttømmning fra et annet tappested, og da synker vannet i vaskeromssluket.

JTL har utferdiget en rapport med muligheter for å laste ned video og bilder. Av rapporten er det beskrevet at det er dannet noe sedimentering av papir eller en fille- men at det ikke er andre forhold å bemerke. Det er beskrevet i rapporten at mulige årsak kan være grader som står igjen etter rørfornyng er gjennomført, og det danner seg en propp med tiden i disse grader.

Takstmann Maribu har beskrevet i sin rapport at det bør utbedres ved å demontere innredningen i vaskerommet i kjelleren. Deretter avdekke / fjerne betong på grunn for å komme ned til bunnledningen for å skifte ut et bend på 88 °fordi dette gir en dårlig flyt av vann som skal renne ned i bunnledningen. Antar at denne informasjon er hentet fra epost sendt fra Watson som gjennomførte en staking i sin tid. Maribu anbefaler å frese opp grader i ulike overganger i strømpen som er etablert ifm., rørfornyng.

Utbedring av dette er kalkulert til kr 82 000.- eks. mva. / kr 102 500.- inkl. mva



**Opplyst i salgsdokumentasjon:**  
Ifølge egenerklæringen er det beskrevet:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse Et par tifeller av tilbakeslag sluk vaskerom i kjeller før fornyelse av avløpsledning (innvendig epoxy strøpe) under kjeller i 2013 (arbeid utført av firma RørHab AS). Ingen problem med tilbakeslag etter det.

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dignad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dignad

Firmanavn RørHab AS (2013), MH Graving (2018)

is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Redegjør for hva som er gjort og når i) Fornying av avløpsledning (innvendig epoxy-strøpe) under kjellergulv fra beredrom til utvendig kum i 2013. ii) Separeering av avløpsvann (overvann og spillvann) fra eiendommen i 2018. Samtidig: nye ledninger for vann inn til husvegg og for avløp (separert) ut fra husvegg, tilkobling til kommunalt nett i sykkelsti. Montering av utvendig stoppekran for vann inn, samt stakelummer for spillvann (kloakk) og drenering

Ifølge tilstandsrapporten er det beskrevet blant annet dette

<b>29</b>	<b>AVLØPSRØR</b>	<b>TG-1</b>
<i>Hier vurderes: Innvendige avløpsrør</i>		
<p><b>Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja</b></p> <p><b>Kommentarer</b> Innvendige avløpsrør er skiftet i 1985. Opplysning gitt av eier.</p> <p><b>Type Plast</b></p> <p><b>Er avløpsystemet luftet over tak? Ukjent</b></p> <p><b>Kommentarer</b> Lifting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lifting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivare tatt.</p> <p><b>Er vannstand i sluk kontrollert ved tapping av tilknyttet utstyr? Ja</b></p> <p><b>Kommentarer</b> Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant som har avløp ført til sluk.</p> <p><b>Er stakeluke tilgjengelig? Ja</b></p> <p><b>Kommentarer</b> Stakeluke påvist i kjeller.</p> <p><b>Er det tilfredsstillende avrenning fra tappested? Ja</b></p> <p><b>Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ja</b></p> <p><b>Kommentarer</b> På grunn av alder må det påregnes tilsvarende redusert forventet brukstid.</p>		
<p><b>Totalvurdering</b> Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år.</p>		

**Egen observasjon:**

Ved besiktigelse ble det foretatt en gjennomgang av det som kjøper har opplevd etter deres overtakelse av eiendommen, noe som også er gjengitt over. Under vår befaring ble det registrert at vannet renner ned når man tapper, og samtidstapper vann i avløpet, uten at vannet stiger i vaskeromssluket i kjelleren.

Vi har mottatt film som vi studerte før vi kontaktet JTL-gruppen samt Watson

Ved gjennomgang av filmen sammen med JTL over tlf., så kunne ikke dem se konkrete avvik i område rundt sluk inne på vaskerommet. Imidlertid påpekes det av JTL at trolig årsaken til sedimenteringen skyldes at overgangen ved grenrør for røroppstikk ikke er frest tilstrekkelig etter strømpennlegget er ilagt røret. Som en følge av dette samler det seg papir som etter hvert hoper seg opp til en propp.



Bildet viser vaskerommet i kjeller, og sluket vi har omtalt over er montert i dette område.

Vi har også hvert i kontakt med rørlegger Watson fra 24/7 rørleggervakt, for å diskutere det som vedkommende beskriver i epost sendt den 1. juli 2022.

Det er beskrevet at rørbend på 88 ° gir dårlig fly, men i og med at bendet står i kontakt med et sluk, der kun vannføring renner ned i sluket, så oppfatter vi det slik at dette ikke er feil- direkte feil med å ha slikt bend,- noe Watson var enige i. Annerledes hadde det vært om samme opplegg,- 88 °bend stod i forbindelse med et toalett, for da ville det lett oppstå oppstuvning i rørene.

Slik vi har vurdert det, så kan ikke vi se at det skal være behov for å utbedre dette bend- altså pigge vekk betongen for å skifte ut en mindre del av bunnledningen.

Vi anbefaler å utbedre toalettet i tråd med det Watson beskriver – å lime rørene sammen. Videre så anbefaler vi at man freser bort tagger / grader i strømpen som er etablert inne i avløpsrøret, som står igjen etter rørfornyelsen - for å hindre sedimentering i røret.

Utbedring av utfresing koster ifølge JTL kr 7 000.- eks. mva.

Limning av toalettet antas å koste kr 3 000.- eks. mva = kr 10 000.- eks. mva. / kr 12 500.- inkl. mva

Straume 31.05.23

Ved spørsmål, ta kontakt på tlf 90517669 eller [trygve@bergen-takstsenter.no](mailto:trygve@bergen-takstsenter.no)

Med vennlig hilsen  
Bergen Takstsenter AS

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Trygve', is written over a horizontal line.

Ingeniør / Takstmann



## Pristilbud

[REDACTED]  
Austhallet 1  
4325 Sandnes

14.09.24

Beskrivelse	Total
Bytting av vinduer og dør i felt 1	Kr 192 526
Bytting av vinduer og dør i felt 2	Kr 180 379
Bytting av vinduer og dør i felt 3	Kr 87 021
Reise og opphold	Kr 51 450
<b>Total eks. mva</b>	<b>Kr 511 376</b>
Mva (25%)	Kr 127 844
<b>Total inkl. mva</b>	<b>Kr 639 220</b>

### Prosjektbeskrivelse:

Bytting av vinduer i 3 delfelt iht vedlagt beskrivelse, vindusskjema og bilder

### Gyldighet

Tilbudet er gyldig i 2 måneder fra tilbudsdato

Tilbudet blir justert iht ssb's prisindeks (BKI) frem til oppstart.

Tilbudet inkluderer rigg og drift

Med vennlig hilsen

**Thomas Hjertholm**

E: post@hjertholmbygg.no

T: 400 45 155

## Beskrivelse

Tilbudet er basert på befæringsrapport fra Bergen Takstsenter datert 31.05.23. Tilbudet begrenser seg til vinduer markert på vedlagte bilder og vindusskjema.

Eksisterende belistning/kledning rundt vinduer/dør rives/demonteres slik at vinduet kan fjernes. Det er medtatt riving/nymontering av inntil 3m<sup>2</sup> vegg hovedsakelig knyttet til skade på undersiden av vinduet på felt 3. Det monteres nye vinduer tilnærmet lik eksisterende vinduer iht. vedlagt vindusskjema. Det må påregnes noen forskjeller fra eksisterende vindu/dør. Utvendig omramming/belistning/kledning gjenbrukes hvis mulig. Eventuelt skadet kledning/lister byttes til nytt. Det monteres nye innvendige foringer/lister.

Arbeidet er forutsatt utført samtidig med arbeidet i tilbud datert 27.08.24 knyttet til bytting av vindu over 2 etasjer.

## Spesifikasjoner og betalingsvilkår

Hjertholm Bygg AS tilbyr en fast pris, forutsatt at oppdragsmengden og materialvalg er klart definert på forhånd. Arbeid utover forutsetninger gitt i dette tilbudet, eller merarbeid som skyldes endrede forutsetninger underveis, som for eksempel funn av asbest / fukt / konstruksjonsfeil faktureres ut ifra medgått tid basert på en timepris kr 830,- inkl. mva. og 20% påslag på netto materialkostnader. Ved asbestfunn vil det også komme en merkostnad i forbindelse med saneringskostnader. Det forutsettes fri tilgang til vann og strøm med min. 16A sikring. Om oppdragsgiver ønsker å få utrettet arbeid ut over det som er beskrevet i kontrakten skal dette skriftlig avtales på forhånd. Eventuelle uforutsette ekstrakostnader skal godkjennes av oppdragsgiver før arbeidet blir utført. Hvis Hjertholm Bygg AS står for underleverandører vil kostnadene bli fakturert med et påslag på 10%. Merarbeid som belastes våre underleverandører faktureres ut fra medført kostnad med påslag på 10%.

Hvis kunden selv står for deler av arbeidet så forutsettes det at arbeidet er av fagmessig kvalitet og iht forskriftens krav. Hvis dette ikke er tilfelle og det medfører ekstraarbeid for Hjertholm Bygg AS, vil det bli fakturert for dette arbeidet.

Om kunden ønsker andre produkter enn hva tilbudet inneholder, avregnes dette mot tilbudet. Forhold som påvirker fremdriften, og som ligger utenfor Hjertholm Bygg AS sin kontroll, fristiller Hjertholm Bygg AS for ansvar for forsinkelse. Oppdragsgivers avvik i forhold til avtale kan påføre Hjertholm Bygg AS sine medarbeidere merarbeid. Hjertholm Bygg AS forbeholder seg retten til å ekstrarakturere slikt merarbeid.

## Betalingsvilkår:

Arbeidet faktureres A konto. Sluttfakturering foretas når siste leveranse fra Hjertholm Bygg AS er foretatt. Forfall etter 10 dager.

Etter forfall påløper forsinkelsesrente etter forsinkelsesrentelovens regler. Rentesatsen fastsettes hvert halvår (1. januar og 1. juli).



Felt 1



Felt 2



Felt 3



# Beskrivelse

Prosjekt: 000142 Austhallet 1  
Kalkulasjon: Bytte vinduer, 3 delfelt  
Detaljnivå: Element Post

## 23. Yttervegger

### 1. Felt

ELEMENT	MENGDE
<b>Rigg og drift av byggeplass</b>	<b>1,00 stk</b>
POST	DIMENSJON
Rigg og drift av byggeplass, egne arbeider	
Leie av stillas	
Avfall	
Montering av Lett stillas	0,6 m
Demontering av Lett stillas	0,6 m
Heising av vindu	
ELEMENT	MENGDE
<b>Riving av vindu/dør i yttervegg komplett</b>	<b>5,00 stk</b>
POST	DIMENSJON
Riving vindu	12
Riving av utforinger < 150mm	150mm
Riving av listverk innv.	>120mm
Riving av utv. karm-lister	>120mm
ELEMENT	MENGDE
<b>Vindu, trevegg fastkarm 20x21 spesial</b>	<b>1,00 stk</b>
POST	DIMENSJON
Vannbrett gran for beslag	45x70
Dytteremse rundt dør-vindu	25x60 mm
Fuging, bunnfyllingslist, vindu+dør	15mm fuge
Vannbrett gran for beslag	45x95
Vannbrettbeslag, galv. stål, over	2500mm
Karm-list furu, ubehandlet	12x70
Utføring furu dør/vindu	21x170
Utvendig karm-list dør/vindu	19x98
Vindsperre-remse, tape	7,5 cm
Klem-list	12x28
Vindu av furu, fastkarm hvitm.	20x21
Vannbrettbeslag, galv. stål, under	2500mm
ELEMENT	MENGDE
<b>Vindu, trevegg fastkarm 22x14 spesial</b>	<b>1,00 stk</b>
POST	DIMENSJON
Vannbrett gran for beslag	45x70
Dytteremse rundt dør-vindu	25x60 mm
Fuging, bunnfyllingslist, vindu+dør	15mm fuge
Vannbrett gran for beslag	45x95
Vannbrettbeslag, galv. stål, over	2500mm
Karm-list furu, ubehandlet	12x70
Utføring furu dør/vindu	21x170
Utvendig karm-list dør/vindu	19x98
Vindsperre-remse, tape	7,5 cm
Klem-list	12x28
Vindu av furu, fastkarm hvitm.	22x14
Vannbrettbeslag, galv. stål, under	2500mm
ELEMENT	MENGDE
<b>Vindu, trevegg fastkarm 12x14 spesial</b>	<b>1,00 stk</b>
POST	DIMENSJON
Dytteremse rundt dør-vindu	25x60 mm
Fuging, bunnfyllingslist, vindu+dør	15mm fuge
Vannbrett gran for beslag	45x95
Vannbrettbeslag, galv. stål, over	2500mm
Karm-list furu, ubehandlet	12x70



# Beskrivelse

Prosjekt: 000142 Aushallet 1  
 Kalkulasjon: Bytte vinduer, 3 delfelt  
 Detaljnivå: Element Post

Utforing furu dør/vindu	21x170
Utvendig karmlist dør/vindu	19x98
Vindsperre-remse, tape	7,5 cm
Klemlist	12x28
Vindu av furu, fastkarm hvitm.	12x14

ELEMENT	MENGDE
<b>Vindu, trevegg fastkarm 12x9</b>	<b>1,00 stk</b>
POST	DIMENSJON
Dytteremse rundt dør-vindu	25x60 mm
Fuging, bunnfyllingslist, vindu+dør	15mm fuge
Vannbrett gran for beslag	45x95
Karmlist furu, ubehandlet	12x70
Utforing furu dør/vindu	21x170
Utvendig karmlist dør/vindu	19x98
Vindsperre-remse, tape	7,5 cm
Klemlist	12x28
Vindu av furu, fastkarm hvitm.	12x9
Vannbrettbeslag, galv. stål, under	2500mm

ELEMENT	MENGDE
<b>Vindu, trevegg toppsving 12x9</b>	<b>1,00 stk</b>
POST	DIMENSJON
Dytteremse rundt dør-vindu	25x60 mm
Fuging, bunnfyllingslist, vindu+dør	15mm fuge
Vannbrett gran for beslag	45x95
Karmlist furu, ubehandlet	12x70
Utforing furu dør/vindu	21x170
Utvendig karmlist dør/vindu	19x98
Vindsperre-remse, tape	7,5 cm
Klemlist	12x28
Vindu av furu, toppsving hvitm.	12x9
Vannbrettbeslag, galv. stål, under	2500mm

ELEMENT	MENGDE
<b>Balkongdør enkel, FG godkjent 10x21</b>	<b>1,00 stk</b>
POST	DIMENSJON
Utvendig karmlist dør/vindu	19x98
Vannbrettbeslag, galv. stål, over	2500mm
Vannbrett gran for beslag	45x95
Terskelbeslag 1 knekk, plastisert stål	1250mm
Klemlist	11x23
Vindsperre-remse, tape	7,5 cm
Balkongdør, malt, 2 lags glass	10x21
Fuging, bunnfyllingslist, vindu+dør	15mm fuge
Dytteremse rundt dør-vindu	25x60 mm
Utforing furu dør/vindu	21x170
Feielist, eik lakkert, 9x50mm	9x50mm
Karmlist furu, ferdig malt	12x58

## 2. Felt

ELEMENT	MENGDE
<b>Rigg og drift av byggeplass</b>	<b>1,00 stk</b>
POST	DIMENSJON
Rigg og drift av byggeplass, egne arbeider	
Leie av stillas	
Avfall	
Montering av Lett stillas	0,6 m
Demontering av Lett stillas	0,6 m
Heising av vindu	

# Beskrivelse

Prosjekt: 000142 Austhallet 1  
 Kalkulasjon: Bytte vinduer, 3 delfelt  
 Detaljnivå: Element Post

ELEMENT	MENGDE
<b>Riving av vindu/dør i yttervegg komplett</b>	<b>3,00 stk</b>
POST	DIMENSJON
Riving vindu	12
Riving av utforinger < 150mm	150mm
Riving av listverk innv.	>120mm
Riving av utv. karmkarm	>120mm

ELEMENT	MENGDE
<b>Vindu, trevegg fastkarm 20x21 spesial</b>	<b>1,00 stk</b>
POST	DIMENSJON
Vannbrett gran for beslag	45x70
Dytteremse rundt dør-vindu	25x60 mm
Fuging, bunnfyllingslist, vindu+dør	15mm fuge
Vannbrett gran for beslag	45x95
Vannbrettbeslag, galv. stål, over	2500mm
Karmkarm furu, ubehandlet	12x70
Utforing furu dør/vindu	21x170
Utvendig karmkarm dør/vindu	19x98
Vindspærre-remse, tape	7,5 cm
Klemkarm	12x28
Vindu av furu, fastkarm hvitm.	20x21
Vannbrettbeslag, galv. stål, under	2500mm

ELEMENT	MENGDE
<b>Vindu, trevegg fastkarm/toppsving 39x25 spesial</b>	<b>1,00 stk</b>
POST	DIMENSJON
Vannbrett gran for beslag	45x70
Dytteremse rundt dør-vindu	25x60 mm
Fuging, bunnfyllingslist, vindu+dør	15mm fuge
Vannbrett gran for beslag	45x95
Vannbrettbeslag, galv. stål, over	2500mm
Karmkarm furu, ubehandlet	12x70
Utforing furu dør/vindu	21x170
Utvendig karmkarm dør/vindu	19x98
Vindspærre-remse, tape	7,5 cm
Klemkarm	12x28
Vindu av furu, fastkarm hvitm.	39x25
Vannbrettbeslag, galv. stål, under	2500mm

ELEMENT	MENGDE
<b>Balkongdør tofløyet, FG godkjent 20x21</b>	<b>1,00 stk</b>
POST	DIMENSJON
Utvendig karmkarm dør/vindu	19x98
Terskelbeslag 1 knekk, plastisert stål	1250mm
Klemkarm	11x23
Vindspærre-remse, tape	7,5 cm
Balkongdør 2-fløyet, malt, 2 lags glass	20x21
Dytteremse rundt dør-vindu	25x60 mm
Fuging, bunnfyllingslist, vindu+dør	15mm fuge
Utforing furu dør/vindu	21x170
Feielist, eik lakkert, 9x50mm	9x50mm
Karmkarm furu, ferdig malt	12x58

### 3. Felt

ELEMENT	MENGDE
<b>Rigg og drift av byggeplass</b>	<b>1,00 stk</b>
POST	DIMENSJON
Rigg og drift av byggeplass, egne arbeider	
Avfall	

ELEMENT	MENGDE
---------	--------



# Beskrivelse

Prosjekt: 000142 Austhallet 1  
 Kalkulasjon: Bytte vinduer, 3 delfelt  
 Detaljnivå: Element Post

<b>Riving av vindu/dør i yttervegg komplett</b>		<b>3,00 stk</b>
POST	DIMENSJON	
Riving vindu	12	
Riving av utforinger < 150mm	150mm	
Riving av listverk innv.	>120mm	
Riving av utv. karmplater	>120mm	
<b>Balkongdør enkel, FG godkjent 10x21</b>		<b>1,00 stk</b>
POST	DIMENSJON	
Utvendig karmplater dør/vindu	19x98	
Vannbrettbeslag, galv. stål, over	2500mm	
Vannbrett gran for beslag	45x95	
Terskelbeslag 1 knekk, plastisert stål	1250mm	
Klemplater	11x23	
Vindsperre-remse, tape	7,5 cm	
Balkongdør, malt, 2 lags glass	10x21	
Fuging, bunnfyllingslist, vindu+dør	15mm fuge	
Dytteremse rundt dør-vindu	25x60 mm	
Utforing furu dør/vindu	21x170	
Feielist, eik lakkert, 9x50mm	9x50mm	
Karmplater furu, ferdig malt	12x58	
<b>Vindu, trevegg fastkarm 10x21</b>		<b>1,00 stk</b>
POST	DIMENSJON	
Utvendig karmplater dør/vindu	19x98	
Vannbrettbeslag, galv. stål, under	2500mm	
Vannbrettbeslag, galv. stål, over	2500mm	
Vannbrett gran for beslag	45x70	
Vannbrett gran for beslag	45x95	
Klemplater	11x23	
Vindsperre-remse, tape	7,5 cm	
Vindu av furu, fastkarm, hvitm.	10x21	
Utforing furu dør/vindu	21x170	
Dytteremse rundt dør-vindu	25x60 mm	
Fuging, bunnfyllingslist, vindu+dør	15mm fuge	
Karmplater furu, ferdig malt	12x58	
<b>Vindu, trevegg fastkarm 12,5x19,5</b>		<b>1,00 stk</b>
POST	DIMENSJON	
Utvendig karmplater dør/vindu	19x98	
Vannbrettbeslag, galv. stål, under	2500mm	
Vannbrettbeslag, galv. stål, over	2500mm	
Vannbrett gran for beslag	45x70	
Vannbrett gran for beslag	45x95	
Klemplater	11x23	
Vindsperre-remse, tape	7,5 cm	
Vindu av furu, fastkarm, hvitm.	12,5x19,5	
Utforing furu dør/vindu	21x170	
Dytteremse rundt dør-vindu	25x60 mm	
Fuging, bunnfyllingslist, vindu+dør	15mm fuge	
Karmplater furu, ferdig malt	12x58	
<b>Riving sponplater, trepanel etc.</b>		<b>3,00 m²</b>
POST	DIMENSJON	
Riving panel yttervegg		
Riving spikerslag vegger		
Riving asfaltplate		

# Beskrivelse

Prosjekt: 000142 Austhallet 1  
Kalkulasjon: Bytte vinduer, 3 delfelt  
Detaljnivå: Element Post

Riving mineralull plater, yttervegg	100
Riving plater vegg, gips-spon-tre	
Riving plastfolie	
<b>ELEMENT</b>	<b>MENGDE</b>
<b>Utvendig/innvendig gjenoppbygging etter vannskade</b>	<b>3,00 m<sup>2</sup></b>
<b>POST</b>	<b>DIMENSJON</b>
2 strøk beis, utvendig	9l
Stående panel med dobbeltfals	19x148
Utlekting på fasade c/c 600	36x48
Sløyfer vegg	23x48
Musebånd	125cm
Vindsperre-remse, tape	15 cm
Vindsperrsjikt på vegg, etasjehøy	2,8x50m
Vindsperrsjikt på vegg, asfalt vindtett	12mm
Enkelt bindingsverk heltre m/2 spikerslag	48x148
Mineralull A-plate - vegg	150
Diffusjonstett plast (Vegg)	0,20 mm
Sponplate innv. vegg	12mm
Glassfiberstrie, overmaling	
Gulvlister furu	12x58

Alle mål i millimeter. Vinduer og dører tegnes fra utsiden.

N=Netto eks. MVA, B=Brutto eks.MVA

Rad	Antall	Type/anmerkning	A pris	Beløp
-----	--------	-----------------	--------	-------

5 1 Fast m/skrå Basic 1.2

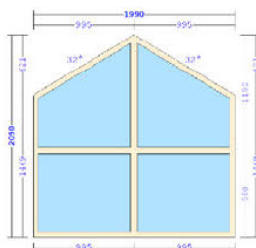
Bredde: 1990  
Høyde: 2090  
Høyde2: 1469  
Karm: 92  
Ventil: Uten ventil

**Post/ Losholt:**  
Post 66mm med profil  
Losh 66mm med profil

**Glass:**  
2-lag, energibelegg en side  
Kanalfarge: Svart spacer RAL 9005

**Maling:**  
Utv./ innv.: NCS S 0502 Y

**Diverse:**  
Forboring 12-5mm  
32°  
Nobbnr: 53107278  
Vekt: 87 kg  
U-verdi: 1.27 W/m²K



14 502 N 14 502



10 1 Fast m/skrå Basic 1.2

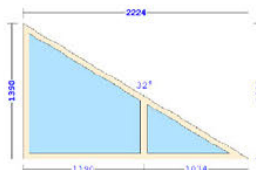
Bredde: 2224  
Høyde: 1390  
Karm: 92  
Ventil: Uten ventil

**Post/ Losholt:**  
Post 66mm med profil

**Glass:**  
2-lag, energibelegg en side  
Kanalfarge: Svart spacer RAL 9005

**Maling:**  
Utv./ innv.: NCS S 0502 Y

**Diverse:**  
Forboring 12-5mm  
32°  
Nobbnr: 53107278  
Vekt: 41 kg  
U-verdi: 1.30 W/m²K



9 206 N 9 206



Alle mål i millimeter. Vinduer og dører tegnes fra utsiden.

N=Netto eks. MVA, B=Brutto eks.MVA

Rad	Antall	Type/anmerkning	A pris	Beløp
-----	--------	-----------------	--------	-------

15 1 Fast m/skrå Basic 1.2

Bredde: 1190  
Høyde: 1390  
Høyde2: 647  
Karm: 92  
Ventil: Uten ventil



5 307 N 5 307



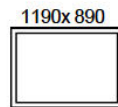
**Glass:**  
2-lag, energibelegg en side  
Kanalfarge: Svart spacer RAL 9005

**Maling:**  
Utv./ innv.: NCS S 0502 Y

**Diverse:**  
Forboring 12-5mm  
Nøbbnr: 53107278  
Vekt: 32 kg  
U-verdi: 1.24 W/m²K

20 1 Fast

Bredde: 1190  
Høyde: 890  
Karm: 92  
Ventil: Uten ventil



3 185 N 3 185



**Glass:**  
2-lag, energibelegg en side  
Kanalfarge: Svart spacer RAL 9005

**Hengsle/beslag:**  
F\_ = Fast

**Maling:**  
Utv./ innv.: NCS S 0502 Y

**Diverse:**  
Forboring 12-5mm  
Nøbbnr: 25288077  
Vekt: 27 kg  
U-verdi: 1.25 W/m²K

Alle mål i millimeter. Vinduer og dører tegnes fra utsiden.

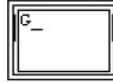
N=Netto eks. MVA, B=Brutto eks.MVA

Rad	Antall	Type/anmerkning	A pris	Beløp
-----	--------	-----------------	--------	-------

25	1	<b>Toppsving Basic</b>	5 249 N	5 249
----	---	------------------------	---------	-------

Bredde: 1190  
Høyde: 890  
Karm: 92  
Ventil: Uten ventil

1190x890



**Glass:**

2-lag, energibelegg en side  
Kanalfarge: Svart spacer RAL 9005

**Hengsle/beslag:**

G\_ = Toppsving  
Fag 1 Vrider: Espangulettvrider for utadsl  
Fag 1 Vrider: Matt aluminium

**Maling:**

Utv./ innv.: NCS S 0502 Y

**Diverse:**

Forboring 12-5mm  
Nobbnr: 25288010  
Vekt: 31 kg  
U-verdi: 1.31 W/m²K

30	1	<b>Balkongdør</b>	8 118 N	8 118
----	---	-------------------	---------	-------

Bredde: 990  
Høyde: 2090  
Karm: 92

990x2090



**Glass:**

2-lag, energibelegg en side  
Kanalfarge: Svart spacer RAL 9005

**Hengsle/beslag:**

S\_ = Sidehengslet  
Fag 1 Hengsleside: Høyre ut  
Fag 1 Hengsle: Std. galvanisert  
Fag 1 Vindusperre: Med brems for BD  
Fag 1 Vrider: Blindsikkert ute - knapp inne  
Fag 1 Vrider: Matt aluminium

**Maling:**

Utv./ innv.: NCS S 0502 Y

**Diverse:**

Forboring 12-5mm  
Uten sikkerhetsglass. Med 25mm hc-terskel. Uten brystn.

Nobbnr: 25288093  
Vekt: 56 kg  
U-verdi: 1.27 W/m²K





## Austhallet 1 Felt 1

Tilbud : 59395

Gilje Tre AS - 4335 DIRDAL

Telefon : 51 61 14 00  
Dato : 12/09-24 13:14

**Alle mål i millimeter. Vinduer og dører tegnes fra utsiden.**

Rad	Antall	Type/anmerkning	N=Netto eks. MVA, B=Brutto eks. MVA	
			A pris	Beløp
998	10	Miljøvederlag glass (PCB)	11,0 N	110,0

Netto eks.mva	45 677
Mva 25%	11 419
<b>Totalt inkl. mva</b>	<b>57 096</b>

Estimert tillegg for:	
Aluminiumsbekledning:	6 628
Gilje Sense	2 049

Krigen i Ukraina og sanksjoner gjør at Gilje Tre AS og Gilje Tre AS Konsern nå i likhet med de fleste andre opplever stor usikkerhet mht. leveringssikkerhet.

Gilje Tre AS og Gilje Tre AS Konsern fraskriver seg herved så langt gjeldende rett tillater det, enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot selskapet i medhold til Kjøpslovens §23, rett til oppfyllelse og 27, erstatning som følge av forsinkelse.

Alle mål i millimeter. Vinduer og dører tegnes fra utsiden.

N=Netto eks. MVA, B=Brutto eks.MVA

Rad	Antall	Type/anmerkning	A pris	Beløp
-----	--------	-----------------	--------	-------

5      1 Fast m/skrå Basic 1.2

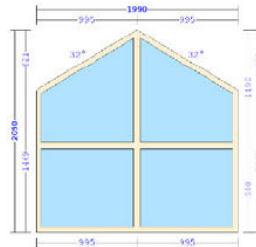
Bredde: 1990  
Høyde: 2090  
Karm: 92  
Ventil: Uten ventil

**Post/ Losholt:**  
Post 66mm med profil  
Losh 66mm med profil

**Glass:**  
2-lag, energibelegg en side  
Kanalfarge: Svart spacer RAL 9005

**Maling:**  
Utv./innv.: NCS S 0502 Y

**Diverse:**  
Forboring 12-5mm  
32°  
Nobbnr: 53107278  
Vekt: 87 kg  
U-verdi: 1.27 W/m²K



14 502 N      14 502



Alle mål i millimeter. Vinduer og dører tegnes fra utsiden.

N=Netto eks. MVA, B=Brutto eks.MVA

Rad	Antall	Type/anmerkning	A pris	Beløp
10	1	Fast m/skrå Basic 1.2	30 309 N	30 309

Bredde: 3900  
Høyde: 2490  
Karm: 92  
Ventil: Uten ventil

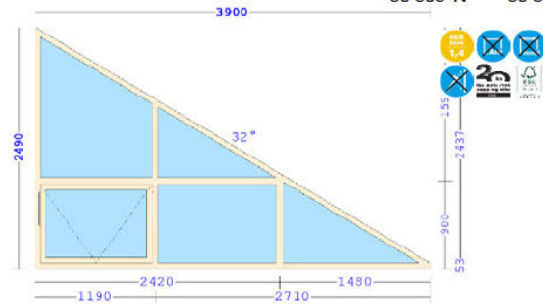
**Post/ Losholt:**  
Post 66mm med profil  
Losh 66mm med profil

**Glass:**  
2-lag, energibelegg en side  
Kanalfarge: Svart spacer RAL 9005

**Hengsle/beslag:**  
F\_ = Fast  
G\_ = Toppsving  
Fag 4 Hengsleside: Topp ut  
Fag 4 Ramme: Vindu  
Fag 4 Vrider: Espangulettvrider for utadsl  
Fag 4 Vrider: Matt aluminium

**Maling:**  
Utv./ innv.: NCS S 0502 Y

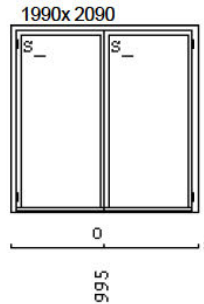
**Diverse:**  
Forboring 12-5mm  
32°  
Nobbnr: 53107278  
Vekt: 132 kg  
U-verdi: 1.29 W/m²K



Alle mål i millimeter. Vinduer og dører tegnes fra utsiden.

N=Netto eks. MVA, B=Brutto eks.MVA

Rad	Antall	Type/anmerkning	A pris	Beløp
15	1	<b>Balkongdør Basic</b>  Bredde: 1990 Høyde: 2090 Karm: 92  <b>Glass:</b> 2-lag, energibelegg en side Kanalfarge: Svart spacer RAL 9005  <b>Hengsle/beslag:</b> S_ = Sidehengslet Alle fag: Hengsle: Std. galvanisert Fag 1 Hengsleside: Venstre ut, 1. åpning Fag 1 Vindusperre: Med brems for BD Fag 1 Vrider: Blindsilt ute - knapp inne Fag 1 Vrider: Matt aluminium Fag 2 Hengsleside: Høyre ut, 2. åpning  <b>Maling:</b> Utv./ innv.: NCS S 0502 Y  <b>Diverse:</b> Forboring 12-5mm Med sikkerhetsglass. Med 25mm hc-terskel. Uten bystrn.  Nobbnr: 25288093 Vekt: 106 kg U-verdi: 1.26 W/m²K	15 767 N	15 767
998	11	<b>Miljøvederlag glass (PCB)</b>	11,0 N	121,0



Netto eks.mva	60 699
Mva 25%	15 175
<b>Totalt inkl. mva</b>	<b>75 874</b>

Av dette utgjør:  
Post, losholt, sprosse: 2 251

Krigen i Ukraina og sanksjoner gjør at Gilje Tre AS og Gilje Tre AS Konsern nå i likhet med de fleste andre opplever stor usikkerhet mht. leveringssikkerhet.

Gilje Tre AS og Gilje Tre AS Konsern fraskriver seg herved så langt gjeldende rett tillater det, enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot selskapet i medhold til Kjøpslovens §23, rett til oppfyllelse og 27, erstatning som følge av forsinkelse.

Alle mål i millimeter. Vinduer og dører tegnes fra utsiden.

N=Netto eks. MVA, B=Brutto eks.MVA

Rad	Antall	Type/anmerkning	A pris	Beløp
-----	--------	-----------------	--------	-------

5            1    **Balkongdør Basic**

Bredde:    990  
Høyde:    2090  
Karm:       92

**Sprosser:**

Gj.gående hor. 66 mm med profil

**Glass:**

2-lag, energibelegg en side  
Kanalfarge: Svart spacer RAL 9005  
Fag 1 Utv.: Slett brystn. kompaktlam. malt 36mm

**Hengsle/beslag:**

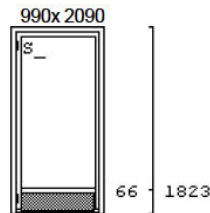
S\_ =            Sidehengslet  
Fag 1        Hengsleside: Venstre ut  
Fag 1        Hengsle:        Std. galvanisert  
Fag 1        Vindusperre: Med brems for BD  
Fag 1        Vrider:         Blindskilt ute - knapp inne  
Fag 1        Vrider:         Matt aluminium

**Maling:**

Utv./ innv.: NCS S 0502 Y

**Diverse:**

Forboring 12-5mm  
Med 25mm hc-terstel. Brystn 300mm.  
Nobbnr:    25288093  
Vekt:       55 kg  
U-verdi:    1.28 W/m²K



9 386 N    9 386





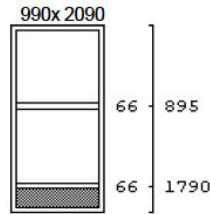
Alle mål i millimeter. Vinduer og dører tegnes fra utsiden.

N=Netto eks. MVA, B=Brutto eks.MVA

Rad	Antall	Type/anmerkning	A pris	Beløp
-----	--------	-----------------	--------	-------

10	1	Fast	7 419 N	7 419
----	---	------	---------	-------

Bredde: 990  
Høyde: 2090  
Karm: 92  
Ventil: Uten ventil



**Post/ Losholt:**  
Losh 66mm med profil

**Glass:**  
2-lag, energibelegg en side  
Kanalfarge: Svart spacer RAL 9005  
Fag 3 Utv.: Brystn for eXtra-prod. 52mm

**Hengsle/beslag:**  
F\_ = Fast

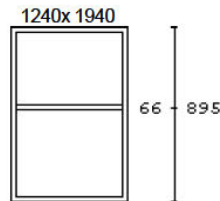
**Maling:**  
Utv./ innv.: NCS S 0502 Y

**Diverse:**  
Forboring 12-5mm  
Nobbnr: 25288077  
Vekt: 54 kg  
U-verdi: 1.23 W/m²K



15	1	Fast	6 507 N	6 507
----	---	------	---------	-------

Bredde: 1240  
Høyde: 1940  
Karm: 92  
Ventil: Uten ventil



**Post/ Losholt:**  
Losh 66mm med profil

**Glass:**  
2-lag, energibelegg en side  
Kanalfarge: Svart spacer RAL 9005

**Hengsle/beslag:**  
F\_ = Fast

**Maling:**  
Utv./ innv.: NCS S 0502 Y

**Diverse:**  
Forboring 12-5mm  
Nobbnr: 25288077  
Vekt: 60 kg  
U-verdi: 1.24 W/m²K





# Austhallet 1 Felt 3

Tilbud : 59407

Gilje Tre AS - 4335 DIRDAL

Telefon : 51 61 14 00  
Dato : 12/09-24 13:14

**Alle mål i millimeter. Vinduer og dører tegnes fra utsiden.**

Rad	Antall	Type/anmerkning	N=Netto eks. MVA, B=Brutto eks. MVA	
			A pris	Beløp
998	5	Miljøvederlag glass (PCB)	11,0 N	55,0

Netto eks.mva	23 367
Mva 25%	5 842
<b>Totalt inkl. mva</b>	<b>29 209</b>

Estimert tillegg for:	
Aluminiumsbekledning:	3 448
Gilje Sense	1 025

Krigen i Ukraina og sanksjoner gjør at Gilje Tre AS og Gilje Tre AS Konsern nå i likhet med de fleste andre opplever stor usikkerhet mht. leveringssikkerhet.

Gilje Tre AS og Gilje Tre AS Konsern fraskriver seg herved så langt gjeldende rett tillater det, enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot selskapet i medhold til Kjøpslovens §23, rett til oppfyllelse og 27, erstatning som følge av forsinkelse.



## GULATING LAGMANNSRETT

### DOM

---

**Avsagt:** 16.10.2024

**Saknr.:** 24-058795ASD-GULA/AVD1

**Dommere:**

Lagdommer  
Ekstraordinær  
lagdommer  
Lagdommer

Torstein Frantzen  
Jon Atle Njøs

Stig Åkenes Johnsen

---

I	Anke		
	Ankende part	██████████	Advokat Tobias Solli Arnøy
	Ankende part	████████████████████	Advokat Tobias Solli Arnøy
	Ankemoᵗpart	Newline Europe Versicherung AG	Advokat Madeleine Kjernsrød Linnerud
	Ankemoᵗpart	██████████	Advokat Madeleine Kjernsrød Linnerud
	Ankemoᵗpart	SCOR Europe SE	Advokat Madeleine Kjernsrød Linnerud
	Ankemoᵗpart	████████████████████	Advokat Madeleine Kjernsrød Linnerud
	Ankemoᵗpart	HDI Global Specialty SE, Sverige Filial	Advokat Madeleine Kjernsrød Linnerud
II	Avledet anke		
	Ankemoᵗpart	Newline Europe Versicherung AG	Advokat Madeleine Kjernsrød Linnerud
	Ankemoᵗpart	██████████	Advokat Madeleine Kjernsrød Linnerud
	Ankemoᵗpart	SCOR Europe SE	Advokat Madeleine Kjernsrød Linnerud

---

Ingen begrensninger i adgangen til offentlig gjengivelse

Ankemoṡpart	████████████████████	Advokat Madeleine Kjernsrød Linnerud
Ankemoṡpart	HDI Global Specialty SE, Sverige Filial	Advokat Madeleine Kjernsrød Linnerud
Ankende part	████████████████████	Advokat Tobias Solli Arnøy
Ankende part	████████████████████	Advokat Tobias Solli Arnøy

## DOM

Saken gjelder krav om heving og erstatning etter kjøp av bruktbolig, subsidiært krav om prisavslag og erstatning.

### Framstilling av saken

Partene er enige i at tingrettens fremstilling av sakens bakgrunn er dekkende og lagmannsretten viser til og gjengir denne:

*30.05.2022 ble det inngått avtale mellom saksøker og saksøkte nr 1 [REDACTED] om salg av bolig i Austhallet 1 i Sandnes, gnr 39 bnr 527 i Sandnes kommune. Boligen er fra 1962 med ombyggings- og renoveringsarbeider fra 1985.*

*Kjøpesummen for eiendommen var kroner 5 450 000 eksklusive omkostninger, og overtakelsesdato var 01.06.2022. Forut for salget hadde selger innhentet en tilstandsrapport. Det fremkommer av denne at det er registret 19 stk TG2 i tilstandsrapporten.*

*Kjøper reklamerte 27.06.2022 første gang over anført mangelfulle forhold ved boligen. Reklamasjonen omhandlet da tett rør i vaskerommet i kjelleren som ledet til tilbakeslag av kloakk, samt lekkasje fra vasken på badet i kjelleren. Det ble også reklamert over utett avløp til toalettet.*

*Den 21.09.2022 reklamerte kjøper videre over fukt og mugg på badersinnredningen på badet i andre etasje. Kjøper oppdaget disse forholdene i juli samme år.*

*Kjøper igangsatte etter hvert også oppussingsarbeider i stuen i første etasje. På nyåret 2023 oppdaget kjøper da at det var fukt, mugg på sopp på innvendig veggflate etter fjerning av tapet. Denne problematikken ble også oppdaget andre plasser i huset: Ved det store vinduet i stuen (vendt mot nord), under en balkong, i to vinduer og en dør (vendt mot nord), over entréen, i fire vinduer og en dør (vendt mot sør), og rundt fire vinduer og en balkongdør (vendt mot nord). Kjøper reklamerte over forholdene den 23.01.2023.*

*Kjøper tok deretter kontakt med Takst Team AS for vurdering av de avdekkede forholdene. Rapport fra Takst Team AS v/takstingeniør Bjørn Åge Maribu forelå den 24.02.2023. Totale utbedringskostnader ble av takstingeniør Maribu estimert til kroner 976 250. Saksøker innhentet også et tilbud på utbedringsarbeidene fra Byggmester Øystein Torgersen AS, som estimerte utbedringskostnadene til kroner 1 065 438 ink mva. for lekkasjen i fasaden, kroner 121 875 ink mva for vaskerom i kjeller, og kroner 33 125 for bad i andre etasje.*



*Selger tilbakeviste ansvar for de anførte manglene. Selger engasjerte Bergen Takstsenter v/takstmann Trygve Berg til å befare eiendommen og gjøre en vurdering av de påberopte forholdene. Rapport fra Bergen Takstsenter forelå den 31.05.2023. I rapporten ble det vurdert slik at flere av de påberopte manglene måtte anses som påregnelige som følge av slit og elde.*

Sør-Rogaland tingrett avsa 7. februar 2024 dom med slik slutning:

1. *Co-assurandørene HDI, SCOR, New Line og [REDACTED] og [REDACTED] [REDACTED] frifinnes for krav om heving av salg av boligen i Austhallet 1, gnr 39 bnr 527 i Sandnes kommune.*
2. *Co-assurandørene HDI, SCOR, New Line og [REDACTED] og [REDACTED] [REDACTED] frifinnes for krav om erstatning.*
3. *[REDACTED] og [REDACTED] dømmes til innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse å betale prisavslag til [REDACTED] og [REDACTED] [REDACTED] med kroner 450 000 – firehundreogfemtitten -, med tillegg av den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente. Co-assurandørene HDI, SCOR og New Line er innenfor rammen av forsikringsvilkårene solidarisk ansvarlig med [REDACTED] [REDACTED] og [REDACTED] i oppfyllelse av prisavslaget.*
4. *Saksomkostninger idømmes ikke.*

[REDACTED] og [REDACTED] (heretter [REDACTED]) anket og krever heving og erstatning, subsidiært at det utmåles et høyere prisavslag og i tillegg kreves erstatning. [REDACTED] og de øvrige ankemotpartene har motanket og krevd frifinnelse, subsidiært at det utmåles et lavere prisavslag.

Etter tingrettens avsa dom har takstmann Maribu 4. mars 2024 befart boligen på nytt og gjort ytterligere undersøkelser. Det ble da åpnet inn til etasjeskillet mellom kjelleren og stuen, og i øvrige punkter i den bærende konstruksjonen. Det ble oppdaget fukt-, mugg- og råteskader i etasjeskillet og i andre deler av konstruksjonen. Lagmannsretten omtaler dette nærmere under lagmannsrettens vurdering.

Ankeforhandling ble holdt i Stavanger 17. og 18. september 2024. [REDACTED] og [REDACTED] og [REDACTED] møtte. [REDACTED] og [REDACTED] ga forklaringer. Syv vitner ga forklaring og det ble foretatt slik dokumentasjon som fremgår av rettsboken.

**Ankende part, [REDACTED], har i korthet anført**

Det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-2. Det avgjørende etter bestemmelsen er hva en alminnelig kjøper kan forvente. Bestemmelsen er ny og senker terskelen for å konstatere mangelsansvar. Dette følger av Prop.44 L (2018-2019) s. 6. Det samme er lagt til grunn i praksis fra Finansklagenemnda, se FinKN 2023-278.

I taksten er det gitt tilstandsgrad TG2 på de delene av eiendommen som manglene knytter seg til. I beskrivelsen av boligen er det sagt at den «fremstår som i hovedsak fra byggeåret 1985 og fremstår i normalt god stand». Det sies også at tilstandsgrad er gitt blant annet etter levetids-tabell og tilstand. Det er ikke påpekt fukt- eller råteskade utover spredt skade i kledning.

I egenerklæringen har selgeren opplyst at det ikke er problemer med tilbakeslag av kloakk etter at det ble satt inn epoxystrømpe 2014. Selv om kloakken etter dette ikke har gått tett før etter at kjøper overtok eiendommen betyr ikke det at det ikke foreligger en mangel ved avløpet. Rørlegger Watson har forklart at avløpsrøret fra vaskerommet leder vannet innover mot avløpet fra toalettet, istedenfor å lede det mot avløpskummen. Når avløpet ikke gikk tett i selgers eiertid etter 2014 skyldes det at det ble brukt mykt toalett papir og at det ble skyllet ekstra godt ut.

Det er videre i egenerklæringen angitt at lekkasjer er utbedret. Det er sentralt at det er krysset av for at utbedring av lekkasjer er utført av «kun faglært». Opplysningen er ikke riktig siden det er selger selv om har fuget over steder der han har oppdaget lekkasjer eller fuget som forebyggende tiltak. Opplysningen er uriktig, selv om det også er utført utbedringer av fagfolk.

Kjøper hadde ut fra takst og egenerklæring ikke grunn til å forvente at det kunne være slike omfattende mangler ved avløp og lekkasjer i vinduer. Det kan da ikke få betydning at forventet levetid nesten var utløpt for vinduene og at forventet levetid var utløpt for avløpet. Det omfattende skadeomfanget var uansett ikke påregnelig.

Det foreligger også mangel på grunn av at et rør under toalettet i kjelleren er feilkappet. Dette kan føre til lukt og gir økt risiko for tilbakeslag. Det er også en mangel at et blande batteri må skiftes. Det er ikke mulig å oppnå mer enn lunkent vann i den aktuelle dusjen vinterstid. Det er også en mangel at det er påvist en fuktskade på en vaskeservant.

Det foreligger videre mangel fordi det er gitt manglende og uriktige opplysninger om eiendommen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8. Det er en glidende overgang mellom bestemmelsene. Takstmannen skal identifiseres med selgeren. De sakkyndige vitnene forklarte at råteskadene kunne vært oppdaget ved undersøkelse av vinduene. Det er også fuget i stort omfang og fugingen er ikke fagmessig utført. Når fugingen ikke er fagmessig utført kan det i seg selv føre til vanninntrenging. Dette burde takstmannen oppdaget. Berg oppdaget fukt og råte ved det første sticket han gjorde. Slik takstmannen forklarte seg, underbygger det at han ikke forsto at fugingen var et klart symptom på fuktskader. Han skulle ha tatt stikk under vinduene. Han forklarte at han hadde tatt stikk, men at det ikke

ble funnet fukt og råte på de stedene der han utførte stikktagning. Det er bemerkelsesverdig at han ikke kunne huske noen detaljer rundt dette og at det ikke står noe om det i rapporten. Det ble heller ikke foretatt fuktmålinger.

Hva gjelder selgerens manglende opplysninger vises det til at han ikke har opplyst om vannmerker som så ut som kaffeflekker. Dette burde det vært opplyst om til både takstmannen og i egenerklæringen. Selgeren har som nevnt også uriktig krysset av for at alle utbedringer av lekkasjer er utført av fagfolk. Selgeren har heller ikke opplyst noe sted om de forholdsreglene han tok for å unngå tilbakeslag – bruk av mykt toalettpapir og at han var veldig påpasselig med utskylling. Opplysningen om at vaskerommet fungerer med dagens stand er heller ikke riktig i og med at avløpsrøret fra vaskerommet var feilmontert. Selgeren har heller ikke opplyst om vannskade på vaskeservant eller om at det var feil ved at avløpsrøret fra toalettet er for kort.

Det er klart at innvirkningskriteriet er oppfylt. Kjøperne er i en familiesituasjon med tre små barn. De ville ikke kjøpt et hus der de måtte påregne utbedringsutgifter av slikt omfang som her. De ville heller ikke ha satt seg i en situasjon der de måtte påregne å flytte ut av boligen i flere måneder mens utbedringsarbeidene skulle utføres. Det foreligger etter dette en mangel.

Kjøperne har krav på heving av kjøpet fordi det foreligger et «vesentlig avtalebrot», jf. avhendingslova § 4-3 (1). Det følger av HR-2010-967 at «det overordnede spørsmålet er om kjøperen har rimelig grunn til å si seg fri fra kontrakten». Det skal foretas en helhetsvurdering.

Utbedringskostnadene er på 1 813 750 kroner. Det er 33 % av kjøpesummen. Det må da også legges til grunn Maribus anslag på at det vil koste rundt 500 000 kroner å utbedre det manglende fallet på avløpsledningen. I helhetsvurderingen har det betydning at det skulle vært opplyst om fuktskadene. Selger har ikke gitt fullstendige opplysninger til takstmannen, og takstmannen har ikke gjort nødvendige undersøkelser. Selger og takstmann må identifiseres og det foreligger subjektiv skyld. For selgeren er det særlig klanderverdig at han uriktig har opplyst at utbedring er utført at «kun faglært». Han har heller ikke opplyst om fuktmerker.

Et prisavslag vil ikke avhjelpe mangelen. Det skyldes at kjøperne ikke har råd til å foreta den nødvendige utbedringen. Husets verdi er nå rundt en million kroner lavere enn kjøpesummen. Det betyr at huset er belånt med 100 % av verdien og kjøperne får ikke ytterligere lån. Det er også anført at det skal gis et vesentlig fradrag for standardheving, slik at et tilkjent prisavslag ikke vil gjøre det mulig å utføre nødvendig utbedring. Manglene må utbedres så fort som mulig for at skadeomfanget ikke skal øke ytterligere. Hvis det tilkjennes et prisavslag i samme størrelsesorden som i tingretten vil kjøperne måtte selge huset for anslagsvis en million kroner mindre enn de kjøpte det for, og de vil da få et tap på over en halv million kroner.

Selv om kjøperne var forberedt på at det kunne påløpe vedlikeholdskostnader i løpet av noen år, blir det noe helt annet enn at det på kjøpstidspunktet forelå omfattende og akutt utbedringsbehov, og omfattende følgeskader som følge av lekkasjer. Det har også underveis blitt oppdaget flere følgeskader, og dette skaper også usikkerhet med hensyn til om det fortsatt kan oppdages flere skader.

Når det gjelder avløpet vises det til at rørlegger Watson og Maribu forklarte at det er helt nødvendig å hugge opp gulvet for å snu røret som leder vannet i feil retning. Det er også nødvendig å frese opp utstikkene fra epoxystrømpen for å unngå tilstopning. Det er ikke en akseptabel løsning at kjøperne skal foreta utspylig med jevnlig mellomrom, og at de må passe på overfor familie og gjester at de spylar godt ut etter toalettbesøk.

Kjøperne har også hatt store ulemper med manglene i den tiden de har bodd i huset og vil fortsatt ha det frem til manglene er utbedret. De må også påregne å flytte ut i to måneder hvis manglene skal utbedres. De må da flytte og leie erstatningsbolig.

Det kreves at kjøpesummen tilbakebetales med forsinkelsesrente fra en måned etter hevingserklæringen av 14. mars 2023.

Det kreves videre erstatning etter avhendingslova § 4-14. Manglene ligger innenfor selgers kontroll. Selgeren var kjent med vannmerker og han hadde fortløpende fuget for å reparere og for å forebygge lekkasjer fra vinduene. Han var også kjent med problemene med avløpet og hadde tatt forholdsregler i så henseende. Uansett burde takstmannen oppdaget lekkasjene.

Det kreves erstattet 150 520 kroner i dokumentavgift og omkostninger, flyttekostnader på 10-20 000 kroner, rørleggerkostnader på 19 166 kroner, oppgradering vaskemaskinopplegg med 2 128 kroner, utbedring av toalett med 15 125 kroner, kommunale avgifter med 8 416 og 19 968 kroner for henholdsvis 2022 og 2023, og utbedring av varmtvannsbereder med 15 000 kroner. Fra dette skal det gjøres fradrag for bonyttefordel.

Subsidiært kreves det prisavslag. Etter avhendingslova § 4-12 kan det kreves et forholdsmessig prisavslag. Ut fra meglers vurdering har eiendommen rundt en million lavere markedsverdi på grunn av manglene, men om en legger til grunn at også manglende fall på avløpsledningen er en mangel vil verdien være enda lavere.

Det anføres at det må tas utgangspunkt i utbedringskostnadene. Ifølge Maribu er utbedringskostnadene vel 1,8 millioner kroner og vel 1,3 millioner kroner hvis det ses bort fra kostnader til å grave opp og skifte hele avløpsledningen. Når det gjelder byggmester Torgersens vurdering, så tar den ikke høyde for Maribus siste funn vedrørende fukt- og råteskader i etasjeskiller. De er heller ikke en fullgod utbedring å slipe og å lakke stuegulvet. Parketten må skiftes. Det kan ikke legges vekt på Skjæveland sin vurdering, siden han har tatt utgangspunkt i Berg sin vurdering og han har heller ikke befart eiendommen.

Det skal videre ikke gis noe standardhevingsfradrag for utbedring av avløp. Når det gjelder standardfradrag for vinduer så har Maribu vist til at det er mulig å gjenbruke eksisterende vinduer ved å skifte gummilister og rammer. Besparelsen vil være på ca. 75 000 kroner målt opp mot å sette inn nye vinduer. Det betyr at fradrag for standardheving ikke kan settes til mer enn 75 000 kroner. Det må utmåles et skjønnsmessig fradrag ut fra disse utgangspunktene.

Påstand:

Prinsipalt:

1. [redacted] og [redacted] dømmes til å betale kr. 5 450 000,- til [redacted] og [redacted], mot tilbakelevering og overskjøting av hjemmel til gnr. 39, bnr. 527 i Sandnes kommune, med tillegg av den enhver tid gjeldende forsinkelsesrente 30 dager etter hevingskravet.
2. [redacted] og [redacted] dømmes til å betale erstatning til [redacted] og [redacted] fastsatt etter rettens skjønn, med tillegg av den enhver tid gjeldende forsinkelsesrente.
3. Co-assurandørene HDI, SCOR og New Line er innenfor rammen av forsikringsvilkårene solidarisk ansvarlig med [redacted] og [redacted] i oppfyllelse av påstandspunkt 1 og 2.
4. [redacted] og [redacted], Co-assurandørene HDI, SCOR og New Line dekker [redacted] og [redacted] saksomkostninger.

Subsidiært

1. [redacted] og [redacted] dømmes til å betale prisavslag og erstatning til [redacted] og [redacted] fastsatt etter rettens skjønn, med tillegg av den enhver tid gjeldende forsinkelsesrente.
2. Co-assurandørene HDI, SCOR og New Line er innenfor rammen av forsikringsvilkårene solidarisk ansvarlig med [redacted] og [redacted] i oppfyllelse av påstandspunkt 1.
3. [redacted] og [redacted], Co-assurandørene HDI, SCOR og New Line dekker [redacted] og [redacted] saksomkostninger.

**Ankende part, [redacted] m.fl., har i korthet anført**

Når det gjelder mangelsvurderingen etter avhendingslova § 3-2 følger det av Prop 44 (2018-2019) s. 85 at bestemmelsen er ment å videreføre gjeldende rett. Det sies blant annet at ved kjøp av bruktbolig «kan kjøperen måtte finne seg i nokså betydelige feil og svakheter». Om betydningen av levetidsbetraktninger vises det blant annet til HR-2010-233-A, LB-2008-143915, LB-2022-32335, LB-2018-153733 og LE-2016-41118. Det



følger videre av forarbeidene at forventningene til en enebolig generelt sett er lavere enn til leiligheter.

Austhallet 1 er en eldre bolig fra 1963, som er ombygd og renoveret i 1985. Dette har betydning i vurderingen av hva kjøperen kan forvente. De aktuelle bygningsdelene har med god margin nådd nedre grense for forventet levetid, og nærmer seg yttergrensen for forventet levetid. De aktuelle bygningsdelene, blant annet lekkasjene og avløpsledning, har skader som skyldes alder. For vinduene er det ikke dokumentert at alle vinduene må skiftes nå. De vinduene som må skiftes er kun vinduer med lekkasje, og i tillegg må det tettes rundt balkong. Selger har i sin eiertid fortløpende skiftet vinduer der det har oppstått lekkasje, og utskiftningene har vært som forventet ut fra at vinduene har forventet levetid på 20 til 40 år. På kjøpstidspunktet var vinduene 37 år og de hadde dermed nesten nådd den lengste forventede levetiden. Balkongen hadde overskredet forventet levetid som var 15-30 år. Det samme gjelder beslagene. De skjulte fuktskadene i veggen og ned i bjelkene er påregnelige følgeskader.

Problemer med tilstopping av avløpsrøret, skyldes utstikkene som må freses opp. Når det er utført vil avløpet fungere normalt. Dette har en svært lav kostnad. Takstmann Berg har anslått at det vil koste 7 000 kroner å utbedre dette. Problemer som skyldes manglende fall og setninger vil ikke være mangler for en kloakkledning som har lagt i 62 år. Kloakken gikk tett i 2014 og ble utbedret med epoxystrømpe. Etter det har det ikke vært problemer med avløpet i selgerens eiertid. Det er kjøperen som har bevisbyrden for at grenrøret er montert feil vei, og at det er årsak til opphopning og risikoen for at det går tett.

Selger og takstmann har opplyst om risiko, og det er gitt opplysninger om risiko som knytter seg til vinduer og avløpsledningen. For de påståtte manglene ved vinduer og avløpsledning er det gitt tilstandsgrad TG2. Dette innebærer at bygningsdelen «har vesentlige avvik» og at den «trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid». Det er det samlede opplysningsbildet vurdert opp mot eiendommens tilstand som må vurderes. Det har ikke betydning hva kjøperen subjektivt forventet.

Kjøperen har oppfattet selgerens opplysninger om utbedring av mangler som at det da ikke er risiko for ytterligere lekkasjer. Det naturlige er imidlertid å oppfatte en slik opplysning som at det må forventes at det kan oppstå lekkasjer i fremtiden. Når noen vinduer i den store glassfasaden er skiftet, må det altså forventes at det kan være nødvendig å skifte flere vinduer etter hvert. Særlig gjelder dette ettersom vinduene blir eldre og yttergrensen for forventet levetid nærmer seg. Kjøperen forklarte også at de forventet at vinduene måtte skiftes i løpet av noen år. Det viser at kjøperen har merket seg og oppfattet betydningen av forventet levetid for vinduene. Kuving på gulvet er lite synlig. Maribu måtte bruke linjal for å påvise mangelen. Det er derfor ingen grunn til at selgeren skulle være kjent med mangelen og den var i så fall også synbar for kjøperen. De skjulte følgeskadene av lekkasjene er også innenfor det som er påregnelig.

Kjøperen har påvist et fuktmerke på vaskeservant. Dette er noe som kunne ses på visning. Vaskeservanten er også 14 år gammel. Dette utgjør ikke en mangel. Det er påvist at avløpsrøret under WC er feilkappet. Dette er en mindre feil i et eldre hus og det ligger innenfor det påregnelige, jf. avhl. § 3-2. Dette kan rettes ved å lime på et rør.

Selger har heller ikke holdt tilbake opplysninger jf. avhl. § 3-7. Selgeren har opplyst om mindre lekkasjer som er utbedret. Han brukte fugemasse som et forebyggende tiltak mot lekkasjer. Det er ikke klanderverdig at han ikke har opplyst om at det er han og ikke en fagperson som har fuget. Det sentrale er at vinduene er skiftet av fagfolk. Det er ingen holdepunkter for at selgeren kjente eller måtte kjenne til at det var fukt og råte i konstruksjonen. Selgeren har som nevnt ikke vært kjent med kuling i parketten.

Selgeren har heller ikke holdt tilbake opplysninger om avløpet. Det er opplyst at avløpet fungerer og om alderen på avløpet. Selgeren har brukt mykt toalettpapir og vært nøye med å skylle ut, men har ikke utført tiltak utover dette. Det har ikke vært problemer med avløpet etter 2014.

Takstmannen har heller ikke holdt tilbake opplysninger. Han har utført tilfeldige stikktagninger slik det følger av forskriften. Det har da ikke betydning at det kunne vært oppdaget fuktskader hvis han hadde utført stikktagningene andre steder. Råteskadene er ikke synlige og de var kun lokale. Det var ikke grunn til at takstmannen skulle reagere på at det var fuget på utsiden siden fugging er et preventivt tiltak som også benyttes av fagfolk. Det fremgår også av takstrapporten at egenerklæringen ikke er gjennomgått av takstmannen.

Selger eller takstmann har heller ikke gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8. Selgers opplysninger i egenerklæringen skal vurderes etter avhl. § 3-7. Kjøper har fått relevante opplysninger i egenerklæringen og taksten. Takstmannen har satt tilstandsgrad TG2 på vinduene. Dette er en korrekt vurdering basert på opplysningene takstmannen måtte kjenne til ved befaringen. Det er ikke et krav at takstmannen skulle ha undersøkt etasjeskillene. Det var ingen synlige tegn på at det var behov for utbedring.

De eventuelle manglende eller uriktige opplysningene har uansett ikke hatt innvirkning på kjøpet. Hvis det skulle vært gitt tilstandsgrad TG3 istedenfor TG2 kan ikke det ha betydning fordi det var kun 3 år igjen av høyeste forventede levetid. Kjøper forklarte at de forventet å måtte gjøre utskiftninger i løpet av de nærmeste årene. Merkostnaden blir da kun at utbedringene måtte gjøres noe tidligere enn forventet. Ytterligere opplysninger om tilstanden ville derfor ikke ha virket inn på avtalen.

Dersom det foreligger mangler utgjør ikke disse et vesentlig kontraktsbrudd som kan gi grunnlag for heving av avtalen. Heving er den strengeste misligholdsbeføyelsen. Det vises

til Rt. 2010 s. 710. Det skal foretas en helhetsvurdering. Det er anført at kostnadene ved å utbedre manglene er over 1,8 millioner kroner. Det må imidlertid klart ses bort fra kostnader til å utbedre eventuelt manglende fall og kuvinger på avløpsledningen. Dette er påregnelig med en kloakkledning som har ligget der i over 60 år, og det er ikke noe selgeren kunne ha kjennskap til. De maksimale kostnadene ved å utbedre manglene vil derfor være 1,3 millioner kroner. Det er mulig å gjennomføre utbedringer til langt lavere kostnader.

Utbedringskostnader på vel en million kroner utgjør rundt 20 % av kjøpesummen. Når utbedringen er påregnelig gir slike utbedringskostnader ikke grunnlag for heving. Det har videre betydning at selger ikke har opptrådt bevisst illojalt eller markant klanderverdig. Selger har heller ikke holdt tilbake opplysninger eller gitt uriktige opplysninger. Som nevnt er det normalt at vinduer må skiftes ut, og her hadde vinduene nesten nådd maksimal forventet levealder. En eventuell ubalanse i avtalen kan gjenopprettes gjennom et prisavslag. Samtlige forhold kan utbedres.

Hvis det skal utmåles prisavslag har kjøper krav på prisavslag tilsvarende nødvendige utbedringskostnader. Det skal kun gis prisavslag for vinduer med påviste råteskader. Det må ses hen til vinduenes verdi med gjenstående levetid på tre år. Prisvurderingen til Hjertholm må legges til grunn. Hjertholm har gitt pristilbud på utskifting av det store vinduet og utbedring av vegg/gulv etter vannskade på 265 387 kroner. Utbedring av parkett med sliping har en kostnad på 7-10 000 kroner. Det må gis et betydelig standardhevingsfradrag. Det bør settes til 80 %. Avløpet kan utbedres med fresing til 7 000 kroner. Hvis det skal utbedres til 121 875 kroner, altså at gulvet må hugges opp, bør det også her gis standardhevingsfradrag på 80 %.

Det er ikke grunnlag for å kreve erstatning. Manglene er utenfor selgers kontrollansvar siden det gjelder skjulte mangler. Av de erstatningspostene kjøper har krevd erstattet aksepteres kun dokumentavgift og kommunale avgifter som relevante poster. Uansett skal det kun utmåles erstatning hvis erstatningspostene overstiger bonytten. Det er klart ikke tilfelle her.

Påstand:

Prinsipalt:

1. Co-assurandørene HDI, SCOR og New Line, [redacted] og [redacted] frifinnes.
2. Co-assurandørene HDI, SCOR og New Line, [redacted] og [redacted] tilkjennes sakens kostnader.

Subsidiært:

3. Anken forkastes.

4. 4. Co-assurandørene HDI, SCOR og New Line, [REDACTED] og [REDACTED] tilkjennes sakens kostnader.

#### **Lagmannsrettens vurdering**

Lagmannsretten er kommet til at kjøperne gis medhold i kravet om heving av avtalen. Lagmannsretten er videre kommet til at kjøperne ikke gis medhold i kravet om erstatning.

Avhendingslova § 3-2 ble gitt ny utforming i 2019 og lovendringen trådte i kraft 1. januar 2022. Bestemmelsens første ledd, første setning lyder slik:

*Eigedomen har ein mangel dersom han ikkje er i samsvar med det kjøparen kunne forvente ut frå mellom anna eigedomens type, alder og synlege tilstand.*

Det sies i forarbeidene til bestemmelsen at den er en lovfesting av det såkalte abstrakte mangelsbegrepet og at den «er ment å videreføre gjeldende rett slik denne kommer til uttrykk i rettspraksis, se Pror.44 L (2018-2019) s. 85. Under tidligere rettstilstand var det sjelden at det abstrakte mangelsbegrepet var aktuelt fordi det ved salg av bruktbolig stort sett ble tatt inn forbehold om at boligen selges «som den er» etter dagjeldende § 3-9. Det er ikke lenger anledning til å ta inn et slikt forbehold ved forbrukerkjøp.

Det følger av de samme forarbeidene s. 5 at endringene i loven er «ment å gi selgere kontraktsrettslige insentiver til å legge frem all informasjon om boligen og til å fremlegge tilstandsrapport ved boligsalg i forbrukerforhold». På samme side sies det også: «Når selgeren i utgangspunktet blir ansvarlig for alle feil og mangler ned til en viss minsteterskel, antas dette å gi et sterkt insentiv til å meddele kjøperen informasjon om boligen forut for avtaleinngåelsen.»

Det avgjørende for å vurdere om det foreligger mangler er hva kjøperen kunne forvente. Utgangspunktet for å vurdere hva kjøperen kunne forvente er kjøpsavtalen og den informasjonen som er fremlagt i forbindelse med avtaleinngåelsen og eiendommens alder. Det vil også ha betydning hva kjøperen på annen måte er kjent med, altså den synlige tilstanden. Det betyr eksempelvis at mangler som kjøperen har sett på visning ikke kan begrunne mangelskrav. En knust kjøkkenbenk, manglende listverk, osv. må derfor i utgangspunktet anses å være akseptert som en del av avtalen.

Det mest omfattende mangelskravet gjelder fukt, råte og sopp i stuen og i etasjeskiller som følge av lekkasje i vinduer på begge sider av huset og fra balkongen. Det er ikke anført at dette var synlige mangler. Maribu forklarte at han observerte mye fukt i alle sjikt i stueveggen. Det var mye mugg innvendig. Dette skyldes vann som kommer inn rundt vinduet og ved den utkragede balkongen. Vannet er kommet innenfor asfaltplatene, altså på innsiden av fuktspærren. Når det gjelder det høye vinduet i stuen skjer vanninntrengingen både i overgangen mellom vindusglass og list, og i overgangen mellom

vinduskarm og veggen. Der det er fuktskade i parketten har sponplaten 98 % fukt og det er muggsopp på begge sider av plastfolien. Ved søylepunktet i gulvet fra balkongen er det en bue på parketten på grunn av fukt. Det skyldes at vann har rent ned på innsiden av veggplatene, og det er en pågående lekkasje.

I takrapporten som fulgte som vedlegg til salgsoppgaven sies det under punktet overordnet vurdering av eiendommen: «Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret 1985 og fremstår i normalt god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer.» Under punktet «konklusjon tilstand» sies det blant annet: «Det er registrert 19 stk. TG 2 i rapporten. Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetidstabell og tilstand.» Under punktet «Vinduer/dører» står det om vinduer: «Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. TG2 vindu og dører på grunn av alder og normal slitasje. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20-40 år.» Under anbefalte tiltak står det: «Stort vindu i stue. Det er fuget mellom vindu og vegg. Bytte av vindu må påregnes innen rimelig tid.» Det er ikke påpekt fukt- eller råteskade utover spredt skade i kledningen.

Om balkong står det: «Med hensyn til alder vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd. Opp-kant mot rekkverk åpen. TG 2 på grunn av alder og utførelse. Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15-30 år.»

Lagmannsretten mener disse opplysningene ikke gir noen hentydning til at det allerede foreligger lekkasje fra vinduer eller fra balkong og heller ikke til at det foreligger en særlig risiko for lekkasje. Opplysningene henviser til normal levetid og den risikoen som følger av det. Det er også sagt spesifikt at TG 2 er satt på grunn av alder og normal slitasje.

Selger har videre fremhevet at når det er satt tilstand TG 2 og at gjenstående forventet levetid kun er ytterligere tre år, så må det nettopp forstås som at det må påregnes at vinduene må skiftes. Lagmannsretten viser her til at det ble forklart at TG 1 bare kunne benyttes på nybygg og frem til bygningen er fem år for disse bygningsdelene. TG 2 rommer dermed nokså ulike tilstander. Det står om TG 2 at den gjelder der «Bygningsdelen har vesentlige avvik». I beskrivelsen av hva som menes med dette sies det blant annet at denne betegnelsen skal benyttes «når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader». Det står også at den skal benyttes «når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid». Isolert sett gir det en hentydning om at det kan være stor risiko for skader. Det står imidlertid også at tilstandsgraden skal brukes «når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen». Ut fra den konkrete beskrivelsen i taksten, sammenholdt med selgers egenerklæring mener lagmannsretten det er naturlig å oppfatte det slik at det er på grunn av levetidsbetraktninger det er satt TG 2.



Heller ikke opplysningen om at det er fuget mellom vindu og vegg fremstår som en opplysning om at dette kan medføre en ekstra risiko for lekkasje. Når det ikke er sagt noe om betydningen av at det er fuget mener lagmannsretten at dette ikke kan forstås som noen opplysning om at kjøper må kunne påregne at det allerede foreligger lekkasje. Om det store vinduet står det at det må påregnes at det må byttes innen rimelig tid. Det er ikke nærmere beskrevet hva som menes med rimelig tid, og opplysningen kan da i alle fall ikke forstås som at det allerede på kjøpstidspunktet var behov for å bytte vinduet. Like over er det også beskrevet hvilken forventet levetid vinduer har, og det er da naturlig å forstå opplysningen som en henvisning nettopp til den generelle betydningen av at forventet levetid ville utløpe tre år senere.

Når det gjelder balkongen er det ingen opplysninger om risiko for lekkasje fra denne. Kjøper har vist til at det fremgår at normaltid for reparasjon er 15-30 år. Dette er imidlertid ingen opplysning om risiko for lekkasje. Det står som nevnt også at halvparten av forventet funksjonstid er nådd.

Lagmannsretten viser videre til at det i selgers egenerklæring under punkt 11 «Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?» er opplyst blant annet:

«iii) Kraftig forsterkning av østveggen i stuen, men a) vertikal limtretrager ved siden av vindu, b) forsterkning med flattjern mellom vegg og vindu, c) forsterkning av alle innvendige horisontale sprosser. Antydning til mindre lekkasjer siden har blitt utbedret/tettet fortløpende.»

Det er krysset av for «Ja, kun av faglært» og det er oppgitt fire firmanavn. I skjemaet er det også mulig å krysse av for «Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad». Selger har forklart at han har utført fugging selv. Selger forklarte at han har fuget rundt alle steder som det kan komme inn vann og at fuggingen er overmalt. Videre forklarte han at fasaden er ekstremt værutsatt. Det ble også forklart at det har vært noen lekkasjer der og at det har rent inn vann av og til. Selgeren hadde også sett fuktmerker (kaffeflekker), uten at det er nevnt i egenerklæringen. Lagmannsretten vurderer det slik at det er gitt uriktige opplysninger om hvem som har utført fugarbeidene. Maribu forklarte at også faglærte kan benytte fugging for å tette lekkasjer eller for å forebygge lekkasjer, men at det er viktig at fuggingen utføres fagmessig. Hvis det ikke fuges fagmessig kan fuggingen blant annet bidra til å forsterke risikoen ved at fuktighet kan bli stengt inne og det kan føre til råteskader. Ut fra selgers forklaring mener lagmannsretten at det også har vært klart for selger både at det har vært risiko for lekkasjer fra vinduene og at det har vært lekkasjer der. Da gir ikke opplysningene i taksten, lest sammen med opplysningene i egenerklæringen et riktig bilde av tilstanden eller risikoen for lekkasje fra vinduene.

Selger har fremhevet at opplysningene om at det har vært mindre lekkasjer og at vinduer er byttet ut ga kjøperen grunn til å forstå at det var en økt risiko for lekkasjer og for at

vinduene måtte skiftes. Lagmannsretten legger større vekt på at det står at mindre lekkasjer er utbedret og at arbeidet er utført av faglært.

Selger har også fremhevet at når høyeste forventede levetid for vinduene er angitt til 40 år og vinduene på kjøpstidspunktet var 37 år, så måtte kjøperen uansett påregne snarlig utskifting av alle vinduene. Synspunktet blir da utskiftingstidspunktet i høyden blir fremskyndet med tre år og at det også må få betydning at det nettopp er fremgår at forventet levetid var nesten utløpt.

Det er imidlertid en klar forskjell på et tilfelle der forventet levetid snart vil være utløpt og det ikke foreligger lekkasjer, og et tilfelle der det på kjøpstidspunktet allerede er oppstått lekkasjer. Det er ikke slik at bygningsdeler *må* skiftes når forventet levetid er utløpt. Forventet levetid opplyser om en generell forventning. Kjøperen må altså ta høyde for at det kan bli behov for utskiftinger både før og etter vinduene har passert 40 år. Men selv om forventet levetid nærmer seg slutten, eller er utløpt, kan det foreligge en mangel. Det avgjørende blir hva kjøperen kunne forvente ut fra alder og det som er opplyst ved salget og slik eiendommen fremsto.

Et synspunktet om at kjøperen måtte påregne utskifting på grunn av lekkasjer og også følgeskader av lekkasjer fordi forventet levetid var nesten utløpt, innebærer at det ikke får noen betydning at det er satt TG 2 der det skulle vært satt TG 3. Dette ville innebære at en kjøper av en eldre bolig vil overta svært høy risiko der forventet levetid nærmer seg utløpt for vesentlige deler av boligen. Selv om forventningene til tilstanden generelt sett vil svekkes dess eldre en bolig er, og levetidsbetraktninger har betydning i vurderingen av hva en kjøper kan forvente, blir det avgjørende hva kjøperen kan forvente i det konkrete tilfellet. Ut fra den samlede informasjonen som kjøperen hadde er lagmannsretten er etter dette kommet til at lekkasjene fra vinduer og balkong og følgene av disse utgjør en mangel etter avhendingslova § 3-2. Lagmannsretten kommer tilbake til spørsmålet om utbedringskostnadene for denne mangelen.

Spørsmålet er så om problemene med tilstopping av avløpet utgjør en mangel. Selgeren forklarte at avløpet gikk tett i 2004 og i 2014, muligens også i 2012. Etter tilstoppingen i 2014 ble satt inn en epoxystrømpe. Det ble da funnet en setning ut fra vaskerommet. Selger har forklart at avløpet ikke gikk tett etter dette, men at de var påpasselig med å bruke mykt toalettpapir og at det alltid ble skyllet godt ut. De har også vært påpasselige med utskylling når de har hatt gjester og vært nøye på at det ikke ble kastet ting i toalettet.

Som nevnt gikk avløpet tett kort tid etter overtagelse. Rørlegger Watson, som da ble tilkalt, forklarte at da han spylte ut fra slukene forsvant dysen opp igjen i neste rom. Han forklarte, og viste med rør han hadde tatt med seg i retten, at dette bare kunne skyldes at grenrøret fra vaskerommet var montert feil vei, slik at vannet ble sendt i motsatt retning av avløpet ut fra huset. Dette fører til at lo og lignende fra vaskemaskinen sendes i feil retning og

magasineres opp ved avløpet fra toalettet. Watson mente at denne feilmonteringen bare kan rettes ved at gulvet hugges opp og det legges ned nytt grenrør. Watson mente også at utstikkene fra epoxystrømpen må freses opp. Han forklarte også at videofilmen fra avløpsrøret viste at kameraet skjov foran seg noe vann og at det kan indikere at det er svanker eller dårlig fall på avløpsrøret. Lagmannsretten legger til grunn forklaringen om at grenrøret er montert feil vei og at det fører lo og lignende i feil retning. Lagmannsretten finner det klart at dette er en vesentlig årsak til at avløpet går tett og viser til Watsons forklaring. Det er noe uklart hvilken betydning de to øvrige feilene har, altså utstikkene på avløpsrøret ved avslutningen av epoxystrømpen og eventuelle svanker på avløpsrøret. Lagmannsretten mener denne usikkerheten må gå ut over selger.

Slik lagmannsretten vurderer det har selger ikke gitt utfyllende opplysninger om sin kjennskap til problemene med avløpet. Lagmannsretten legger til grunn at kjøperne har brukt vann og avløp på vanlig måte, og det gikk da tett etter kort tid. Når selger ikke har hatt tilstopning etter 2014 er det sannsynlig at det skyldes at han kjente til at avløpet ikke fungerte som det skulle og at det var nødvendig å ta en del forholdsregler for å forhindre tilstopning. I egenrapporten sies det:

«Et par tilfeller av tilbakeslag sluk vaskerom i kjeller før fornyelse av avløpsledning (innvendig epoxy strømp) under kjeller i 2013 (arbeid utført av firma RørHab AS). Ingen problem med tilbakeslag etter det.»

Lagmannsretten mener at denne opplysningen er misvisende fordi det ikke sies noe om forholdsreglene selgeren har tatt etter at det ble lagt inn epoxystrømpe. Lagmannsretten er ikke enig i selgers vurdering av at det ikke er kritikkverdig ikke å opplyse om forholdsreglene som ble tatt. Selv om avløpsledningen har ligget der i 60 år, betyr ikke det at kjøper måtte være forberedt på det forelå slik mangel som her. Utgangspunktet for mangelsvurderingen er hva kjøperen kunne forvente. Når det er opplyst om en utbedring i 2014 og at det er ingen «problem med tilbakeslag etter det», gir det en forventning om at avløpet fungerer normalt. Det vil være klart utilfredsstillende kontinuerlig å måtte påse at det skylles godt ut fra toalett osv. og at dette også må påpekes overfor gjester. Lagmannsretten finner det klart at det foreligger en mangel ved avløpet, jf avhendingslova § 3-2. Lagmannsretten kommer tilbake til kostnadene ved å utbedre mangelen.

Lagmannsretten har kommet til at det ikke er en mangel ved avløpet at det kan være dårlig fall eller svanker på avløpsledningen. Dette er i liten grad belyst under ankeforhandlingen. Den fremlagte videoen fra avløpet ga ikke noe entydig bilde av om det var dårlig fall eller svanker. Kostnadsbildet ved en eventuell utbedring av dette ble heller ikke særlig belyst.

Det er også påstått at det foreligger en mangel ved at avløpsrør under toalett i kjelleren er feilkappet. Det har ført til at klosettstuss er løs og kan forårsake lukt og med risiko for tilbakeslag. Rørlegger Watson har angitt to mulige løsninger, der den ene løsningen er å

lime på et rør, så vidt forstås som en forlengelse av avløpsrøret. Den andre løsningen er å hugge opp gulvet og skifte rørdel. Det er i liten grad belyst hva som vil være en fullgod utbedring. Lagmannsretten legger da til grunn at det er tilstrekkelig å utbedre uten å hugge opp gulvet. Kostnadene ved dette vil være svært begrensede og lagmannsretten mener dette ligger innenfor det som må aksepteres ved kjøp av et hus bygget på 1960-tallet.

Det er videre anført at det er feil ved et blandebatteri som fører til at det på vinterstid ikke er mulig å oppnå annet enn lunkent vann i dusjen. Det er forklart at dette kan løses ved å skifte blandebatteri. Dette er også en så vidt begrenset utbedring at det ligger innenfor det som må aksepteres når det ses hen til husets alder.

Det er også anført at det foreligger en mangel ved at det er påvist en fuktskade på en vaskeservant. Fuktskaden er godt synlig og vaskeservanten er 14 år gammel. Kjøperen kan ikke gjøre gjeldende mangler som var synlige på befaringen.

Lagmannsretten er etter dette kommet til at det foreligger mangler på grunn av lekkasjene fra vinduer og balkong, og at det foreligger mangler ved avløpet.

For å vurdere hvilken mangelsbeføyelse kjøperen har krav på må det vurderes hva kostnadene til utbedring av manglene utgjør.

For utbedring av vanninntrengning/sopp/muggvekster i stue har Maribu i sin takst angitt kostnadene til 556 250 kroner inklusiv merverdiavgift. Her er det blant annet angitt at utvendig kledning må fjernes rundt vinduene, samt over og under balkong. Vinduet i stuen må erstattes med nytt og overganger må tettes. Videre må beslag mellom yttervegg og utkraget balkong skiftes og det må listes på nytt. Det er også angitt at parkettgulvet må fjernes i sin helhet og det må legges ny parkett. Råteskadet trevirke må skiftes ut og det må foretas tørking og desinfisering av gjenstående konstruksjoner. Det må også monteres ny isolasjon, plast og veggplater. Til dette har ankemotparten særlig fremhevet at det er tilstrekkelig å slipe eksisterende parkett og vist til takstmann Bergs vurdering. Lagmannsretten er enig i Maribus vurdering av at det må legges ny parkett hvis utbedringen skal være tilstrekkelig. Maribu har også fremhevet at det er usikkerhet med hensyn til om det er fukt og sopp i pappen under parketten. Det vises til det som er sagt om omfanget av fuktskader, samt at det er kuvinger på parketten. Byggmester Torgersen har i sin vurdering også lagt til grunn at det må legges ny parkett. Lagmannsretten legger etter dette til grunn Maribus vurdering av utbedringskostnadene for disse skadene.

I tillegg til de skadene som er beskrevet under sakens fremstilling på side 2 ovenfor ble det ved befaringen 4.3.2024 åpnet opp to steder i taket fra kjelleren. Utbedringskostnadene er angitt til 337 500 kroner for dette. Det ene stedet var under der det er fuktskader på parketten. Det ble der avdekket at isolasjonen var våt på toppen mot vindu, samt ut mot ytterveggen. Det andre stedet det ble åpnet opp var i området under søylen ved

terrassedøren. Der ble det avdekket fukt i isolasjonen og i trevirke, samt råte i nedre del av bjelken og understøttelsen for søylepunktet. I stuen ble det avdekket fukt i undergulv og underlagspappen på høyre side av det store stuevinduet. Det er i taksten angitt at balkongen må fjernes for tilkomst til etasjeskillet mellom kjeller og første etasje, og at innvendig tak i kjellerstue, bod og badrom må åpnes for tilkomst til bjelkene i etasjeskillene. Det er videre angitt at råteskadet spikerslag må skiftes ut, og råteskadede bjelker må behandles og laskes. Det må også etableres ny understøttelse for søylepunkt. Lagmannsretten legger til grunn at dette er nødvendige utbedringer og legger til grunn kostnadsoverslaget.

For utbedring av vindusfelt har Maribu angitt en kostnad på 280 000 kroner inklusiv merverdiavgift. I denne posten er det angitt at dette omfatter utskifting av vindusfelt inklusiv dører i andre etasje ut mot balkongene. Lagmannsretten legger til grunn Maribus beregning av kostnadene. Til dette punktet skal det likevel bemerkes at i takstrapporten som ble fremlagt i forbindelse med salget, er det angitt: «Punktert glass på terrassedør til 2 etasje TG 3. Prisoverslag for bytte av dør 10000 – 50000 kr.» I og med at det her er satt TG 3, innebærer det at bygningsdelen «har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid». Denne døren måtte kjøperen dermed være forberedt på å skifte straks eller innen kort tid, og utgifter til å skifte ut denne skal dermed gå til fradrag i utbedringskostnader som følge av mangler. Lagmannsretten mener at fradraget kan settes til 30 000 kroner, slik at kostnaden for utbedring av vindusfelt settes til 250 000 kroner.

Når det gjelder problemene med tett avløp/tilbakeslag har Maribu angitt at utbedringskostnadene er 102 500 kroner. Her er det angitt at det må skiftes ut bend på toalett og vaskerom og at utstikkene på epoxystrømen må slipes.

Tingretten har tatt utgangspunkt i byggmester Torgersens vurdering. Der er kostnadene knyttet til fuktinntrengning ved vinduer, dør og treverk i tilknytning til glassfasaden oppgitt til 1 065 438 kroner og kostnader til utbedring av avløp oppgitt til 121 875 kroner. Dette er noe høyere enn Maribus overslag. Kjøper har imidlertid tatt utgangspunkt i Maribus vurdering, der det også er tatt høyde for skadene som ble identifisert i mars 2024. Selger har engasjert takstmann Berg som har vurdert de samlede utbedringskostnadene til 986 000. Bergs rapport konkluderer med at en del av skadene er påregnelige ut fra alder og at ikke alle skader skyldes lekkasje. I Bergs rapport er det heller ikke tatt høyde for skadene som ble identifisert i mars 2024. I Bergs rapport er det flere steder bygget på vurderingene i de andre takstrapportene.

Selger har vist til at Byggmester Hjertholm har gitt et pristilbud på 265 387 kroner, som omfatter utskifting av det store vinduet i stuen og sliping og lakkering av parketten i stuen. Som nevnt er lagmannsretten kommet til at sliping og lakkering av parketten ikke er en tilstrekkelig utbedring av denne mangelen. I tilbudet fra Hjertholm er det ikke skilt mellom pris for utskifting av vindu og sliping av parkett. Tilbudet kan ikke holdes direkte opp mot



vurderingen til Maribu, siden det i hans post på 556 250 kroner inklusiv mva. er tatt med utskifting av parkett og Maribus vurdering er også mer spesifisert og noe mer omfattende enn Hjertholms tilbud. Maribu forklarte at vurderingen hans av kostnaden til utskifting av det store vinduet i stuen er nokså samsvarende med Hjertholms vurdering. Lagmannsretten viser også til at Hjertholm ikke har befart eiendommen og at han bygger på befaringsrapporten fra Bergen Takstsenter.

Lagmannsretten legger etter dette til grunn Maribus vurdering og viser til at han også har befart boligen fire ganger og er den som har utført de mest utførlige undersøkelsene.

Dette innebærer at lagmannsretten er kommet til at de samlede utbedringskostnadene for manglene utgjør 1 246 250 kroner. Dette utgjør ca. 23 % av kjøpesummen.

Spørsmålet er hvilken mangelsbeføyelse [REDACTED] har krav på – prisavslag eller heving. For å ta stilling til dette vil lagmannsretten først vurdere størrelsen av en eventuelt prisavslag. Prisavslaget vil i utgangspunktet «fastsetjast til kostnadene ved å få mangelen retta», jf. Avhendingslova § 4-12 (2). Utbedringskostnadene er som nevnt 1 246 250 kroner. Fra dette skal det gjøres fradrag for standardheving.

Lagmannsretten mener at det må gis et betydelig standardhevingsfradrag for posten som gjelder utbedring av vindusfelt der utbedringskostnadene settes til 250 000 kroner. Som nevnt nærmer vinduene seg forventet levetid og det vil derfor være en klar fordel å få installert nye vinduer. Det er også forklart at nye vinduer vil ha klart bedre kvaliteter enn de eksisterende vinduene, blant annet ved at U-verdien er langt høyere slik at det kan spares energi til oppvarming. Det må likevel også tas hensyn til at kjøperen pådras en utgift tidligere enn det som ville vært tilfelle uten mangelen. Selv om forventet levetid er nær utløpt vil det som nevnt ikke være slik at det kan konkluderes med at vinduene ellers måtte ha vært skiftet ut etter 40 år.

Det må også gis et nokså betydelig standardhevingsfradrag for posten «vanninntrengning/sopp/muggvekster» der utbedringskostnadene er satt til 556 250 kroner. Denne posten rommer utskifting av vindu, noe kledning og beslag, der det på samme måte som nevnt over er en klar fordel å erstatte gammelt med nytt og at nye vinduer har høyere U-verdi. Det samme gjelder for utskifting av parkett der det vil være en klar fordel å få erstattet gammel parkett med ny. Posten rommer imidlertid også fuktskader der det er en helt begrenset fordel å få erstattet gammelt med nytt.

For følgeskadene som ble identifisert våren 2024, og der utbedringskostnadene er satt til 337 500, er fordelene ved å få skiftet ut gammelt med nytt begrenset. Dette er bygningsdeler som forutsetningsvis ville hatt klart lenger levetid dersom det ikke hadde oppstått fuktskader. For denne posten må derfor standardhevingsfradraget settes lavt.

For posten som gjelder tett avløp/tilbakeslag der utbedringskostnadene er satt til 102 500 kroner mener lagmannsretten at det bør gis et helt begrenset standardhevingsfradrag. Dette gjelder retting av et feilmontert grenrør og sliping av utstikkere. Fordelen ligger i at et gammelt rør blir erstattet av et nytt rør, men det er i utgangspunktet ikke noe som tilsier at det uten feilmonteringen ville vært grunn til å hugge opp gulvet for å legge nytt rør. Det er i kostnadsoverslaget heller ikke lagt opp til andre utbedringer som eieren vil ha nytte av.

Selger har anført at det skal gis et standardhevingsfradrag på 80 % og tingretten kom til at standardhevingsfradraget skulle settes til rundt 60 %. For tingretten var imidlertid ikke tapsposten på 337 500 kroner aktuell og her vurderer lagmannsretten det som nevnt slik at det må settes et lavt standardhevingsfradrag. Lagmannsretten mener at standardhevingsfradraget samlet kan settes til rundt 45 % og at et eventuelt prisavslag vil utgjøre 700 000 kroner.

Spørsmålet er om kjøperen kan kreve heving. Det følger av avhendingslova § 4-13 (1) at kjøperen kan «heve avtala dersom mangelen inneber eit vesentleg avtalebrot». I vurderingen må manglene vurderes samlet. Lagmannsretten viser til de rettslige utgangspunktene oppstilt av tingretten og viser som tingretten til Rt. 2010 s. 710 avsnitt 45:

*Det er ikke grunnlag for å oppstille noen form for prosentlære hvor størrelsen på utbedringsomkostningene sammenholdt med kjøpesummen skal tillegges avgjørende betydning for hevingsspørsmålet når prosentsatsen overstiger et bestemt nivå. Slike prosentberegninger vil bare kunne tjene som 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. Og motsatt vil en mangel som medfører mye heft, kunne bli ansett som vesentlig selv om utbedringskostnadene ikke er så store. Kjøperens berettigede forventninger til eiendommen vil også 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.*

Utbedringskostnadene utgjør som nevnt 23 % av kjøpesummen. Benestad Anderssen, Avhendingsloven med kommentarer s. 295 sier at ut «fra lagmannsrettspraksis kan det antydes at utbedringskostnadene normalt må utgjøre 15-20 % av kjøpesummen før heving kommer på tale». Det kan imidlertid være grunnlag for heving også ved lavere utbedringskostnader jf. LE-2000-000394 der hevingskrav ble tatt til følge når utbedringskostnadene utgjorde 12 % av kjøpesummen. Lagmannsretten vurderer det slik at utbedringskostnader på 23 % av kjøpesummen i seg selv ikke taler klart verken for eller mot å gi medhold i hevingskravet. Det har imidlertid en viss betydning at beløpet i seg selv er relativt stort.

Det taler nokså sterkt for å gi medhold i hevingskravet at det ikke er gitt riktige opplysninger om eiendommens tilstand ved salget. Som nevnt ovenfor har selgeren uriktig angitt at utbedringer av lekkasjer er utført av fagfolk, mens det er selgeren selv som har utført nokså omfattende fugging rundt vinduene. Selgeren har heller ikke gitt fullstendige opplysninger om problemene med avløpet og risikoen for tilbakeslag. Dette hadde stilt seg annerledes hvis det hadde dreiet seg om skjulte mangler som selgeren ikke hadde hatt noen foranledning til å kjenne til. I dette tilfellet har også de ulike lekkasjene ført til store følgeskader.

Videre har det betydning i vurderingen at ved utbedring av manglene må kjøperen påregne å flytte ut i flere måneder. Dette vil være en belastning for enhver kjøper av bolig. I saken her har det en viss betydning at kjøperne har tre mindreårige barn.

Det har også stor betydning at kjøperne ikke vil være tilstrekkelig hjulpet med å tilkjennes prisavslag. Som nevnt mener lagmannsretten at et eventuelt prisavslag ville blitt utmålt til 700 000 kroner. Det innebærer at kjøperne må finansiere utbedringene med å ta opp lån på ytterligere 550 000 kroner for å kunne utføre utbedringene. Det haster å utføre nødvendige utbedringer siden det må antas at følgeskadene av lekkasjene vil øke. Huset er vurdert å ha en markedsverdi nå som er en million kroner lavere enn kjøpesummen. Kjøperne har forklart at huset dermed er belånt med 100 % av markedsverdien og de er ikke i posisjon til å få ytterlige lån. Selv om kjøperne måtte ha påregnet at vinduer etter hvert måtte skiftes ut, er det akutte behovet for utskifting en situasjon det ikke er grunn til kjøperne måtte ha tatt høyde for. Det skyldes både at det er oppstått utbedringsbehov på grunn av allerede oppståtte lekkasjer, der det ellers kunne vært forventet at kostnadene ville påløpt over tid. I tillegg er det en rekke følgeskader av lekkasjene som også medfører betydelige kostnader. Problemene med tilstopping av avløpet er et problem det ikke var grunn til å ta høyde for.

Endelig legger lagmannsretten en viss vekt på at manglene skaper usikkerhet om eiendommen. Det har blitt avdekket et økt skadeomfang etter hvert. Det er dermed fortsatt en viss usikkerhet med hensyn til skadeomfanget. Full oversikt over skadeomfanget vil man ikke få før skadene utbedres ved at vegger åpnes opp, gulv skiftes osv.

Lagmannsretten finner det klart at det ikke ville vært aktuelle kjøpere til eiendommen, selv om prisen var blitt satt 700 000 kroner lavere, altså tilsvarende prisavslaget. Til det er omfanget av manglene, all ulempe med å utbedre manglene, utfordringer med å finansiere utbedringskostnadene og usikkerhet om eiendommen, av en slik karakter at det ikke ville ha kommet i stand noen avtale.

Lagmannsretten er etter en samlet vurdering av disse momentene kommet til at kjøperne ikke er tilstrekkelig avhjulpet med å tilkjennes et prisavslag, og at kjøperne gis medhold i hevingskravet.

Heving innebærer at selgeren plikter å tilbakebetale kjøpesummen mot tilbakelevering overskjøting av hjemmelen til eiendommen. Hevingskravet ble fremsatt 14. mars og forsinkelsesrente løper fra en måned etter påkrav.

Spørsmålet er så om kjøperne har krav på erstatning, jf. skadeserstatningsloven § 4-14. Det er krevd erstatning for dokumentavgift og omkostninger, flyttekostnader, rørleggerkostnader, kostnader til oppgradering av vaskemaskinopplegg, utbedrings av toalett, kommunale avgifter for 2022 og 2023, samt utbedring av varmtvannsbereder. Til sammen utgjør dette rundt 250 000 kroner. Det skal gjøres fradrag i eventuell erstatningssum for bonyttefordel. Selgeren har fremlagt oversikt over hva leiekostnader vil være for tilsvarende bolig. Det fremgår her at leiekostnad vil være rundt 22 000 kroner pr. måned. Pr. 1.1.2024 utgjør det 836 000 kroner. I tillegg kommer leiekostnader for 2024. Kjøperen har fremhevet at det er vesentlige ulemper ved å bo i huset med de aktuelle manglene, og der det er tatt av tapet osv. i stuen. Lagmannsretten er enig i at dette er relevant for leieprisen og dermed bonytten. Det er uansett klart at bonyttefordelen langt overstiger de aktuelle erstatningspostene, slik at det uansett ikke er grunnlag for et erstatningsansvar. Lagmannsretten finner derfor ikke grunn til å vurdere om de øvrige vilkårene for erstatningsansvar er oppfylt. Kjøperen får etter dette ikke medhold i kravet på erstatning.

### **Sakskostnader**

■■■■ har vunnet frem hva gjelder hevingskravet, men har ikke vunnet frem hva gjelder kravet på erstatning. Det vesentlige kravet i saken er hevingskravet. Det alt vesentlige av dokumentene i saken gjelder dette kravet, og det er også under ankesaken brukt lite tid på erstatningskravet. Det er det samlede utfallet av saken som er avgjørende for vurderingen av om saken er vunnet, jf. tvisteloven § 20-2 (2). Lagmannsretten er på den bakgrunnen kommet til at ■■■■ skal anses for å ha fått medhold i det vesentlige, og dermed har vunnet saken. ■■■■ har da etter hovedregelen i tvisteloven § 20-2 (1) krav på full erstatning for sakskostnadene sine fra motparten.

Lagmannsretten kan ikke se at det er tungtveiende grunner for helt eller delvis å frita fra erstatningsansvar jf. tvisteloven § 20-2- (3). ■■■■ har krav på full erstatning for sine nødvendige kostnader ved saken, jf. tvisteloven § 20-5 (1). For lagmannsretten har ■■■■ krevd til sammen 326 925 kroner, i tillegg til ankegebyret. Det er medgått 106 timer av 2 000 kroner eks. mva. Av kravet utgjør 39 425 utgifter til reise og opphold for prosessfullmektig og utgifter til sakkyndig vitne. Det resterende er salær. Motparten hadde ikke innsigelser til kravet. Lagmannsretten anser dette som nødvendige utgifter og tilkjenner erstatning for sakskostnader for lagmannsretten slik det er krevd.

Det følger av tvisteloven § 20-9 (2) at ankedomstolen legger sitt resultat til grunn når den avgjør krav på sakskostnader for lavere instanser. For tingretten har ■■■■ krevd til sammen 284 924 kroner og i tillegg rettsgebyret. Det er medgått 63,5 timer av med

timepris på 2 520 og 3 150 kroner eksklusiv merverdiavgift. Av kravet utgjør utgifter til reise og utlegg til sakkyndig vitne 46 508 kroner. Det resterende er salær. Lagmannsretten anser dette som nødvendige utgifter og tilkjenner erstatning for sakskostnader for tingretten slik det er krevd.

Dommen er enstemmig.



## DOMSSLUTNING

1. [REDACTED] og [REDACTED] betaler kroner 5 450 000 til [REDACTED] og [REDACTED] med tillegg av forsinkelsesrente fra 13. april 2023, mot tilbakelevering og overskjøting av hjemmel til gnr. 39, bnr. 527 i Sandnes kommune. Co-assurandørene HDI, SCOR og New Line er innenfor rammen av forsikringsvilkårene solidarisk ansvarlig med [REDACTED] og [REDACTED] for oppfyllelsen av betalingsforpliktelsen.
2. Co-assurandørene HDI, SCOR, New Line og [REDACTED] og [REDACTED] frifinnes for krav om erstatning.
3. I sakskostnader for tingretten betaler [REDACTED] og [REDACTED], Co-assurandørene HDI, SCOR og New Line 284 292 – tonundreogåttifiretusentohundreogtittito – kroner i tillegg til rettsgebyret til [REDACTED] og [REDACTED] innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av dommen.
4. I sakskostnader for lagmannsretten betaler [REDACTED] og [REDACTED], Co-assurandørene HDI, SCOR og New Line 326 929 – trehunderogtjuesekstusennihundreogtjueni – kroner i tillegg til ankegebyret til [REDACTED] og [REDACTED] innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av dommen.

Torstein Frantzen

Jon Atle Njøsén

Stig Åkenes Johnsen

Dokument i samsvar med undertegnet original.

Jatin Patel

## 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.

# Nabolagsprofil

Austhallet 1 - Nabolaget Austrått/Hovemarka - vurdert av 45 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Hovsbakken Linje 23, 27, E90, 92, N95	3 min 0.2 km
Skeiane stasjon Linje L5	24 min 1.8 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	16 min 17.7 km
Stavanger Sola	16 min

## Skoler

Austrått skole (1-7 kl.) 253 elever, 14 klasser	11 min 0.8 km
Iglemyr skole (1-7 kl.) 331 elever, 16 klasser	23 min 1.7 km
Bogafjell skole (1-7 kl.) 428 elever, 26 klasser	5 min 2.9 km
Sørbø skole (1-7 kl.) 547 elever, 38 klasser	6 min 2.7 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 287 elever, 12 klasser	14 min 1 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	18 min 1.4 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	25 min 1.9 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

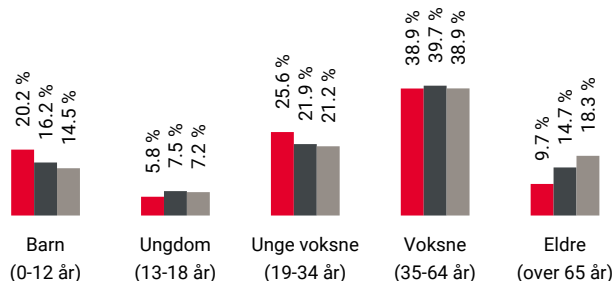
Bra 69/100



## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Austrått/Hovemarka	1 636	693
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Håbet Fus barnehage (0-5 år) 52 barn	21 min 1.6 km
Håbafjell idrettsbarnehage (1-5 år) 76 barn	22 min 1.6 km
Strutsen naturbarnehage (0-5 år) 150 barn	23 min 1.7 km

## Dagligvare

Bunnpris Hoveveien	15 min
Helgø Meny Sandnes	20 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



### Gateparkering

Lett 81/100



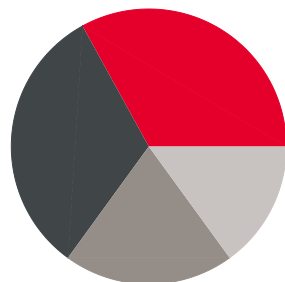
### Støynivået

Lite støynivå 81/100

## Sport

	Austrått skole Aktivitetshall, ballspill, friidrett	10 min	0.7 km
	Espedalen balløkke Ballspill	15 min	1.1 km
	Ganddal Terapi & Trening	2 min	
	EVO Sandnes	25 min	

## Boligmasse

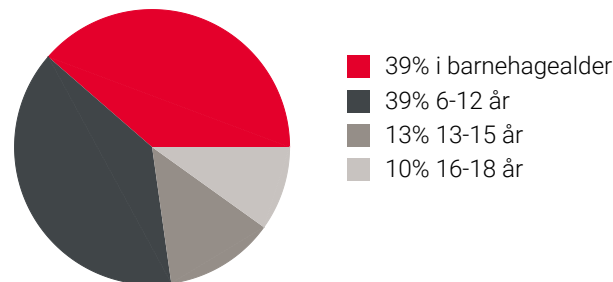


- 33% enebolig
- 32% rekkehus
- 20% blokk
- 15% annet

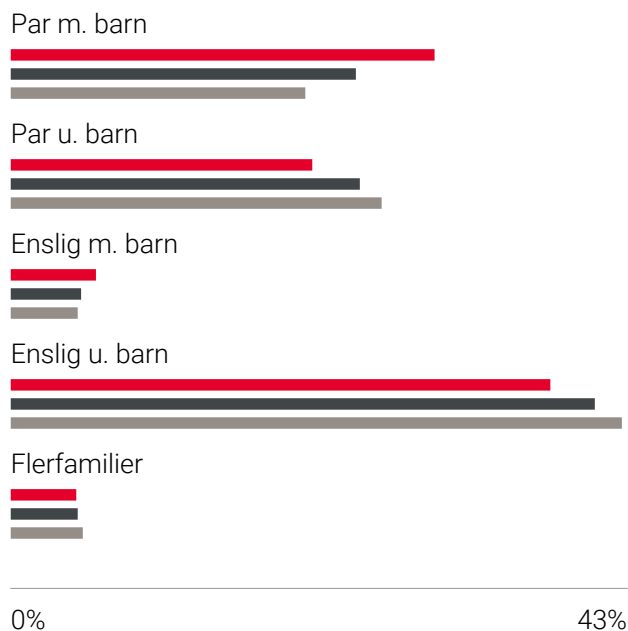
## Varer/Tjenester

	Bruelandsenteret	21 min
	Apotek 1 Brueland	21 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

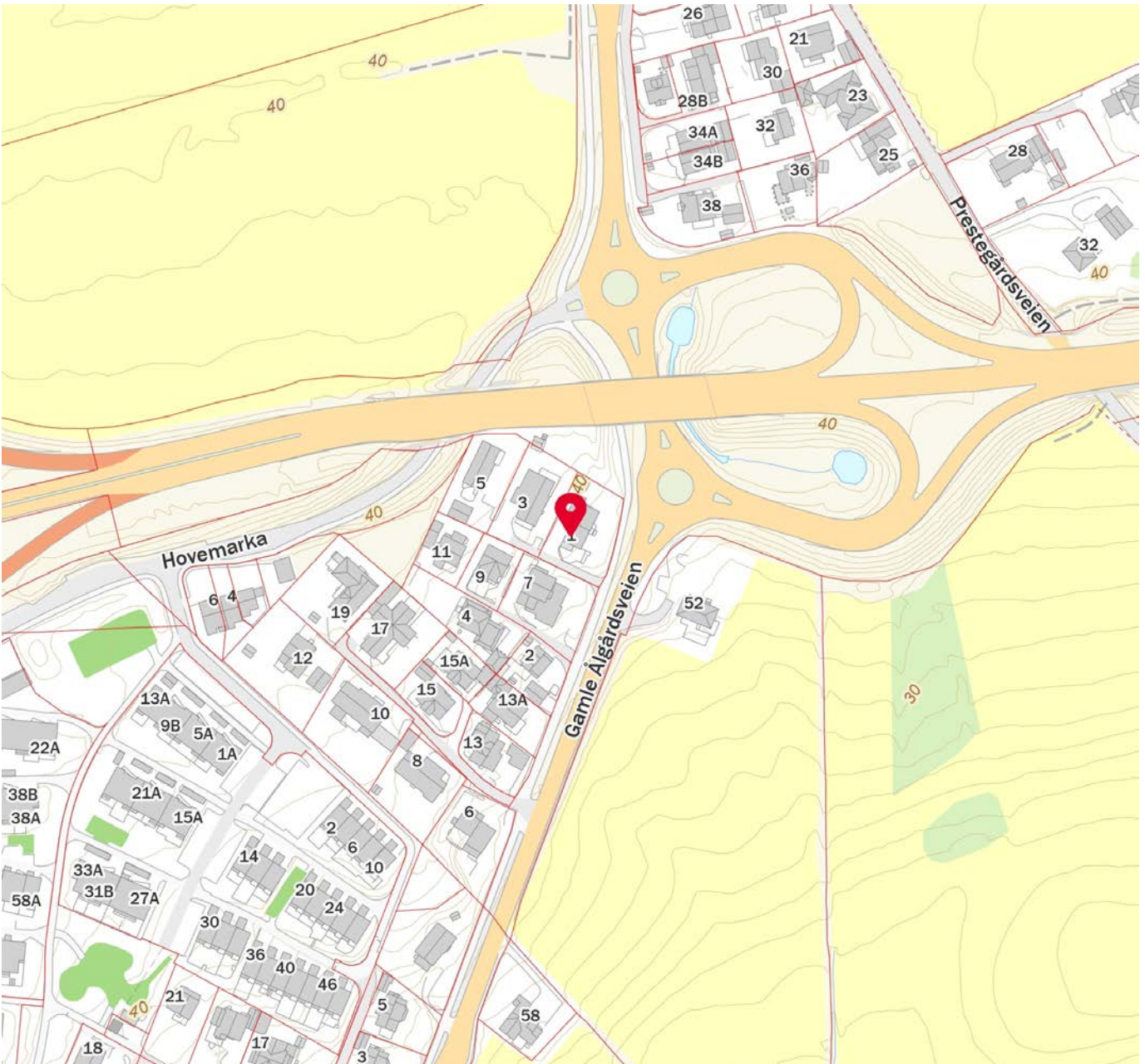
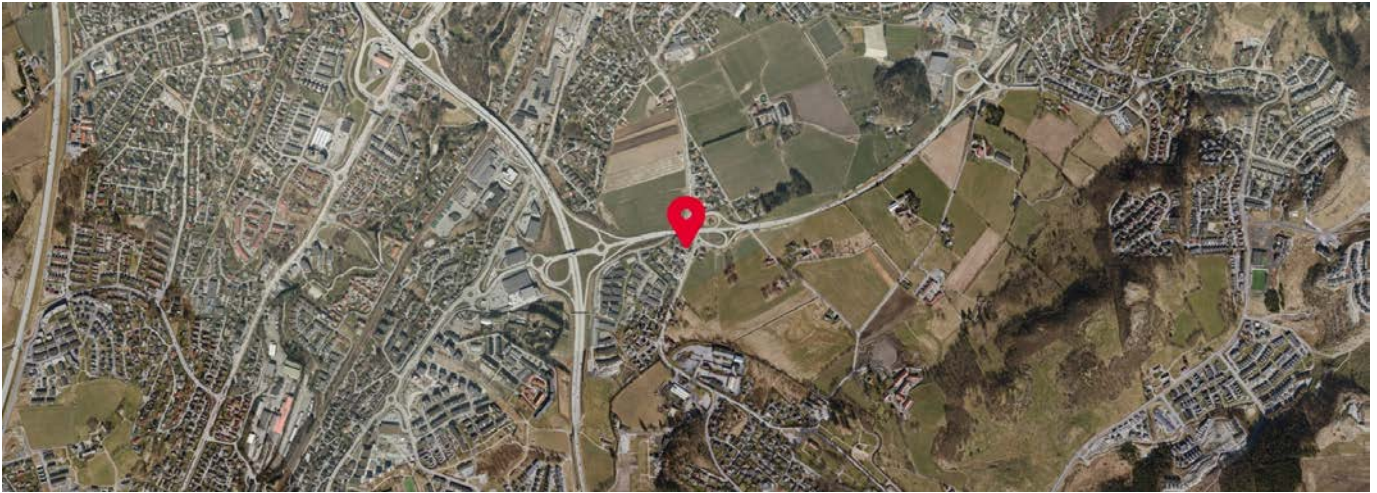


- Austrått/Hovemarka
- Stavanger/Sandnes
- Norge

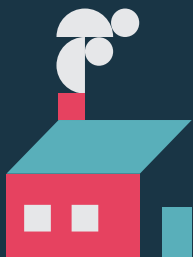
## Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



**Du blir større i en mindre bank**  
Vi kjenner nabolaget, bygda di og byen din. Jo mer vi vet om dine behov, jo bedre kan vi hjelpe.



**Jærsk business er vår business**  
Vi har et bredt og godt tilbud til små og mellomstore næringskunder. Fem rådgivere vier all tid til landbruket.



**Rask respons og fjåge folk**  
Alle kan tilby alt. Men bare vi har våre folk. Hos oss møter du mennesker, ikke roboter.

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



**Vi støtter og sponser lokalmiljøet**  
Vi pløyer deler av overskuddet tilbake til ditt nærmiljø, slik at Klepp, Time og Hå blir enda bedre å bo og leve i.



**Vi deler overskudd med deg**  
Alle kan få kundeutbytte: Om du er privatkunde, bonde eller bedrift. Om du har mye eller lite i lån og innskudd.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).  
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.  
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Austhallet 1  
4325 SANDNES**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Andreas Rage**Oppdragsnummer:****Telefon:** 934 94 115  
**E-post:** andreas.rage@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre