

Gaustad 34

Velkommen til
din nye bolig





Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	ANTALL SOVEROM
Kr 1 500 000,-	4
OMKOSTNING KJØPER	BYGGEÅR
57 350,-	1965
TOTALPRIS	ENERGIMERKING
1 557 350,-	E - Oransje
BRA-I/BRA TOTAL	TOMTEAREAL
297/297 kvm	1908.5 m² (eiet)
BOLIGTYPE	
Enebolig	
EIEFORM	
Eiet	

Din megler



Erlend Stokmo

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner |

erlend.stokmo@emera.no

+47 450 54 488

Med over 10 års erfaring som eiendomsmegler har jeg hjulpet hundrevis av kunder trygt gjennom både små og store boligsalg. For meg handler det ikke bare om å selge en bolig – det handler om å skape en helhetlig og trygg prosess for deg som kunde.

Innholdsrik enebolig mot sjø med solrik beliggenhet. Omfattende rehabilitering kreves. 1 908m² tomt med stort potensial

Emera Eiendomsmegling v/Erlend Stokmo har gleden av å presentere Gaustad 34. En stor og innholdsrik enebolig med 1 908m² solrik, utsiktstomt. Fra eiendommen kan man nyte av sjøutsikt, solfylte dager, stor hage og 123m² terrasseareal.

- Det gjøres oppmerksom at boligen har omfattende mangler og skader og interessenter må sette seg grundig inn i dette før eventuelle bud. Se vedlagte rapporter og/eller kontakt megler.
 - Boligen er i stor grad uinnredet
 - Gode sol- og utsiktsforhold på eiendommen
 - Gode parkeringsmuligheter på tomt og i garasje
 - Boligen har en familievennlig planløsning
-
- 10 min kjøring til Rema 1000 Frekhaug og Coop Extra Frekhaug
 - Kort vei til barnehager og skoler
 - Flotte turmuligheter i umiddelbar nærhet
 - 15 min kjøring til Knarvik





- Fra den 123m² terrassen har du en nydelig sjøutsikt ut mot Radfjorden -





- Her har man mye potensiale for å skape et nydelig samlingspunkt for hele familien (digitalt fremstilt) -



- Her har man god plass til å innrede med ønsket møblement (digitalt fremstilt) -

- Illustrasjonsfoto av kjøkken (digitalt fremstilt) -





- God plass til en hyggelig spisegruppe
(digitalt fremstilt) -



- (digitalt fremstilt) -











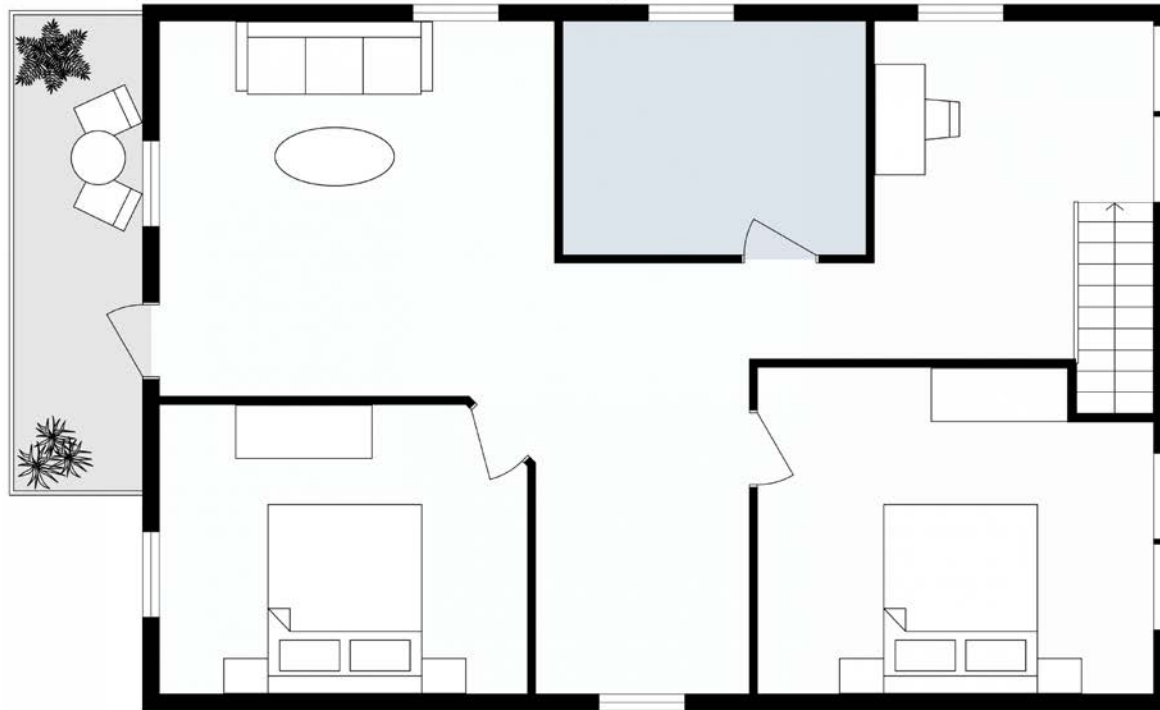


Plantegning



.Arealsskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Gaustad 34
3. Etg



.Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Gaustad 34
1. Etg



.Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

GAUSTAD 34

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 1 500 000

Omkostning kjøper

1 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

18 500,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

260,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

37 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 500 000))

57 350,- (Omkostninger totalt)

1 557 350,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Estimert totalpris ink. omk

Kr 1 557 350

Kommunale avgifter

Kr 8 557 (2026)

Informasjon: Kommunale avgifter inkluderer vann, tilsynsgebyr separat avløpsanlegg og feiing. Oppgitt beløp på kr 8 216,- er et estimat for hele året. Det fakturerte beløpet kan avvike fra estimatet. Fakturering skjer månedlig eller kvartalsvis.

Videre gjøres det oppmerksom på at renovasjon og slamtømming faktureres direkte av NGIR. NGIR opplyser om at årsgebyret er på kr 5 580,- per år og NGIR fakturerer løpende med flere terminer i året. Det fakturerte beløpet kan avvike fra estimatet.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 225 029 (2025)

Formuesverdi sekundær: Kr 4 900 117 (2025)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Velkommen til Gaustad 34! Her får du en stor og innholdsrik enebolig med nydelig sjøutsikt. Eiendommen har en stor, opparbeidet tomt med parkering i garasje og på tomt. Interessenter bes om å lese salgsoppgaven med tilhørende tilstandsrapport nøye samt skaderapport.

Fra barna er små, til de er ferdig med grunnutdanningen er det korte avstander fra inngangsdør til barnehage, skole og ungdomsskole. Det ligger tre barnehager en kort kjøretur fra boligen, Espira Marthahaugen barnehage, Marihøna barnehage og Blåklokka barnehage. Når skolesekken tas på for første gang og både foreldre og barn er spent på den første skoledagen blir barna tatt godt imot ved Grasdal skule (1-7kl.). De tre ungdomsskolene Meland ungdomsskole, Danielsen ungdomsskole Frekhaug og Knarvik ungdomsskole ligger alle innen en kort kjøretur.

Fra boligen er det en 3 minutters spasertur til nærmeste bussholdeplass. Herfra går linje 313 som blant annet tar deg mot Grasdal skole, Åsheim, Frekhaug terminal og Flatøy terminal med et bredere kollektivtilbud. Frekhaug båtkai ligger en 12 minutters kjøretur unna boligen. Herfra til Strandkaiterminalen båtkai i Bergen Sentrum er det en 23 minutters båttur.

Dagligvarebutikkene Rema 1000 Frekhaug og Coop Extra Frekhaug ligger begge en 10 minutters kjøretur fra boligen. For et utvidet servicetilbud finner du Knarvik en 15 minutters kjøretur fra boligen. Her har du blant annet restauranter, AMFI senter, frisør, vinmonopol, apotek og legevakt.

Den turglade vil elske området. Her er det turmuligheter for hele familien som blant annet Håøytoppen. Dette er en tur som passer for hele barnefamilien og kan kombineres med bading og grilling. Videre har du Gaustadfjellet like ved boligen som er en perfekt solnedgangstur, trimtur og familietur.

Er du glad i fart og spenning? Da har du motorcrossbane på Meland. Her kan du ta med egen cross for å kjøre. På Meland finner du også en 18 hulls golfbane omgitt av frodig skog. Her får du en spektakulær og utfordrende golfopplevelse i vakre naturomgivelser. Banen kombinerer uforutsigbare vindforhold, smale fairwayer og store greener, noe som krever presisjon og strategi. På Frekhaug finner du også to diskolfbaner - i Haltejohansvika og Badevika.

Driver familien med idrett er sannsynligheten stor for at du vil like IL Kvernbit som tilbyr et bredt spekter av idrettsgrener, inkludert fotball, volleyball, turn, taekwondo, orientering, padling og roing. Dersom du foretrekker egentrening ligger Max Fitness Frekhaug og Studio Nor Knarvik innen 11 og 15 minutters kjøring fra boligen.

Barnehage/Skole

Barnehage/Skole/Fritid: Barnehager:

5 min kjøring til Espira Marthahaugen barnehage (0-5 år)

10 min kjøring til Blåklokka barnehage (0-5 år)

11 min kjøring til Marihøna barnehage (1-5 år)

Barne- og ungdomsskoler:

6 min kjøring til Grasdal skule (1-7 kl.)

12 min kjøring til Meland ungdomsskole (8-10 kl.)

13 min kjøring til Danielsen ungdomsskule Frekhaug (8-10

kl.)

15 min kjøring til Knarvik ungdomsskole (8-10 kl.)

Videregående skoler:

14 min kjøring til Knarvik videregående

Parkering

Parkering i garasje og på biloppstillingsplass på egen tomt.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 1908.5 m²

Eiet tomt som er opparbeidet med grøntareal, prydbusker, beplantninger, platting og gruset innkjørsel og parkeringsplass.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Enebolig

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Dette innebærer at det ikke finnes dokumentasjon på at boligen lovlig kan tas i bruk.

Eiendommen er oppført før 1998 og og i hht. plan- og bygningsloven § 21-10, utstedes ikke ferdigattest for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Kjøper påtar seg risikoen for fortsatt bruk av boligen, samt eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter.

Innhold

Boligen går over 3 plan og inneholder:

1. etasje (BRA-i 127m²): Entré, vaskerom, tv-stue, toalettrom, 2 soverom, mellomgang, kjøkken, stue, spisestue, bad og hall med trapp.
Loft (BRA-i 80m²): Hall m/trapp, gang, 2 soverom, loftstue og uinnredet bad.
Kjeller (BRA-i 90m²): Garasje, utv. tekniskrom, mellomgang, 3 boder og hall med trapp.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er mottatt tegninger av boligens underetasje og det er derfor ikke kontrollert hva dette arealet er opprinnelig tiltenkt. Underetasjen blir derfor markedsført etter bruken.

Areal

BRA - i: 297 m²

BRA totalt: 297 m²

TBA: 131 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 90 m² Garasje, utvendig tekniskrom, mellomgang, 3 boder og hall med trapp

1. etasje

BRA-i: 127 m² Entré, vaskerom, tv-stue, toalettrom, 2 soverom, mellomgang, kjøkken, stue, spisestue, bad og hall med trapp

2. etasje

BRA-i: 80 m² Hall med trapp, gang, 2 soverom, loftstue og uinnredet bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

123 m²

2. etasje

8 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Standard

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger med:

- Integrerte hvitevarer på kjøkken.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Terje Kleivdal

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

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 eies og selges av tre forsikringsselskaper. De har overtatt eiendommen som ledd i et forlik på heving etter reklamasjonssak mellom tidligere selger og kjøper. Selger har ingen kunnskap og kjennskap til eiendommen ut over informasjon i vedlagt skadehefte. Skadehefte anses som del av salgsoppgaven, det forutsettes at alle interessenter setter seg grundig inn i dokumentet og boligen. Det oppfordres til befaring og gjennomgang med egen fagkyndig. Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet og/eller rengjort før overtagelse.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Tekket med betong takstein. Takrenner og nedløpsrør av plast. Stigetrin er montert. Snøfangere er montert. Yttervegg i opprinnelig hytte av betong blokkstein, utført med bindingsverk på innside og utside. Yttervegger av isolert bindingsverk, vindtette plater og liggende kledning. Saltakkonstruksjon av takstoler/sperrer og brettex plater. Vinduer i 2 lags glass i trekarmer. Teak hoveddør med trekarmer, 3 stk malte balkongdører av tre i trekarmer. Takvinduer med 2 lags glass i trekarmer. Byggegrunn av fjell og steinmasser. Selv drenerende masser mot grunnmur og under bygning. Det er ikke kjent hvordan drenering er utført. Grunnmur av betong blokkstein, pusset utvendig.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Taktekking grunnet mose på tak.
- Veggkonstruksjon grunnet ingen/lite lufting i kledning mot grunnmur og på grunn av det mangler musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Takkonstruksjon/loft grunnet avvik rundt

gjennomføringer i takflaten.

- Vinduer grunnet slitte vinduskarmer og sprekker i treverket.
- Vinduer 3 grunnet avvik rundt innsettsdetaljer og sprekker i treverket.
- Vinduer 3 grunnet slitte vinduskarmer og sprekker i treverket.
- Utvendige dører grunnet at de er værslitte utvendig og sprekker i treverket.
- Utvendige dører 2 grunnet vanskelighet ved åpning og lukking.
- Andre utvendige forhold grunnet svarte merker i innvendige vinduskarmer.
- Overflater 3 på grunn av fremtidig bad ikke er ferdigstilt på gulv, vegger eller himling og grunnet fjernet isolasjon i vegger.
- Etasjeskille/grunn mot grunn 3 grunnet 15-30mm høydeforskjell gjennom hele rommet.
- Etasjeskille/grunn mot grunn 2 grunnet svak understøtte av bjelkelag.
- Innvendige trapper grunnet deler av spilerverket er fjernet og alder.
- Innvendige dører grunnet enkelte dørblad tar i karm og er vanskelig å lukke.
- Vannledninger grunnet alder.
- Avløpsrør grunnet alder og grunnet avløpsrør på teknisk rom ikke er tettet.
- Varmtvannstank grunnet at el-tilkobling av varmtvannstank ikke er tilfredsstillende iht. gjeldende forskrift.
- Andre installasjoner grunnet eldre, og ikke testet varmepumpe.
- Grunnmur og fundamenter grunnet skråriss som er symptom av setninger og grunnet misfarging på innsiden av grunnmur.
- Terrengforhold grunnet dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur, derav større vannansamlinger.
- Utvendige vann- og avløpsledninger grunnet alder på vann- og avløpsledninger, alder på Biovac annlegg.
- Tilliggende konstruksjoner på vaskerom i 1. etasje grunnet at hulltaking ikke er foretatt, og vegger, himling og sanitærutstyr er frakoblet.

- Overflater og konstruksjon på toalettrom i 1. etasje grunnet at det kun er naturlig avtrekk fra rommet, mens NS 3600 krever mekanisk avtrekk.
- Avtrekk på kjøkken i 1. etasje grunnet fjernet ventilator.
- Tilliggende konstruksjoner på bad i 1. etasje grunnet at hulltaking ikke er foretatt, og vegger, himling og sanitærutstyr er frakoblet.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Veggkonstruksjon 2 grunnet ingen/lite lufting i nedre kledning mot grunnmur og grunnet skader etter aktivitet fra skadedyr.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger grunnet fukt-/råteskader i konstruksjonen og på noen av terrassebordene.
- Overflater grunnet overflater på vegger og himling er fjernet og grunnet noen knekte isoporplater i garasje.
- Overflater 4 grunnet overflater på vegger og himling er fjernet og grunnet synlige isoporplater i himling i garasje og utv. teknisk rom
- Overflater 2 grunnet flere rom mangler montert vegg og himlingsplater.
- Rom under terreng grunnet indikasjon på fuktgjennomtrenging i kjellergulv og kjellermur.
- Ventilasjon grunnet avvik iht. gjeldende krav. Luftrør er avsluttet i kaldtloft og ikke ført over i tak.
- Andre VVS-installasjoner grunnet alder og manglende fall til sluk på gulvet.
- Fuktsikring og drenering grunnet alder og manglende fuktsikring av grunnmur ved kjeller, og grunnet funksjonssvikt i drenering.
- Forstøtningsmurer grunnet manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurene.
- Generelt på vaskerom i 1. etasje grunnet nødvendig oppgradering etter dagens krav.
- Generelt på bad i 1. etasje grunnet nødvendig oppgradering etter dagens krav.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person

kontrollerer det elektriske anlegget.

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

- Det er ikke montert rekkverk/annen sikring på

forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige

trappeløpet.

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Øvrig informasjon

Adresse

Gaustad 34, 5919 FREKHAUG

Gnr. 339, bnr. 16, ideell andel 1/1
i Alver kommune.

Selger

Claims Link AS og HDI Global Specialty SE og Newline Europe Versicherung og SCOR Europe

Energimerke

Energikarakter: E

Energifarge: Oransje

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få

laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattesten er basert på nåværende eiers/ husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Se fullstendig energiattest fra megler som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Varmepumpe i kjeller

- Varmepumpe i 1. etasje

- Elektrisk gulvvarme på bad

- Elektrisk gulvvarme på vaskerom

- Elektrisk gulvvarme på toalettrom

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i uregulert område.

Kommuneplanens arealdel er derfor styrende:

Kommuneplan for Meland 2015 - 2016 (Planid:

4631-125620190001). Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Landbruk, -natur og friluftsliv (LNF). Det at eiendommen er avsatt til LNF gjør at det er strenge krav til bygging og ombygging på eiendommen.

Ny arealdel for kommuneplanen er for tiden under arbeid.

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og

bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst 2 heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4631/339/16:

Tinglyst 21.03.1975 - Dokumentnr: 1584 - Utskifting utmark

Opparbeiding og vedlikehold av denne vegen skal være:

Frå bygdevegen og vestover til den stad der vegen til bnr. 27 tek av frå denne veg skal opparbeiding og vedlikehold svarast slik: bnr. 16, Gullak Gaustad svarer 5%.

Får denne opparbeidings- og vedlikehaldsplikt og sør-austover til den stad der den nye innpåkøyring for bnr, 33 skal være, skal opparbeiding og vedlikehold svarast slik: brn. 16, Gullak Gaustad svarar 6%.

Servitutten er en utskrift frå rettsboka for Ytre Norhordland for det som etterstående vedkjem. Videre gjelder servitutten utskifting utmark, og kan fås ved henvendelse til megler.

15.02.1947 - Dokumentnr: 404 - Bestemmelse om veg og Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:4631 Gnr:339 Bnr:2

Rettighet hefter i: Knr:4631 Gnr:339 Bnr:56

Om vegrett: Parsellen skal ha rett til veg i sørvestre hjørne bort til 6. nr. 2, og vidare skal ha rett til å bruka gardsvegen.

Om vassrett: Parsellen skal ha rett til vann på 6.nr. 2, dersom det ikkje kan finnast brukande vann på parsellen.

Det gjøres oppmerksom på at nabo på gnr 339 bnr. 45 ønsker å ha en dialog med ny eier av Gaustad 34 (gnr. 339, bnr. 16) angående det gamle gjerde mellom gårdseiendommene. Eier av gnr 339 bnr. 45 opplyser om at gjerde er gammelt og har noen steder falt ned. Grunnet gjerdeplikt og at det er grensemerker er det

ønskelig å fikse/ reetablere dette gjerde. Videre gjøres det oppmerksom på at det på eiendom Gaustad 34 (gnr. 339, bnr. 16) ikke er tinglyst en gjerdeplikt, men at ny hjemmelshaver oppfordres til å ta videre dialog med nabo vedrørende dette for et hyggelig naboskap.

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er et pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran for eksempel tinglyste banklån på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannsystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Eiendommen har privat avløp til septiktank. Adkomst til eiendommen skjer via privat vei og det foreligger en tinglyst veirett fra 15.02.1947.

Utleie

Adgang til utleie: Dette er en selveier bolig som kan fritt leies ut til boligformål.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at boligen blir solgt som ledd i et dekningssalg etter heving av kjøp, og at kjøper ved budgiving må bekrefte å ha lest grundig gjennom salgsoppgaven og skadehefte, samt foretatt grundig gjennomgang av boligen.

Kort oppsummering av skadehefte: Eiendommen har vært gjenstand for omfattende undersøkelser etter at det ble avdekket skader som følge av gnagere. Det er dokumentert at rotter og mus over lang tid har hatt tilgang til deler av bygningskonstruksjonen, hovedsakelig via eldre og utett grunnmur. Dette har ført til skader på isolasjon og enkelte bygningsdeler, særlig i underetasjen og deler av hovedetasjen.

Det er påvist lokal muggsopp i takkonstruksjon over et uferdig bad på loft. Boligen har avtrekksventilasjon som ikke er ført over tak, noe som regnes som en teknisk mangel. Det er også registrert lokale fuktforhold i kjeller samt brannteknisk avvik knyttet til synlig isopor i himling i garasje/teknisk rom.

Eiendommen selges av forsikringsselskap som følge av heving av tidligere kjøp. Selger har ikke bebodd boligen og har begrenset kjennskap til eiendommens tilstand utover foreliggende rapporter. Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i tilgjengelig dokumentasjon og foreta egne undersøkelser, gjerne med fagkyndig bistand.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegleren før budet legges inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er spørsmål.

For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere ryddet og vasket ut før overtagelse.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg &

Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle

interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og

budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for

kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglers vederlag

Fast provisjon: kr 120 000,-

Tilrettelegging: kr 17 000,-

Visninger/overtagelser: kr 3 900,-pr. stk.

Markedspakke: kr 24 850,-

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 7 500,-

Grunnpakke bolig Info: kr 7 500,-

Utlegg:
Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 7 500,-, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 110 650,- Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:
Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg.

Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Erlend Stokmo

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner |

Fagansvarlig

erlend.stokmo@emera.no

Tlf: 450 54 488

Mia Knarrum-Kiste

Eiendomsmeglerfullmektig | Medhjelper

Mia@emera.no

Tlf: 952 53 043

Meglerforetaket

Fjell og Fjord eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 935740274

Vestre Strømkaien 7,

Tlf: 450 54 488

Salgsoppgavedato

27.01.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

GAUSTAD 34

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Bergen	
Oppdragsnr.	
03250095	
Selger 1 navn	
Camilla Weierud-Wilsgård	
Gateadresse	
Gaustad 34	
Poststed	Postnr
FREKHAUG	5919
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
xxx	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 03250095

Tilleggskommentar

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 eies og selges av tre forsikringsselskaper. De har overtatt eiendommen som ledd i et forlik på heving etter reklamasjonssak mellom tidligere selger og kjøper. Selger har ingen kunnskap og kjennskap til eiendommen ut over informasjon i vedlagt skadehefte. Skadehefte anses som del av salgsoppgaven, det forutsettes at alle interessenter setter seg grundig inn i dokumentet og boligen. Det oppfordres til befaring og gjennomgang med egen fagkyndig. Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet og/eller rengjort før overtagelse.

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 forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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 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 forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☒ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Tilstandsrapport

Enebolig

Gaustad 34, 5919 FREKHAUG

ALVER kommune

gnr. 339, bnr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 297 m² BRA-i: 297 m²



Befaringsdato: 19.01.2026

Rapportdato: 27.01.2026

Oppdragsnr.: 15234-1841

Referansenummer: IB1425

Foretak: Kleivdal Taksering AS

Takstingeniør: Terje Kleivdal

Vår ref: Terje Kleivdal



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

NITO

Rapportansvarlig

Terje Kleivdal

Terje Kleivdal
Uavhengig Takstingeniør
terje@kleivdaltaksering.no
907 23 878



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TG 2

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

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



TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 3 etasjer, kjeller, 1. etasje og loftetasje. Innvendige veggplater og isolasjon er fjernet. Innvendige himlingsplater og isolasjon er fjernet. Alle våtrom er ribbet ned og må bygges opp på nytt. Røropplegg og deler av el. anlegges må fornyes. Det har vert mye mus og rotter inne i bygningen over lengre tid, så det er mye som må rehabiliteres på dette bygget. Det er laget flere befarng/reklamasjonsrapporter på bygningen. Alle desse rapportene må leses.

Enebolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG [Gå til side](#)

Tekket med betong takstein. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner og nedløpsrør av plast. Stigetrin er montert. Snøfangere er montert. Yttervegg i opprinnelig hytte av betong blokkstein, utført med bindingsverk på innside og utside. Utvendig liggende kledning, innside malte plater. Tilbygg med kjøkken og soverom. Yttervegger av isolert bindingsverk, vindtette plater og liggende kledning. Tilbygg Stue og loft. Yttervegger av isolert bindingsverk. vindtette plater og liggende kledning. Saltakkonstruksjon av takstoler/sperrer og brettex plater. Vinduer i stue med 2 lags glass i trekarmer. Loft. Vinduer med 2 lags glass i trekarmer. Teak hoveddør med trekarmer, 3 stk malte balkongdører av tre i trekarmer. Loft. Malt balkongdør av tre i trekarmer med vindusfelt. Terrasse med utgang fra spisestue av trebjelkelag og spaltegulv, trerekkverk, rekkverkshøyde 89 cm, 123 m2 Balkong medutgangfra soverom på loft av trebjelkelag og spaltegulv, tre rekkverk, rekkverkshøyde 89 cm. 8 m2. Altankassetter mellom bjelkene. Utvendig betongtrapp Takvinduer med 2 lags glass i trekarmer

INNVENDIG [Gå til side](#)

Kjeller. Gulv: Fliser. Vegger: Pusset og malt mur, forøvrig er veggplater fjernet, det er synlig stenderverk. Betongvegger i garasje. Himling: Takplater, himlingsplater er fjernet i flere rom, Synlig isopor i garasje. 1. etasje.

Gulv: Fliser og laminatgulv. Vegger: Malte plater, malt panel, veggplater i flere rom er demontert. Himling: Takplater, spotter i flere rom. Loft. Gulv: Laminatgulv. Vegger: Malte plater. Himling: Takplater. Garasje. Gulv: Betonggulv. Vegger: Betongvegger. Himling: Betongdekke, synlig isopor i garasje og utv. teknisk rom (Biovac rom). Tilbygg mot nord: Betonggulv i 1.etasje.

Loft. Trebjelkelag. Betongdekk i 1. etasje over garasje. Mursteinspipe, montert innvendig stålrør i pipen, pusset over tak, vedovn i kjeller og stue. Flere rom i kjeller. Gulv: Fliser. Vegger : Blokkstein, murstein og bindingsverk på innsiden. Kjellertrapp. Malt trapp med beiset trinn. Formpressede innerdører

VÅTROM [Gå til side](#)

Vaskerom Gulv: Belegg og elektrisk gulvvarme. Vegger: Belegg oppbrett, veggplater er fjernet. Himling: Takplater er fjernet. Sanitærutstyr: Sanitærutstyr er fjernet. Ventilasjon: Naturlig ventilasjon via veggventil, ikke luftespalte under dørblad. Vaskerommet på totalt oppgraderes og kan ikke brukes i dagens tilstand.

Bad Gulv: Belegg og elektrisk gulvvarme. Veggger: Beleggoppbrett, veggplater er fjernet. Himling: Synlige bjelker, takplater er fjernet. Sanitærutstyr: Sanitærutstyr er fjernet. Ventilasjon: Opplegg for elektrisk veggvifte(er fjernet), ikke luftespalte under dørblad. Badet må totalt oppgraderes og kan ikke brukes i dagens tilstand.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Innredning er fjernet. Ikke montert ventilator.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Gulv: Fliser og elektrisk gulvvarme. Vegger: Malt panel. Himling: Takplater. Sanitærutstyr: Klosett og servantsksp. Ventilasjon: Naturlig ventilasjon via luftespalte i vindu, ikke

Beskrivelse av eiendommen

luftespalte under dørblad.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannrør av kobber. Stoppekran på tekniskrom. Avløpsrør av plast Naturlig Lufterør er ikke ført over tak, røret er avsluttet på kaldtloft. Biovac Renseanlegg montert i utvendig bod. Det er betonggulv med sluk, vegger og himling av betong. Naturlig ventilasjon via veggventil. 200l beredr plassert på tekniskrom Varmepumpe i kjeller Varmepumpe i 1. etasje Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Byggegrunn av fjell og steinmasser Selv drenerende masser mot grunnmur og under bygning. Det er ikke kjent hvordan drenering er utført. Hovedbygg. Grunnmur av betong blokkstein, pusset utvendig. Tilbygg mot nord. Grunnmur av betong. Tilbygg mot sør Grunnmur av betong. Forstøtningsmur ved inngangsparti Det er litt flatt terreng på noen sider av bygningen. Privat kloakkanlegg med Biovac minirensanlegg. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Terrasse 1. etasje. Det mangler rekkverk deler av terrassen, rekkverkshøyden er 89 cm. Innvendig trapp, deler av rekkverket og håndløperen er demontert. Forstøtningsmur: Det manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav?

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

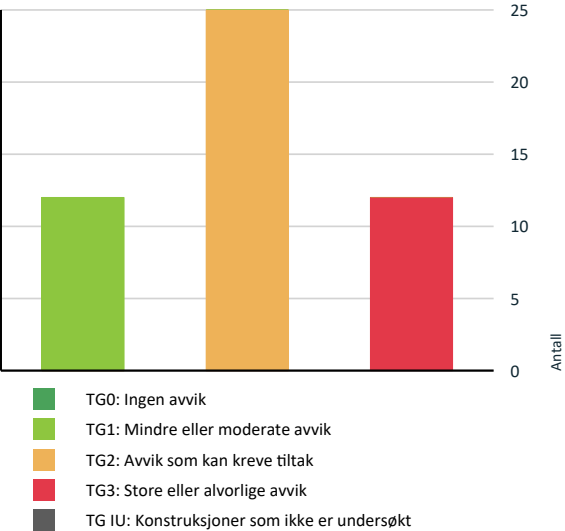
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Rominndeelingen stemmer ikke helt med tegningene.

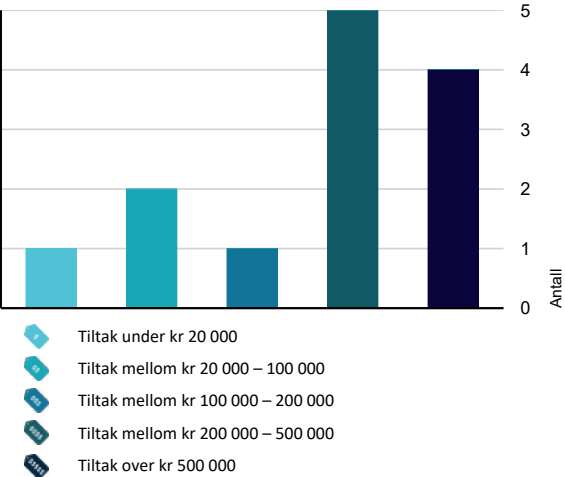
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig	
TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
Utvendig > Veggkonstruksjon - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Overflater - 4	Gå til side
Innvendig > Overflater - 2	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 3	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 3	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater - 3	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 3	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1965

Kommentar
Eier

Standard
Dårlig stand

Vedlikehold
Bygningen må rehabiliteres

Tilbygg / modernisering		
1995	Tilbygg	Tilbygg mot nord
2000	Tilbygg	Utvidet kjøkken mot øst
2008	Tilbygg	Påbygget 2. etasje

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mose på taksteinen

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mosen på taksteinen bør fjernes.



Takstein, noe mose



Takstein, noe mose

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør av plast.
Stigetrin er montert.
Snøfangere er montert.

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Takrenner, stigetrinn til pipe og snøfangere

Tilstandsrapport



Takrenner, stigetrinn til pipe og snøfangere

Veggkonstruksjon

Yttervegg i opprinnelig hytte av betong blokkstein, utført med bindingsverk på innside og utside.
Utvendig liggende kledning, innside malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Dekklister over skjøter på kledning var fjernet på min befaring.
Kledningen er delvis malt på nytt.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Musesperre må monteres, det ble oppdaget mye muse ekskrementer og urin i veggkonstruksjonen. Dette er fjernet.
Sjå tidligere befaringsrapport fra Rentox , datert 17.06.2024 og 16.08.2024.

Reklamasjonsrapport fra Rune Hestnes Taksering AS, 26.11.2024



Yttervegg fra innsiden



Yttervegg



Yttervegg i opprinnelig hytte.

Veggkonstruksjon - 3

Tilbygg Stue og loft.
Yttervegger av isolert bindingsverk, vindtette plater og liggende kledning.

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Veggkonstruksjon - 2

Tilbygg med kjøkken og soverom.
Yttervegger av isolert bindingsverk, vindtette plater og liggende kledning.

Årstall: 1995 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr.

Det ble registrert mye museskader i ytterveggene, innvendige plater er demontert, synlig isolasjon.
Dekkbord over kledningskjøter var demontert ved min befaring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Innvendige plater var fjernet ved min befaring.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Overflater på vegger er fjernet

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon av takstoler/sperrer og brettex plater.

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er avvik:

Fuktmerker på Brettexplater mellom takstolene.
Det er ikke montert insekts netting i utstikkene på taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres insekts netting på alle utstikkende på taket, slik at det ikke kommer mye insekter inn i bygningen.



Fukt/kondensmerker på Brettex plater



Takkonstruksjon.



Isolasjonene er ikke montert på plass igjen



Ikke montert insekts netting

TG 2 Vinduer

Vinduer i stue med 2 lags glass i trekarmer.

Årstall: 2005 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



Vindu i tilbygg.

Tilstandsrapport



Vindu i tilbygg.

TG 2 Vinduer - 3

Vinduer med 2 lags glass i trekarmer.

Årstall: 1995 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Åpning mellom vannbord og karm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Vannbord under vinduene må festes bedre, slik at det ikke oppstår vanninntrengning under vinduene.
Karmene bør overflate behandles.



Vindu

TG 2 Vinduer - 3

Vinduer i stue med 2 lags glass i trekarmer.

Årstall: 2005 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 1 Vinduer - 2

Loft.

Vinduer med 2 lags glass i trekarmer.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt



Vindu på loft.



Vindu på loft.

TG 2 Dører

Teak hoveddør med trekarmer, 3 stk malte balkongdører av tre i trekarmer.

Årstall: 1996 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



Balkongdør i stue

Tilstandsrapport



Hoveddør



Balkongdør på kjøkken

TG 2 Dører - 2

Loft.
Malt balkongdør av tre i trekarmer med vindusfelt.

Årstall: 2008 Kilde: Produksjonsår på produkt

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Konsekvens/tiltak**
- Dører må justeres.



Balkongdør

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra spisestue av trebjelkelag og spaltegulv, trekkverk, rekkverkshøyde 89 cm, 123 m2

Årstall: 1995 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er påvist råteskader på noen av terrassebordene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskadet terrassebord må skiftes ut, det kan være fare for at noen trekker igjennom bordene og skader seg.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Terrasse



Ikke montert rekkverk.



Råteskadet terrassebord.

Tilstandsrapport



Råteskadet terrassebord.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Balkong med utgang fra soverom på loft av trebjelkelag og spaltegulv, tre rekkverk, rekkverkshøyde 89 cm. 8 m2.
Altankassetter mellom bjelkene.

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Balkong på loft



Balkong på loft.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig betongtrapp



Betongtrapp

TG 2 Andre utvendige forhold

Takvinduer med 2 lags glass i trekarmer

Årstall: 2008 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Svarte merker i innvendige vinduskarmer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør sjekkes, kan tyde på liten ventilering.



Takvindu



Svarte merker på vinduskarmene

Tilstandsrapport



Takvindu



Vegger i bod.



Svarte merker i vinduskarmen

INNSENDIG

TG 3 Overflater

Kjeller.
Gulv: Fliser.
Vegger: Pusset og malt mur, forøvrig er veggplater fjernet, det er synlig stenderverk. Betongvegger i garasje.
Himling: Takplater, himlingsplater er fjernet i flere rom, Synlig isopor i garasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Overflater på vegger og himling er fjernet.
Noen av isoporplatene i garasje er knekt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det må monteres nye, gulv, vegg og himlingsoverflater.
Knekte isoporplater bør skiftes ut med nye,, slik at det ikke oppstår kondensskader
Kostnadsestimat: Over 500 000



Yttervegger, merket der det har vert tettet hull.



Yttervegger, merket der det har vert tettet hull.



Knekte isoporplater

TG 3 Overflater - 4

Tilstandsrapport

Garasje.
Gulv: Betonggulv.
Vegger: Betongvegger.
Himling: Betongdekke, synlig isopor i garasje og utv. teknisk rom(Biovac rom).

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Overflater på vegger og himling er fjernet.
Synlige isoporplater i himling i garasje og utv. teknisk rom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må monteres nye, gulv, vegg og himlings overflater.
Knekte isoporplater bør skiftes ut med nye.
Det må monteres brannhemmende plater under isoporen, fordi isoporen utvikler farlige gasser ved brann.

Kostnadsestimat: Over 500 000



Ikke tildekket isopor i garasje

TG 2 Overflater - 3

Gulv: Laminatgulv.
Vegger: Malte plater.
Himling: Takplater.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Fremtidig bad er ikke ferdigstilt på gulv, vegger eller himling.
Isolasjon i vegger er fjernet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det anbefales at alle overflater ferdigstilles og isoleres.



Vegger på fremtidig bad.



Ikke isolert vegg



Ikke isolert himling.

TG 3 Overflater - 2

1. etasje.
Gulv: Fliser og laminatgulv.
Vegger: Malte plater, malt panel, veggplater i flere rom er demontert.
Himling: Takplater, spotter i flere rom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Flere rom har ikke montert vegg og himlingsplater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det må monteres vegg og himlings overflater.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Stue



Tv-stue



Veggplatene og himlingsplater er fjernet i flere rom



Entre

Tilstandsrapport

Tilbygg mot nord
Betonggulv.

Årstall: 1995 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Loft.
Trebjelkelag.

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert 19 mm retningsavvik i gang.

Konsekvens/tiltak

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



Måling av retningsavvik

Tilstandsrapport

Trebjelkelag i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Svak understøttelse av bjelkelag

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bjelkelaget må understøttes med drager.



Svak understøttelse av bjelkelaget

Tilstandsrapport



Svak understøttelse av bjelkelaget



Eldre bjelkelag



Fuktskadet trebjelke

Tilstandsrapport

Betongdekk i 1. etasje over garasje.

Årstall: 1995 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Måling av eventuelt retningsavvik

Tilstandsrapport

Mursteinspipe, montert innvendig stålrør i pipen, pusset over tak, vedovn i kjeller og stue.



Vedovn i kjeller



Feieluke

Tilstandsrapport



Vedovn i stue



Fukt/saltutslag i kjeller



Stålrør i pipe.

TG 3

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Flere rom i kjeller.
Gulv: Fliser.
Vegger : Blokkstein, murstein og bindingsverk på innsiden.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
 - Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det er fuktutslag på yttervegger i flere rom i kjelleren.
Det må dreneres på nytt rundt deler av bygningen.

Kostnadsestimat: Over 500 000



Fukt på vegger i kjeller



Fukt/saltutslag i kjeller



Fukt/saltutslag i kjeller

TG 2

Innvendige trapper

Kjellertrapp.
Malt trapp med beiset trinn.

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:
- Deler av spilerverket er fjernet.
Eldre trapp

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Spilene må monteres på nytt.
Trappen bør pusses opp.

Tilstandsrapport



Trapp



Det mangler litt rekkverk

TG 2

Innvendige dører

Formpressede innerdører

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Dørblad tar i karmen, vanskelig å lukke.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



Innvendige dører



Ikke malt furudør

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3

Generell

Gulv: Belegg og elektrisk gulvvarme.
Vegger: Belegg oppbrett, veggplater er fjernet.
Himling: Takplater er fjernet.
Sanitærutstyr: Sanitærutstyr er fjernet.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon via veggventil, ikke luftespalte under dørblad.

Årstall: 1995 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

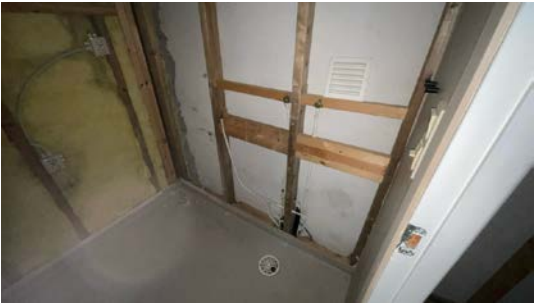
- Vurdering av avvik:**
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Konsekvens/tiltak**
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

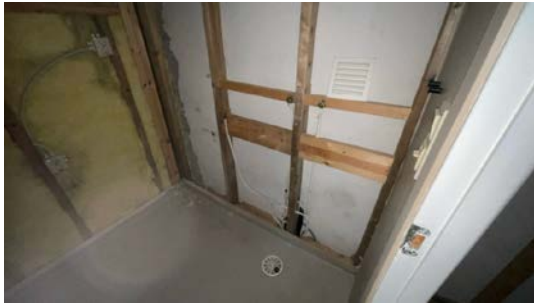


Gulv på vaskerom

Tilstandsrapport



Vegger på vaskerom



Synlige vegger



Sluk



Røropplegg på vaskerom

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vaskerommet på totalt oppgraderes og kan ikke brukes i dagens tilstand.

Årstall: 1995 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Det er avvik:

Vegger, himling og sanitærutstyr er frakoblet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hele vaskerommet må oppgraderes



Synlige vegger

1. ETASJE > BAD

Generell

Gulv: Belegg og elektrisk gulvvarme.
Veggger: Beleggoppbrett, veggplater er fjernet.
Himling: Synlige bjelker, takplater er fjernet.
Sanitærutstyr: Sanitærutstyr er fjernet.
Ventilasjon: Opplegg for elektrisk veggvifte(er fjernet), ikke luftespalte under dørbblad.

Årstall: 1995 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bad

Tilstandsrapport



Veggplater fjernet



Bad, synlig vegg



Sluk



Synlige vegger.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Innredning er fjernet.



Røropplegg

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet må totalt oppgraderes og kan ikke brukes i dagens tilstand.

Årstall: 1995 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Det er avvik:

Vegger, himling og sanitærutstyr er frakoblet.

Konsekvens/tiltak

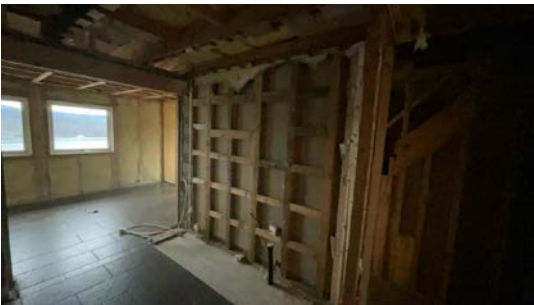
- Tiltak:

Hele badet må oppgraderes

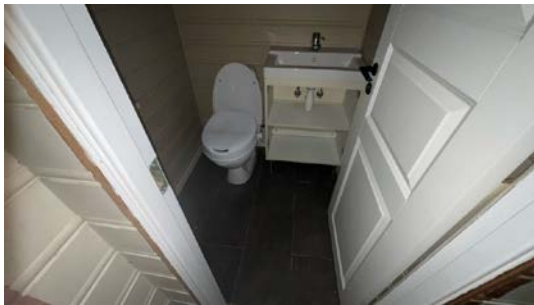


Tidligere kjøkken

Tilstandsrapport



Tidligere kjøkken



Toalettrom



Tidligere kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ikke montert ventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ventilatoren er fjernet

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres ny ventilator i fb. montering av ny kjøkkeninnredning

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulv: Fliser og elektrisk gulvvarme.
Vegger: Malt panel.
Himling: Takplater.
Sanitærutstyr: Klosett og servantsksp.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon via luftespalte i vindu, ikke luftespalte under dørblad.

Vurdering av avvik:

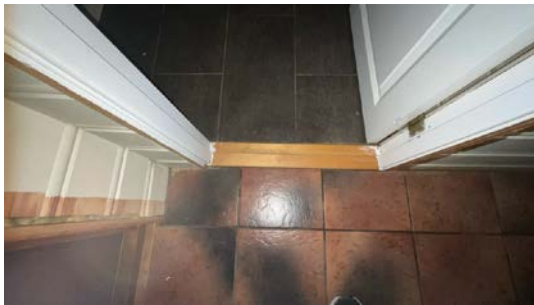
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



Luftespalte i vinduskarm.



Ikke luftespalte under dørblad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber.
Stoppekran på tekniskrom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Stoppekran



Røropplegg



Røropplegg



Røropplegg

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør på teknisktom er ikke tett.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Tiltak:

Åpent avløpsrør må tettes, slik at ikke mus/rotter kan komme inn i huset.



Åpent avløpsrør i gulvet.



Åpent avløpsrør i gulvet.



Avløpsrør

Tilstandsrapport



Avløpsrør

TG 3 Ventilasjon

Naturlig
Lufterør er ikke ført over tak, røret er avsluttet på kaldtloft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er avvik:

Lufterør er ikke ført over tak, røret er avsluttet på kaldtloft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lufterøret må føres over tak, det kan oppstå kondenskader på loftet og luktp problemer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Lufterør avsluttet på loftet.

TG 3 Andre VVS-installasjoner

Biovac Renseanlegg montert i utvendig bod.
Det er betonggulv med sluk, vegg og himling av betong.
Naturlig ventilasjon via veggventil.

Årstall: 1993 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Det er avvik:

Biovac anlegget er montert iht. krav i 1993.
Mer enn 50% av forventet brukstid er oppbrukt, det kan komme utbedringskostnader på anlegget.
Det er ikke fall til sluk på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Biovac anlegget nærmer seg utskifting. Og da er det naturlig å bygge rommet med fall til sluk og gulvbelegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Biovacanlegg



Sluk i gulvet



Ventil i yttervegg

TG 2 Varmtvannstank

200l beredr plassert på tekniskrom

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

Berederen er koblet til strømmettet via støpsel, det er krav om fast installasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Berederen må tilkobles med en fast installasjon.



Bereder

TG 2 Andre installasjoner

Varmepumpe i kjeller

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre varmpumpe, ikke testet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmepumpe er snart utgått på dato.



Varmepumpe i kjeller

TG 1 Andre installasjoner - 2

Varmepumpe i 1. etasje



Varmepumpe

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1995 El. anlegget ble oppgradert i 1995 i 1. etasje.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Ifb. tilbygg mot sør og 2. etasje.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ja
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

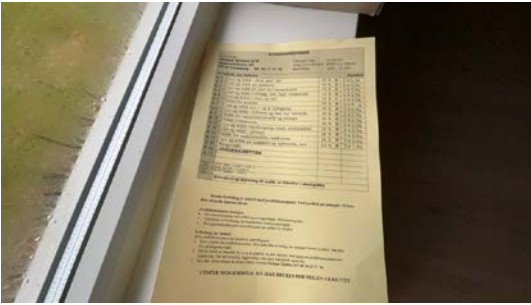
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales en utvidet kontroll av el. anlegget siden deler av anlegget er fra byggeår.

Generell kommentar

Eldre el. anlegg, deler av anlegget er frakoblet i forbindelse med demontering av innvendige overflater.
Hele el. anlegget må sjekkes og oppgraderes.



Sikringsskap



Kursfortegnelse.



Koblingskap



Løse kontakt

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell og steinmasser

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Selv drenerende masser mot grunnmur og under bygning.
Det er ikke kjent hvordan drenering er utført.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsrapport

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Kostnadsestimat: Over 500 000



Fuktinntrengning gjennom grunnmur

Grunnmur og fundamenter

Hovedbygg.
Grunnmur av betong blokkstein, pusset utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Riss i puss på grunnmuren.



Grunnmur

Grunnmur og fundamenter - 2

Tilbygg mot nord.
Grunnmur av betong.

Årstall: 1995

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Grunnmur og fundamenter - 2 - 3

Tilbygg mot sør
Grunnmur av betong.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur ved inngangsparti

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Forstøtningsmur



Forstøtningsmur

Terrengforhold

Det er litt flatt terreng på noen sider av bygningen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Privat kloakkanlegg med Biovac minirensanlegg.
Offentlig vannforsyning via private stikkledninger

Årstall: 1995

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:

Biovac anlegget er fra 1993, forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Det nærmer seg utskifting av Biovac anlegget



Biovacanlegg.

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

 Helse, miljø og sikkerhet

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

Terrasse 1. etasje. Det mangler rekkverk deler av terrassen, rekkverkshøyden er 89 cm.
Innvendig trapp, deler av rekkverket og håndløperen er demontert.
Forstøtningsmur: Det manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav?

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke montert rekkverk på deler av terrassen mot nord.
Rekkverkshøyden er 89 cm, dagens krav er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



Ikke rekkverk på forstøtningsmur



Åpning i rekkverket



Ikke rekkverk på terrasse

Tilstandsrapport



Ikke montert håndlist.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

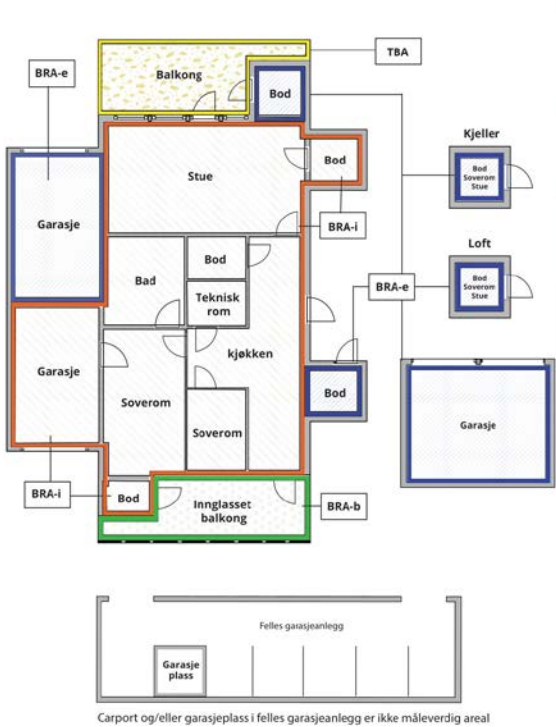
Hva er måleverdig areal?

Aralet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	127			127	123
Loft	80			80	8
Kjeller	90			90	
SUM	297				131
SUM BRA	297				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, vaskerom, tv-stue, toalettrom, soverom, mellomgang, kjøkken, stue, spisestue, bad, hall m/trapp, soverom 2		
Loft	Hall m/trapp, gang, soverom, soverom 2, loftstue, uinnredet bad		
Kjeller	Garasje, utv. tekniskrom, mellomgang, bod, bod 2, bod 3, hall m/trapp		

Kommentar

Romarealer.

Loft: Hall/trapp 21,7m2, gang 6,8 m2, soverom 13,1 m2, soverom 15,2 m2, loftstue 15,5 m2, uinnredet bad 8 m2.

1. etasje: Entre 6,9 m2, toalettrom 1,7 m2, vaskerom 2,4 m2, soverom 6,7 m2, gang 5 m2, kjøkken 18,8 m2, soverom 7,3 m2, bad 8 m2,

Hall/trapp 6,2 m2, stue 26 m2, tv-stue 30,5 m2.

Kjeller: Garasje 28,6 m2, hall/trapp 13 m2, gang 15,5 m2, bod 11,5 m2, bod 3,9 m2, bod 4 m2 og utv. tekniskrom 7,9m 2.

Takhøyder fra 1,91- 2,24, litt ulike gulvnivåer.

Arealet oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter m.m. er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Rominndeleingen stemmer ikke helt med tegningene.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	235	62

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.1.2026	Terje Kleivdal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	339	16		0	1908.5 m²	Eiendomsverdi	Eiet
Adresse Gaustad 34							
Hjemmelshaver Marholm Pia Sofie, Askeland William August							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet Eiendommen har en landlig og fin beliggenhet på Gaustad på Holsnøy i Alver kommune. gode solforhold, utsikt mot Radfjorden, ca. 15 minutters kjøring til Frekhaug senter og Knarvik senter.
Adkomstvei Felles privat vei
Tilknytning vann Tilknyttet offentlig vannverk med private stikkledninger.
Tilknytning avløp Privat kloakkanlegg med Biovac minirensanlegg
Regulering LNF område
Om tomten Opparbeidet tomt med grøntarael, prydbusker, beplantninger, platting og gruset innkjørsel og parkeringsplass.
Tinglyste/andre forhold Byggesak er ikke kontrollert, om bygget er i samsvar med kommunens dokumenter. Heftelser, servitutter er ikke kontrollert.
Tidligere rapporter 1. Tilstandsrapport eierskifte, 07.01.2022 – innhentet i forbindelse med forrige salg. 2. E-poster og bilder fra RenTox 3. Befaringsrapport, 17.06.2024, RenTox 4. Avdekkingsrapport, 16.08.2024, RenTox 5. Reklamasjonsrapport, 26.11.2024, takstmann Rune Hestnes 6. Befaringsrapport, 19.02.2025, takstmann Heine Skage 7. Tilleggsrapportt , 22.08.2025, takstmann Rune Hestnes

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	15.01.2026		Gjennomgått		Nei
Rekvirent		Megler har levert dokumentasjon på eiendommen	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.01.2026	
2	27.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

Dokumentsamling til salgsoppgave

Gaustad 34, 5919 Frekhaug

Selger av eiendommen er tre forsikringsselskaper. Selskapet har overtatt eiendommen i forbindelse med en reklamasjonssak mellom tidligere kjøper og selger/selgers forsikringsselskaper. Reklamasjonssaken var gjenstand for rettslig tvist, hvor partene kom til forlik på heving av kjøpet før hovedforhandling. Alle skadedokumenter/tekniske vurderinger er fremlagt her, dersom det er ønskelig med kopi av ytterligere dokumenter knyttet til rettstvisten, ta kontakt med megler.

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.

Eiendommen har førsterisiko bygningsforsikring inntil 60% av verdi.

Dokumentliste:

- 1. Tilstandsrapport eierskifte, 07.01.2022 – innhentet i forbindelse med forrige salg
- 2. E-poster og bilder fra RenTox
- 3. Befaringsrapport, 17.06.2024, RenTox
- 4. Avdekkingsrapport, 16.08.2024, RenTox
- 5. Reklamasjonsrapport, 26.11.2024, takstmann Rune Hestnes
- 6. Befaringsrapport, 19.02.2025, takstmann Heine Skage
- 7. Tilleggsrapportt , 22.08.2025, takstmann Rune Hestnes

Utklipp av relevant informasjon fra tidligere salgsoppgave:

VEI, VANN OG KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk - og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Eiendommen har ikke offentlig avløp. Eiendommen har Biovac renseanlegg.

Eiendommen er knyttet til privat vei frem til offentlig. Brukerne av veien er solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av veien. Det kan påløpe kostnader som brukerne må dekke.

Utklipp av tidligere selgers egenerklæringsskjema:

1

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelsevaskerom hovedetg. lekkasje vegg bak skyfekar. IF Forsikring sendte firma som skiftet plate bak vask og tettet lekkasje.

2

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

SvarJa, kun av faglært

BeskrivelseSe punktet over

Arbeid utført avIF fosikring

2.1

Ble tettesjkt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggeteidd?

☒ Nei☐ Ja

3

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

☐ Nei☒ Ja

BeskrivelseVed strømbrydd har vi opplevd bobling i wc og vaskerom hovedetg . IDet går vekk etter at oppstart av biovac og evtnt fylle på litt vann.

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

SvarJa, kun av faglært

Beskrivelseskiftet deler på Biovac , skiftet motor

Arbeid utført avBiovac ved Jørund Brakstad mobnr. 90799643

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasj/kjeller?

☐ Nei☒ Ja

BeskrivelseNår vi flyttet inn i var det anydning av fukt på gulv i rommet som oven står i,aldri vann men du så at gulvet ble litt mørkere. Etter vi satt opp terrasse med tette kassetter kommer det ikke noe vann. Dette er 20år siden

6

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

☒ Nei☐ Ja

7

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

☐ Nei☒ Ja

BeskrivelseIkke problemer men skorstein foret med rustfrie syrefaste rør.

8

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

☒ Nei☐ Ja

9

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

☐ Nei☒ Ja

BeskrivelseHar hatt mus i garasje og i rom for Biovac

10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei☐ Ja

11

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

SvarJa, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

BeskrivelseEndring av eksisterende anlegg i lfm. ombygging av enebolig. Dokumentasjonspapirer og samsvarserklæring ligger i sikringskap. Dateret 27.09.2010

Arbeid utført avMeland Elektro AS

11.1

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

☐ Nei☒ Ja

12

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Se punkt over

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Da hele overetg ble skiftet i 2008 - 2009

Arbeid utført av

Mur og Blikkservice AS

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Mangler ferdigattest for nybygd 2 etg pga badet ikke ble ferdigstilt

23

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

☒ Nei

☐ Ja

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

Beskrivelse

Gjerdeplikt. Bonden vil at det blir satt opp port i innkjørsel og det mangler noen meter med gjerde. Har hatt det før

94

TYPE BOLIG

Enebolig

ADRESSE

Gaustad 34

5919 Frekhaug

SAMLET VURDERING

TG0

1

TG1

18

TG2

6

TG3

0

TGIU

0

RAPPORT UTFØRT AV:

Frøyen Takst AS

Thomas Frøyen

Nattlandsrinden 78 5098

BERGEN

Thomas@froyentakst.no

40099909

42

GNR. 339 BNR. 16 — Befaringsdato: 07.01.2022

Side 1 av 21

95

1 TILSTANDSGRADENE

TG0	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.
TG1	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.
TG2	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
TG3	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
TGIU	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.

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

Boligen har hatt oppgraderinger siden byggeår. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1965 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Se ellers rapportens tilstandsdel for mer informasjon.

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportens sammendrag.

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 aldringsmessig 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 henhold til gjeldende anvisninger. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc) som kan ha negativ betydning. TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak:
TG 2 pga alder: Ikke funnet behov for tiltak med dagens bruk.

ROM UNDER TERRENG

Totalvurdering:
Trevirke bak påforet vegg ser friskt ut men holder en vektprosent på ca 17% som er over anbefalt verdi. Det bør påregnes fremtidige utbedringer. Dette vurderes ikke å være et akkutt problem da forholdene har vært slik ca 15 år uten noen markant utvikling av skaden. TG 2 pga overnevnte.

Anbefalte tiltak:
TG 2 pga overnevnte: Anbefaler jevnlig kontroll av overnevnte forhold samt også montering av flere inspeksjonssluker for bedre oversikt. Det bør påregnes fremtidige utbedringer.

VANNLEDNINGER

Totalvurdering:
Ikke avdekket lekkasjer. TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak:
TG 2 pga alder: For vurdering av teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

BAD 1.ETG

Totalvurdering overflater:
Overflater fremstår med slit/elde og oppgraderingsbehov. TG 2 pga alder/slitasje.

Totalvurdering membran, tettesjikt og sluk:
Belegg fungerer som tettesjikt/membran og har stedvise utettheter i skjøter. TG 2 pga alder/slitasje.

Anbefalte tiltak:

TG 2 pga alder/slitasje: Ved videre bruk av tett dusjkabinett kan badet fungere fint i flere år til. Det bør dog påregnes oppgraderinger i nær fremtid.

VASKEROM - 1.ETG

Totalvurdering:
Fremstår i normalt god stand alder tatt i betraktning. TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak:
TG 2 pga alder: Fungerer til dagens bruk.

Rapporten tilfredsstiller kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal-og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. 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/61d520ec46e0fb00010962d2>

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.

EGNE PREMISER

Meglerpakke med byggesøknad, tegninger og attester er ikke kontrollert.

3	INFORMASJON OM OPPDRAGET
---	--------------------------

Oppdrag opprettet: 05.01.2022	Befaringsdato: 07.01.2022	Rapportdato: 11.01.2022
Bestiller/ekvirent av rapport: [REDACTED]		

HJEMMELSHAVERE		
[REDACTED]		Tilstede ved inspeksjon: Nei
		Tilstede ved inspeksjon: Ja
Selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av takstmannen: Nei		

4	INFORMASJON OM TAKSTMANNEN
---	----------------------------

Navn: Thomas Frøyen	Firma: Frøyen Takst AS
Adresse: Nattlandsrinden 78, 5098 BERGEN	
Telefon: 40099909	E-post: Thomas@froyentakst.no
Om takstmannen: Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 15 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.	
Dato: 11.01.2022	Sted: BERGEN

5	BOLIGINFORMASJON
---	------------------

Adresse: Gaustad 34, 5919 Frekhaug		
Gårdsnummer: 339	Bruksnummer: 16	Seksjonsnummer:
Kommunennummer: 4631	Festenummer:	
Boligtype: Enebolig	Byggeår: 1965	

Generell beskrivelse av boligen

BYGGEMÅTE

Grunnmur/fundamenter av betong. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner med trekledning i fasade. Etasjeskillere av trebjelkelag og betong (over garasje og under kjøkkendel mot øst). Saltak teknet med betongtakstein.

OVERFLATER

Gulv: Belegg på bad og vaskerom. Ellers i hovedsak laminater samt fliser på kjøkken og deler av underetasje.
Vegg: Baderomsplater på bad. Ellers malte flater og veggpaneler.
Tak: Himnigsplater og -panel.

ENDRINGER ETTER BYGGEÅR (Kilde: Eier)

2007/08:
- Påbygg, 2.etg.
- Ny vvb.
Ca 2006: Lagt inn stålrør i pipe til ildsted.
Ca 2000: Bygget ut kjøkken mot øst.
1995: Tilbygg mot nord.

OPPVARMING

Ildsted i underetasje og varmpumpe i u.etg og 1.etg. Ellers varmekabler i entré, toalettrom, vaskerom, soverom mot øst og på bad.

VENTILASJON

Mekanisk avtrekk og tiluftsventiler i vinduer.

OPPSUMMERING

Boligen har hatt oppgraderinger siden byggeår. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1965 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Se ellers rapportens tilstandsdel for mer informasjon.

6

AREALINFORMASJON

Arealmålingene i denne rapporten målesetter 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 tolkningstilf 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 byggeteknisk 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

U.ETASJE		
BRA (P-ROM + S-ROM) 89	Primærrom 0	SekundærRom 89
Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom Trapperom (13,0 m²), garasje (28,7 m²), mellomgang (10,2 m²), bod 1(4,1 m²), bod 2 (11,3 m²), bod 3 (4,4 m²) og bod 3/teknisk rom (7,9 m²). Takhøyder: - Gang/boder: +/- 1,91m og 1,98m - Trapperom: 2,24m 9,8 m² går bort som areal av innvendige vegger/innkassinger/ pipeløp etc.	

1.ETASJE		
BRA (P-ROM + S-ROM) 127	Primærrom 127	SekundærRom 0
Beskrivelse primærrom Entré (6,8 m²), toalettrom (1,7 m²), soverom 1 (8,0 m²), vaskerom (2,3 m²), mellomgang (4,0 m²), bad (7,9 m²), kjøkken (6,5 m²), spisestue (11,6 m²), soverom 2 (7,2 m²), stue/spisestue (24,4 m²), trapp/gang (10,0 m²) og tv-stue (30,9 m²). Takhøyde stue: 2,42m 5,7 m² går bort som areal av innvendige vegger/innkassinger/ pipeløp etc.	Beskrivelse sekundærrom	

2.ETASJE		
BRA (P-ROM + S-ROM) 82	Primærrom 82	SekundærRom 0
Beskrivelse primærrom Trappegang (3,5 m²), kontor/gang (10,3 m²), uinnredet bad (8,6 m²), gangareal (ca 13,5 m²), soverom 3 (12,1 m²), soverom 4 (14,9 m²) og stue (16,6 m²). Takhøyde vaterhimling: 2,38m 2,5 m² går bort som areal av innvendige vegger/innkassinger/ pipeløp etc.	Beskrivelse sekundærrom	

TOTALT		
BRA (P-ROM + S-ROM) 298	Primærrom 209	SekundærRom 89
Beskrivelse av areal Arealer er målt med laser på stedet. BTA er beregnet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.		

ØVRIGE BYGG

SPORTSBOD		
BRA (P-ROM + S-ROM) 3	Primærrom 0	SekundærRom 3
Beskrivelse primærrom		Beskrivelse sekundærrom Sportsbod (3,0 m²)

7	DRENERING	TG-2
---	-----------	------

Er det gjennomført arbeider etter originalt byggeår? Nei

Synlig grunnmursplast og topplst? Ja

Kommentarer

Gjelder deler av grunnmur under terreng. Mangler topplst - anbefaler montering av dette.

Terrengfall fra grunnmur Ja

Takvann ledet bort fra bygning? Ja

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

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 aldringsmessig 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 henhold til gjeldende anvisninger.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc) som kan ha negativ betydning. TG 2 pga alder.

Tiltak Ja

Kommentarer

TG 2 pga alder: Ikke funnet behov for tiltak med dagens bruk.

8	GRUNN / FUNDAMENT	TG-1
---	-------------------	------

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/underetasje

Hvis grunnmur med kjeller Betong

Er det synlige sprekker/ riss eller skjevheter? Ja

Kommentarer

Stedvis avskallet puss. Ikke funnet visuelle tegn til aktive setninger.

Totalvurdering av grunn/fundament

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

9	KRYPKJELLER
---	-------------

Finnes ikke/ikke relevant

10	FORSTØTNINGSMURER
----	-------------------

Finnes ikke/ikke relevant

11	RADONSIKRING
----	--------------

Finnes ikke/ikke relevant

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? Ja

Kommentarer

Underetasje er innredet med boder samt påbegynt vaskerom.

Er det påforede yttervegger? Ja

Kommentarer

Deler av underetasje er i dag innredet og kledd med utforede vegger.

Er det oppforede gulv? Nei

Er det foretatt hulltaking? Ja

Kommentarer

Registrert forhøyet relativ luftfuktighet over 70%.

Er det symptomer på fuktskade? (Se etter skader og foreta fuktmåling) Nei

Kommentarer

Ingen synlige tegn til fukt men forhøyede målinger samt antydning til mugglukt.

Er rommene ventilert? Ja

Totalvurdering

Trevirke bak påforet vegg ser friskt ut men holder en vektprosent på ca 17% som er over anbefalt verdi. Det bør påregnes fremtidige utbedringer. Dette vurderes ikke å være et akutt problem da forholdene har vært slik ca 15 år uten noen markant utvikling av skaden. TG 2 pga overnevnte.

Tiltak Ja

Kommentarer

TG 2 pga overnevnte: Anbefaler jevnlig kontroll av overnevnte forhold samt også montering av flere inspeksjonsluker for bedre oversikt. Det bør påregnes fremtidige utbedringer.

13	BALKONG/ TERRASSE	TG-1
----	-------------------	------

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og innfesting vurderes. For terrasser/ balkonger som er bygget før teknisk forskrift av 2010 (TEK10) vurderes rekkverkshøyder mot referansenivå 90cm. For balkonger/ terrasser som er bygget etter TEK10, vurderes rekkverk mot et referansenivå på 100cm.

Type Altan

Kommentarer
Altan på ca 123 m2 rundt boligen fra 1.etg.
Altan på 8,1 m2 med utgang fra 2.etg.

Konstruksjon: Er det synlige tegn til feilkonstruksjon/svikt? Nei

Er det krav til rekkverk? Ja

Forskriftsmessig rekkverkhøyde Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket? Nei

Er det krav til fall/avrenning? Nei

Totalvurdering

Fremstår i normalt god stand.

14

VINDUER/DØRER

TG-1

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/ytterdører med 2-lags isolerglass i trekarmer med varierende alder.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer
Se «endringer etter byggeår»
Vinduer er fra byggeår og år for tilbygg/påbygg.

Punkterte glass Nei

Kommentarer
Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

Totalvurdering

Det ble ikke registrert noen skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Noe mer slitt mot sør.

15

YTTERVEGGER

TG-1

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
Se «endringer etter byggeår»

Fasade Liggende kledning

Er det synlige skjevheter/riss/sprekker/setninger? Nei

Fuktskade/sopp/råte/overflatebehandling Nei

Musetetting Nei

Lufting av kledning Ja

53

Totalvurdering av fasade og veggkonstruksjon

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert tegn til sopp- eller råteskader ved innvendig og utvendig besiktigelse.

Mrk:
- Anbefaler ettermontering av musebånd/-børste.

16

KNELOFT

TG-1

Her vurderes: (innvendig) om det finnes fuktskjolder, støvkondens, heksesot, svertesopp og spor etter zoologiske og biologiske skadegjærere. Etablert isolering vurderes dersom dette er synlig. Forhold vedrørende lufting av takkonstruksjonen kommenteres.

Type loft Uinnredet

Er loftet inspisert? Ja

Er det funnet avvik ved inspeksjon (f.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)? Nei

Er konstruksjonen isolert? Ja

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen? Nei

Totalvurdering

Uventilert varmluft med lukeadkomst i knevegger.
Fremstår tørt og fint på befaringsdagen.

17

RENNER OG NEDLØP

TG-1

Renner og nedløp: Her vurderes: om det er synlig rustdannelser, 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

Det ble ikke registrert symptomer på skader eller tilstandssvekkelser.

18

TAKKONSTRUKSJON

TG-1

Takkonstruksjon: Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og sva / 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

Takkonstruksjon Saltak

Er det synlige tegn til svanker/konstruksjonssvikt Nei

Er det forhold som tyder på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen? Nei

Totalvurdering av takkonstruksjonen

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

54

19 TAKTEKKING OG BESLAG

TG-1

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

Se «endringer etter byggeår»
Tak er opplyst å være fra ca 2008.

Inspisert fra På tak

Type tekking Betongstein

Er det synlige avvik på beslag/finndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? Nei

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Tekkingen fremstår i normalt god stand.

20 ETASJESKILLE

TG-1

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 Betong, Tre/bjelkelag

Kommentarer

Betongdekke over garasjedel samt under kjøkkendel mot bod for plassering av Biovaq renseanlegg. Ellers trebjelkelag.

Skjevheter/svanker/kuler/svikt Ja

Kommentarer

Registrert fall på 20mm over kjøkkengulv. Ellers høydeforskjeller på +/- 10-15mm.
Normalt med hensyn til alder.

Totalvurdering

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.

21 ILDSTED

TG-1

Type pipe Stål

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen? Nei

Er avstanden til brennbar materiale forskriftsmessig? Ja

Skorstein over tak er inspisert fra: Fra taket

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Nei

Har skorstein forskriftsmessig høyde over tak? Ja

55

GNR. 339 BNR. 16 — Befaringsdato: 07.01.2022

Side 14 av 21

Totalvurdering

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen. Ikke rentbrennende ildsted.

22 KJØKKEN

TG-1

Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer, spesielt rundt benkeskap, oppvaskmaskin, varmtvannsbereider og kjøleskap. Avtrekk/ventilering vurderes. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til skader / slitasje.

Er det søkt etter fukt rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin Nei

Fungerer avtrekk over komfyr Ja

Vurdering og beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

Totalvurdering av kjøkken

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask.
Opplegg for hvitevarer.

Kjøkken fremstår i normalt god stand.

23 LOVLIGHET

Finnes ikke/ikke relevant

24 TOALETTROM

TG-1

Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer

Er det symptom på fuktskader i området rundt klosett Nei

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer

Ventil i vindu.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Kommentarer

Inneholder:
- Gulvmontert toalett
- Benkeskap med servant

Er det veggghengt toalett? Nei

Totalvurdering av toalettrom

Ingen tegn til skader registreres.

25 TRAPP

TG-1

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.

56

GNR. 339 BNR. 16 — Befaringsdato: 07.01.2022

Side 15 av 21

Totalvurdering

Trapp i trekonstruksjoner med vangerekkverk og nesetrinn.
Fremstår i normalt god stand.

Mrk:
- Etter forskrift skal det være håndlist/rekkverk på begge sider i trappen. Abefaler derfor montering av håndlist på vegg.

26

AVLØPSRØR

TG-1

Her vurderes: Innvendige avløpsrør

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Type Plast

Er avløpssystemet luftet over tak? Nei

Kommentarer
Durgovernill på loft.

Er vannstand i sluk kontrollert ved tapping av tilknyttet utstyr? Ja

Er stakeluke tilgjengelig? Ja

Er det tilfredsstillende avrenning fra tappested? Ja

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Totalvurdering

Ikke funnet visuelle avvik.

27

ELEKTRISK

Det er foretatt en enkel beskrivelse av det elektriske anlegget. Anlegget er utover dette ikke kontrollert eller vurdert.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Foreligger det samsvarserklæring? Ja

Kommentarer
Gjelder endring av eksisterende anlegg.

Kontroll av sikringsskap Automatsikring

Type anlegg Skjult

Kommentarer
Med unntak av noe åpent anlegg i kjellerrom/bod.

Er det foretatt kontroll av lokalt el tilsyn i løpet av siste fem år? Nei

Finnes det kursfortegnelse og er antall kurser i samsvar med kursfortegnelse? Ja

Er det tegn til termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei

Er kabler tilstrekkelig festet? Ja

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget? Nei

Beskrivelse av elektrisk anlegg

- 14 kurser
- Jordfeilbryter

El-anlegg er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales gjennomgang av el-anlegg fra aut. elektriker ved salg/eierskifte.

28

VANNBÅREN VARME

Finnes ikke/ikke relevant

29

VANNLEDNINGER

TG-2

Her vurderes: Innvendige vannledninger

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig? Ja

Er hovedstoppekran tilgjengelig? Ja

Er stoppekran funksjonstestet? Ja

Type Kobberrør

Er synlig vannrør isolert mot kondens og-eller varme (termisk isolasjon)? Ja

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ja

Totalvurdering

Ikke avdekket lekkasjer.
TG 2 pga alder.

Tiltak Ja

Kommentarer
TG 2 pga alder: For vurdering av teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

30

VARMESENTRAL

TG-1

Her vurderes: Varmesentral

Type anlegg Varmepumpe

Kommentarer
2stk varmpumper monter i 2008/2009.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Når var siste service på anlegget? Ikke vert gjennomført service.

Finnes det oljetank på eiendommen? Nei

Totalvurdering

Virker å fungere som normalt.
Anbefaler å gjennomføre service på anlegget.

31 VARMTVANNBEREDER

TG-1

Her vurderes: Varmtvannsbereider

Plassering og fundament Plassert på gulv i u.etg.

Årstall 2010

Størrelse 194L

Er varmtvannsbereider tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Er bereideren plassert i våtrom med sluk? Nei

Er bereideren lekkasjesikret? Nei

Er plugg på varmtvannsbereider brunsvidd? Nei

Er bereideren over 20 år? Nei

Totalvurdering

Bereideren fungerer med dagens tilstand.

32 VENTILASJON

TG-1

Her vurderes: Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Totalvurdering

Ikke funnet visuelle avvik.

33 BAD 1.ETG

TG-2

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under badet er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på badet.

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

Trolig fra 90-tallet.

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og baderomsplater på vegg.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Nei

Kommentarer

Over 1:50 fall i dusjsone målt 80cm ut fra sluk. Øvrig gulv er dog tilnærmet flatt med oppbrett ved dør. Lokalt fall vurderes å være tilstrekkelig.

Ledes lekkasjevann til sluk? Nei

Kommentarer

Tilnærmet flatt gulv utenfor dusjsone.

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Ja

Er materialer egnet? Nei

Kommentarer

Det benyttes dusjkabinett og vinduer er derfor ikke direkte utsatt for bruksvann ved dusjing.

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

Kommentarer

Vindu.

Er det synlige tegn på at diffusjonssperre er punktert (kontrollert uten demontering)? Nei

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Ja

Kommentarer

Sprekker i beleggskjøter og slitte baderomsplater.

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei

Totalvurdering av overflater

Overflater fremstår med slit/elde og oppgraderingsbehov. TG 2 pga alder/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

Belegg er klemt i sluk.

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Ja

Kommentarer

Dusjarmatur.

Er membran/mansjetter ved gjennomføringer i gulv/vegg tilfredsstillende utført? Ikke kontrollerbart

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ja

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Belegg fungerer som tettesjikt/membran og har stedvise utettheter i skjøter.
TG 2 pga alder/slitasje.

TG-1

SANITÆR OG VENTILASJON

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tiluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Ja

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Kommentarer

Inneholder:
- Gulvmontert toalett
- Benkeskap med servant
- Dusjkabinett

Er det vegghengt toalett? Nei

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

Innredning og utstyr fremstår i normalt god stand.

TG-0

FUKTMÅLING

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.

Er det foretatt fuktøkt / fuktmåling? Ja

Vurdering og beskrivelse

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befarings, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

Er det foretatt hulltaking? Nei

Vurdering og beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt grunnet at tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig. Det benyttes dusjkabinett på badet samt tettesjikt er synlige.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Nei

ANBEFALTE TILTAK / YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES

Tiltak Ja

Kommentarer

TG 2 pga alder/slitasje: Ved videre bruk av tett dusjkabinett kan badet fungere fint i flere år til. Det bør dog påregnes oppgraderinger i nær fremtid.

34

VASKEROM - 1.ETG

TG-2

Beskriv

Vaskerom med belegg på gulv og malt strukturtafet på vegg.

Innredet som hobbyrom med sluk i gulv men er opprinnelig et vaskerom.

Totalvurdering

Fremstår i normalt god stand alder tatt i betraktning.
TG 2 pga alder.

Tiltak Ja

Kommentarer

TG 2 pga alder: Fungerer til dagens bruk.

35

UW



Mails fra skadedyrselskapet

SE Stian Erdal <stian.erdal@rentox.no>
Til: Du

Ok.

Forklaring:
Vi har nå avdekket store dele av u.etg. Her var skader påført av både mus og rotter.
Vi ser at her er forsøkt tette bak flere av utforingsveggene – dette har ikke hjulpet. Dette på at her har vært et gnager problem fra før.
Under arbeidet vårt møtte vi også på levende dyr – her måtte vi foreta oss lokal tetting for komme løs inn i boligen.
Vår anbefaling er at vi nå kan starte med forebyggende tette arbeid i u.etg parallelt med

Dersom man velger å avvente tetting kan dette resultere i at levende dyr tar seg inn i konstruksjon og inn i boligen.
Skulle vi få aksept kan vi starte med tette arbeid i løpet av denne uken.

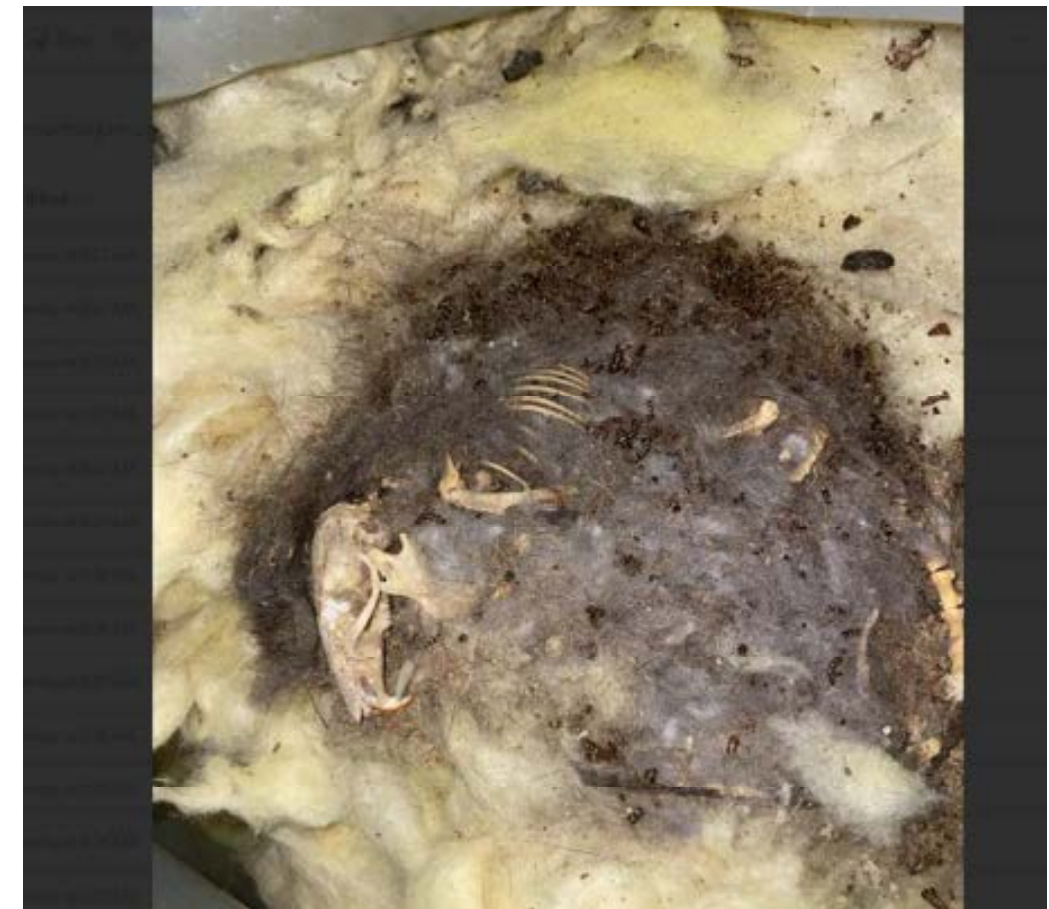
Hører fra dere.

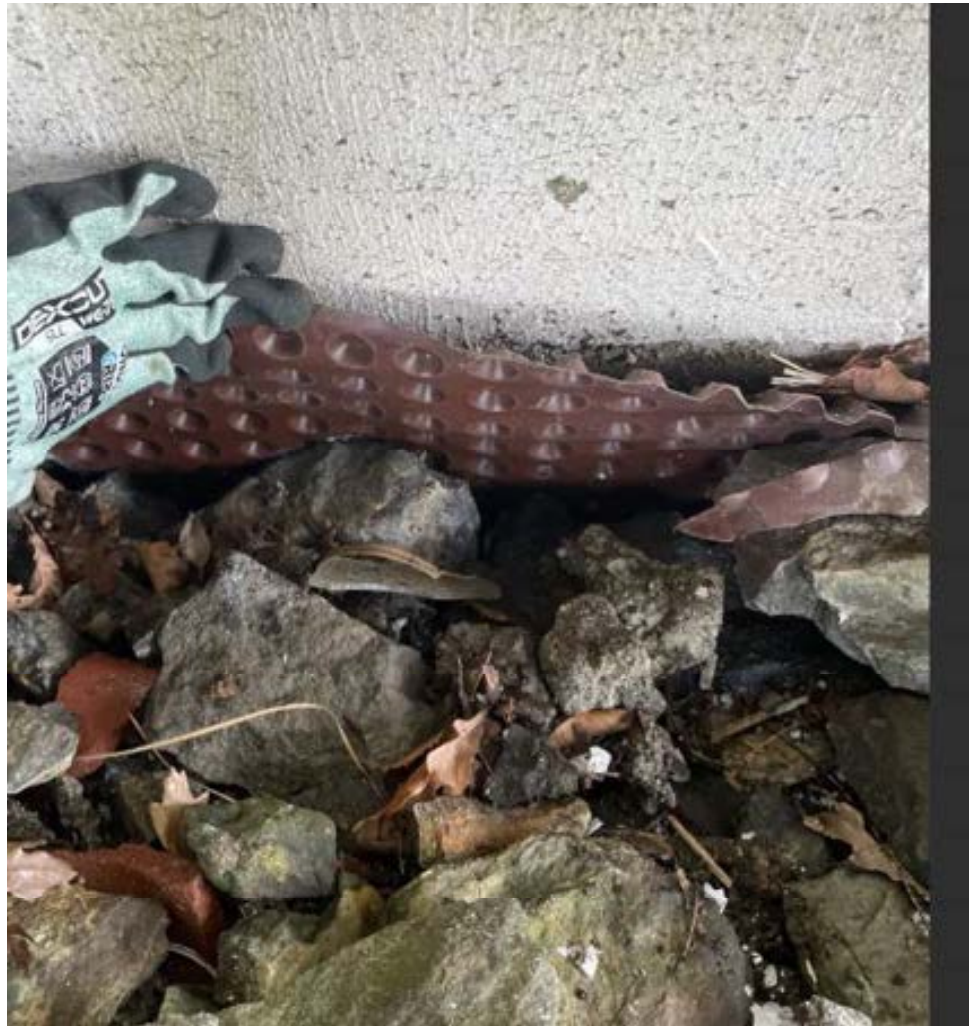
Med vennlig hilsen

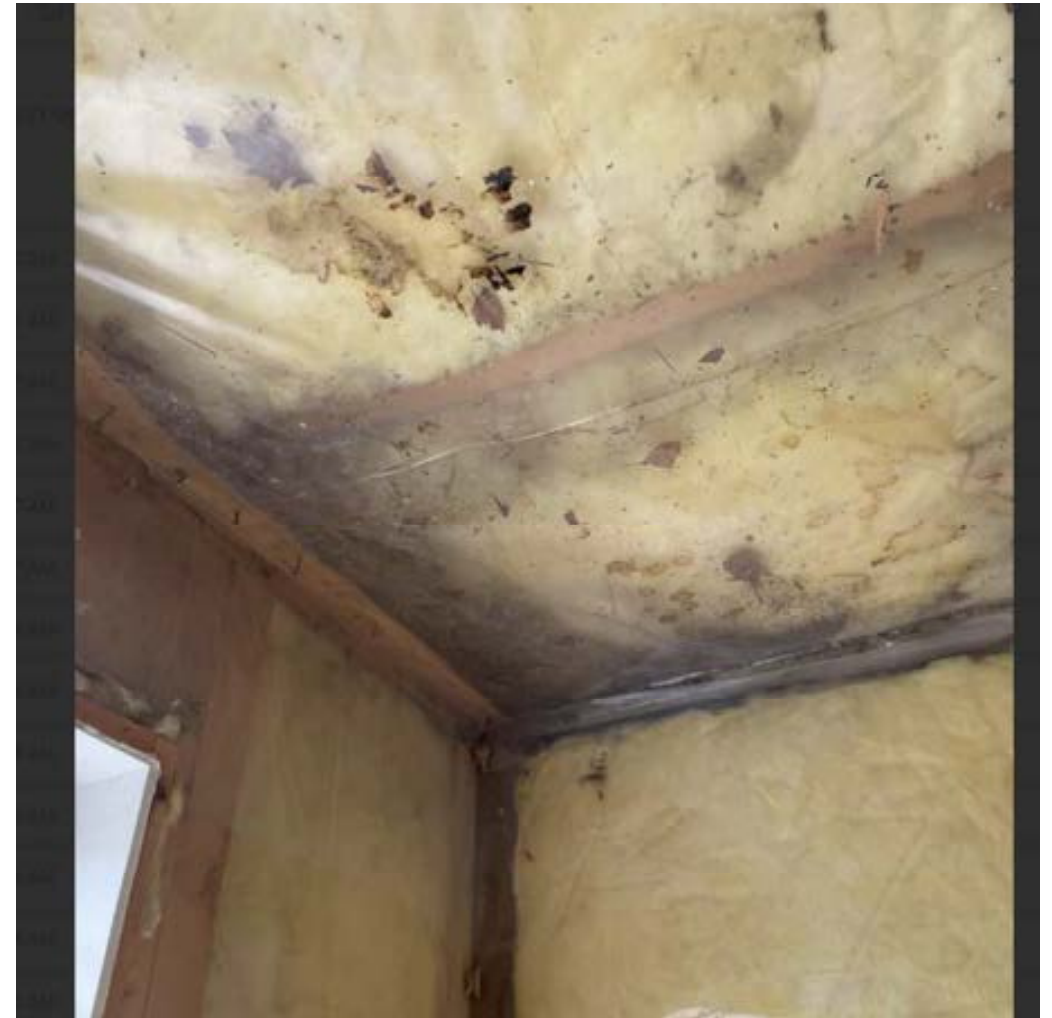
Stian Erdal
Daglig leder

ler påført av både mus og rotter.
ggene – dette har ikke hjulpet. Dette tette arbeidet er også en indiksjon
her måtte vi foreta oss lokal tetting for å unngå at levede mus skulle
nde tette arbeid i u.etg parallelt med videre avdekking i etasjene over.
ultere i at levende dyr tar seg inn i konstruksjon og inn i boligen.
øpet av denne uken.

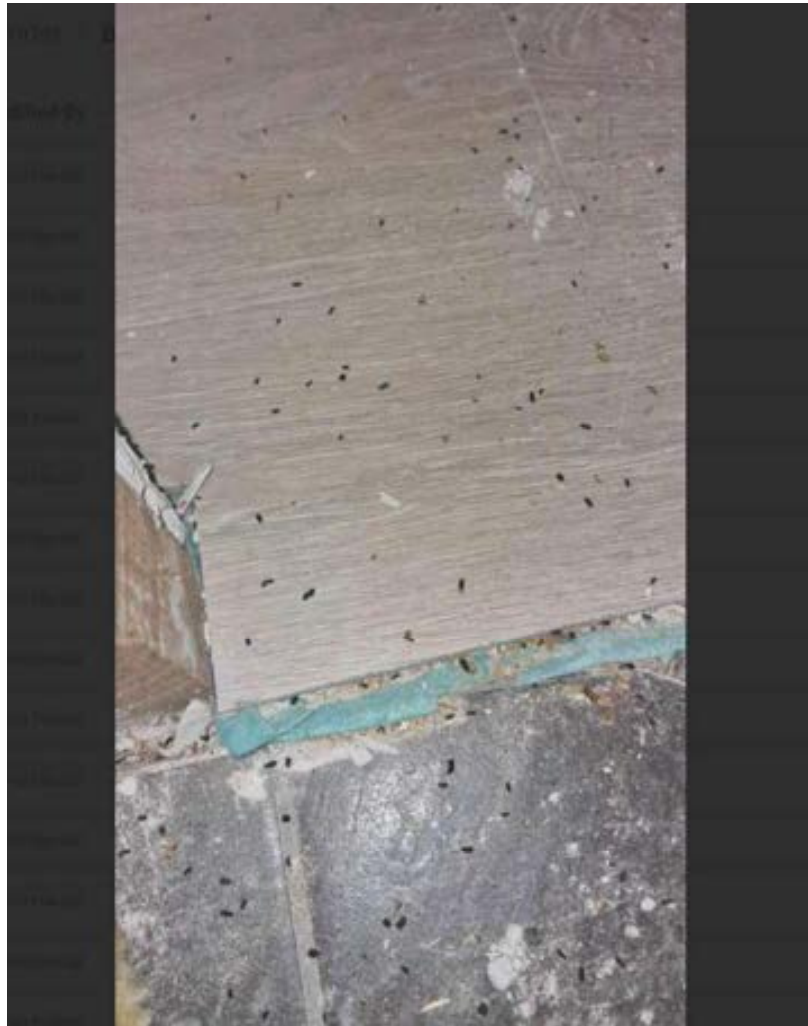
Bilder av skadedyrangrepet













Selskap:	 Norsk Husopp FORSIKRING	 SOPP OG SKADEDYRKONTROLL Arnadalsflaten 7, 5262 Arnatveit Org. No. 924 576 820 Tlf 55 19 66 00 E post post@rentox.no Internett: www.rentox.no	
FT Navn:	[REDACTED]		
Adresse:	Gaustad 34		
Postnr.:	5919		
Poststed:	Frekhaug		
Telefon:	[REDACTED]		
E-post:	[REDACTED]	Saksnr.	202404620
Kontaktp:	[REDACTED]	Rekvirent :	Petter Kinn

BEFARINGSRAPPORT

Det er kontrollert / behandlet mot:	
1 ☒ Rotter / Mus	Insp dato: 10.06.2024
2 ☐ Jordmaur	Behandlingsdato:
3 ☐ Stripet Borebille	Rapport dato: 17.06.2024
4 ☐ Skjeggkre	Annet: Etter avtale
5 ☐ Veps	
6 ☒ Annet: Bygningsskade - Gnagere	

Generelt:

Bakgrunn: På kjøkkenet sluttet oppvaskmaskin å fungere. Etter nærmere kontroll ble det funnet gangemerker på elektrisk ledning + museavføring og hull i gulv bak sokkel. På bakgrunn av dette ble skaden meldt inn til forsikringsselskapet og RenTox ble rekvirert til å foreta en besiktigelse av skaden.

Bolig: Boligen er en enebolig som er bygget i 1965. Boligen har også flere tilbygg opp igjennom årene. Stort tilbygg fra 2009. Deler av loft etg står fremdeles uferdig fra 2009. Grunnmur/fundamenter av betong. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner med trekledning i fasade. Etasjeskillere av trebjelkelag og betong (over garasje og under kjøkkendel mot øst). Saltak tekket med betongtakstein.

Hendelsesforløp / Skadeårsak: Skaden ble oppdaget ved at oppvaskmaskinen sluttet å fungere. Etter nærmere kontroll ble det registrert at gnagere, antageligvis mus hadde gnagd på elektrisk ledning til maskinen og at dette har medført strømbrudd. Det ble også registrert museavføring, hull i gulv og spor etter gnagd byggskum. Slik vi ser det har mus hatt tilhold i gulvet/etasjeskillet mellom u.etg og 1.etg. Videre har mus tatt seg opp på kjøkkenet ved å følge rørføringer + gnagd seg gjennom hull i gulvet. Hull i gulvet var dekket til med sølvtape, noe som er lite motstandsdyktig mot gnagere. Vår vurdering er at mus har hatt tilhold i bolig konstruksjon over mange år. Ved bolig kjøp er det opplyst fra tidligere eier at det er observert mus i garasje og teknisk rom. Dette mener vi er en underdrivelse av gnager problematikken.

Befaring/inspeksjon: Vi foretok en visuell kontroll av boligen innvendig og utvendig. Innvendig hadde FT fjernet sokkel på kjøkkenet, her kunne vi se tydelige sport etter museaktivitet. Ut ifra det vi kunne registrerer kan det se ut som noen har forsøkt å tette mot gnagere ved bruk av byggskum og sølvtape. Over kjøkkenskap ved ventilator kunne vi også finne spor, her var det museavføring. Dette har kommet av museavføring har drysset ned fra himling/etasjeskillet eller at mus har vært fysisk inne på kjøkkenet.

På loftet kunne vi finne sporadisk spor etter mus i alle kneloft hvor vi inspiserte. Dette i form av spor/hullganger og avføring i isolasjonsmatter. Dette fremstår som et problem over hele etasjeskillet. Dette burde også vært bemerket av takstmann ved boligsalg. Hvor stort omfang er vanskelig å si, her anbefaler vi at det avdekkes/inspiseres nøye.

I kjeller etg kunne vi se eldre avløpsrør som står åpen i vegg / oppdaget dette da vi fjernet litt isolasjon fra utforingsvegg. I himlinger går det en del rørføringer, dette er gir gode vandringsmuligheter for gnagere som oppholder seg i konstruksjonen. Ved teknisk rom er det noen åpninger i overgang mellom bakkenivå og vegg.

Utvendig kunne vi se at det ikke er musebånd eller børste bak ytterkledning. Boligen mangler også insekts netting i kister. Det ble også registrere museavføring oppå beslag føring langs yttervegg – se bilde i rapporten. FT opplyser at de har registrert mye glasskår/knust glass på eiendommen. Dette kan være en indikasjon på at noen har forsøkt å tette mot gnagere.

Boligen ligger på landet og har nye vegetasjon tett mot boligen. Det er derfor ikke unormalt at det er mus både rundt og ved eiendommen.

Skadeutviklingstid: I denne saken vil vi anta at mus har hatt tilhold i bolig konstruksjon over flere år. Vi mener at deler av skaden kan ha inntruffet før tilbygg i 2009. Vi antar derfor at den skaden kan ha en utviklingstid på ca 15 år, trolig enda lengre.

Skadeomfang / Reparasjonsbeskrivelse: Her må det avdekkes bygningsskade/følgeskade før man kan si noe om skadeomfang eller reparasjonsbeskrivelse.

Videre anbefalinger: Vi anbefaler at alle kneloft inspiseres nøye, her må det ryddes og isolasjon må kontrolleres. Videre vil vi anbefale at det åpnes opp i himlinger fra u.etg, man vil da få oversikt på etasjeskillet mellom u.etg og 1.etg. Når dette er gjort kan man si noe om evt skadeomfang/følgeskader etter gangere. Utvendig bør det utføres tette tiltak i form av tetting bak kledning + hjørnebord. Det bør også tettes i hver ende av beslag føring. Anbefaler at det også monteres insekts netting i kister rundt boligen. Det bør også tettes bedre ved garasjeport + hull i grunnmur inn til grasjen.

Se vedlagte bilder for mer informasjon:



Det ble funnet museavføring oppå kjøkkenskap vet ventilator.



Viser hull i gulvet hvor mus antagelig har kommet opp fra etasjeskillet.

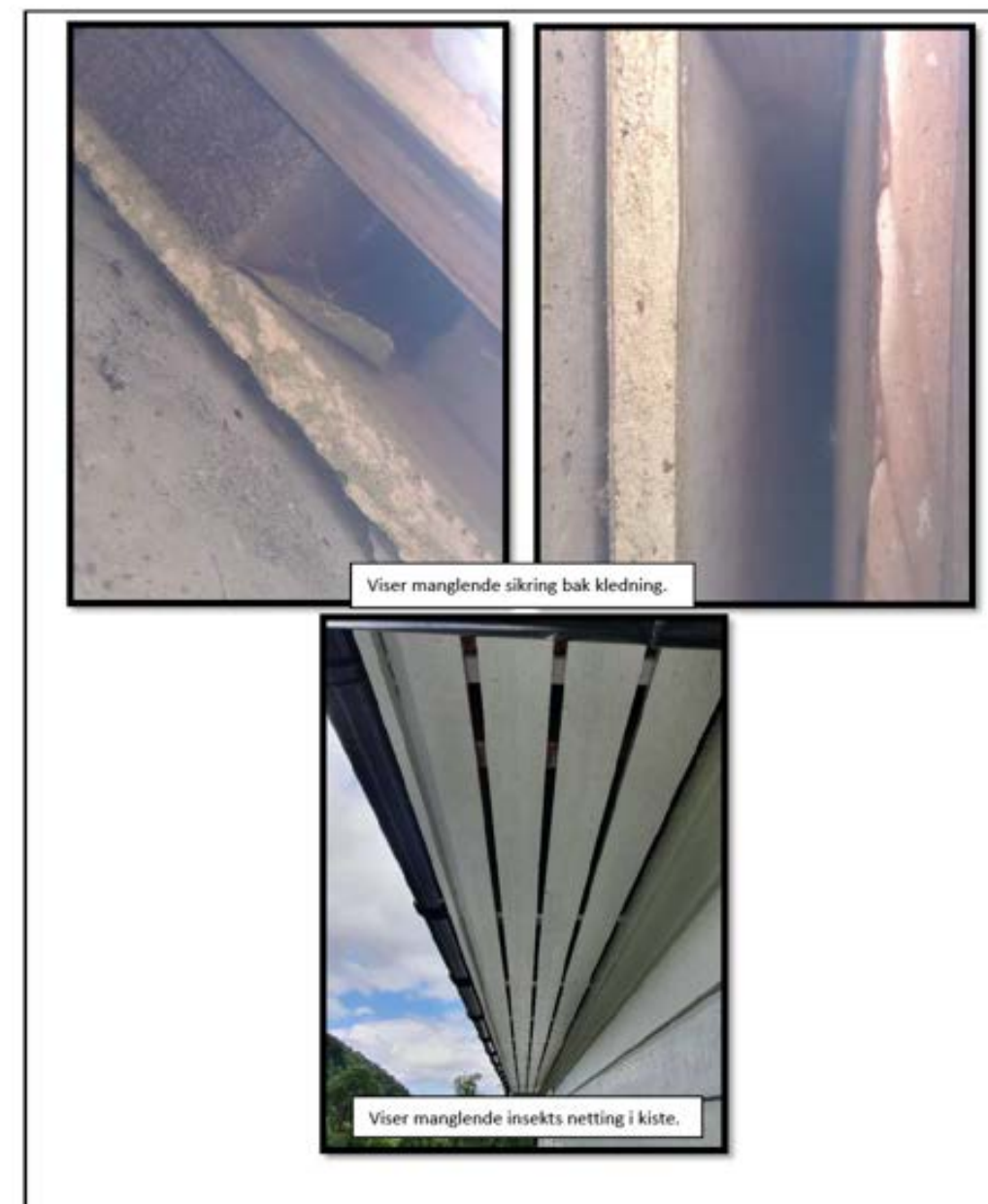


Viser uferdig badetrom i loft etg.



Bilder fra u.etg:





Utført av:	Stian Erdal	Dato:	17.06.2024	For kunden:	Etter avtale
------------	-------------	-------	------------	-------------	--------------

		 RenTox as SØPP OG SKADEDYRKONTROLL Arnadalsflaten 7, 5262 Arnatveit Org. No. 924 576 820 Tlf 55 19 66 00 E post post@rentox.no Internett: www.rentox.no	
Huseier:	[REDACTED]		
Adresse:	Gaustad 34		
Postnr.:	5919		
Poststed:	[REDACTED]		
Telefon:	[REDACTED]	Skadenr:	[REDACTED]
E-post:	[REDACTED]	Rekvirent:	[REDACTED]

AVDEKKINGSRAPPORT

Det er kontrollert / behandlet mot:		Huseier engasjert RenTox dato: 15.07.2024
1 ☒ Rotter / Mus		Oppstart av RenTox: 16.07.2024
2 ☐ Jordmaur		Rapport dato: 16.08.2024
3 ☐ Stripet Borebille		Annet: Utført avdekking + div tette tiltak ihht avtale med huseier og advokat
4 ☐ Skjeggkre		
5 ☐ Veps		
6 ☒ Annet: Bygningsskade - Gnagere		

Generelt:

Bakgrunn: RenTox var på skadested for førstegang 10.06.2024 i forbindelse med innmeldt skade sak til forsikringsselskapet Norsk hussopp forsikring. I den forbindelse var RenTox sitt mandat og beskrive hendelsesforløp – skadeårsak – skadeomfang – skadeutviklingstid samt reparasjonsbeskrivelse. Det vil være hensiktsmessig å se befæringsrapport dato 10.06.2024 med skadenr 202404620 i sammenheng med denne avdekkingsrapporten. Gjør oppmerksom på at tidligere rapport er bestilt av Norsk hussopp forsikring og kan av den grunn ikke sendes videre uten samtykke.

I etterkant av vår første befaring hadde huseier fjernet kjøkken og startet avdekking i egen regi. Huseiere [REDACTED] tok dirkete kontakt med RenTox for bistand i saken. Undertegnede stilte på ny befaring ved skadested 15.07.2024. Etter råd fra RenTox samt ønske fra huseier + huseiers advokat ble RenTox engasjert til å avdekke videre skadeomfang/bygningsskade som følge av skadedyr/gnager i hus konstruksjon. Dette arbeidet ble påstartet 16.07.2024.

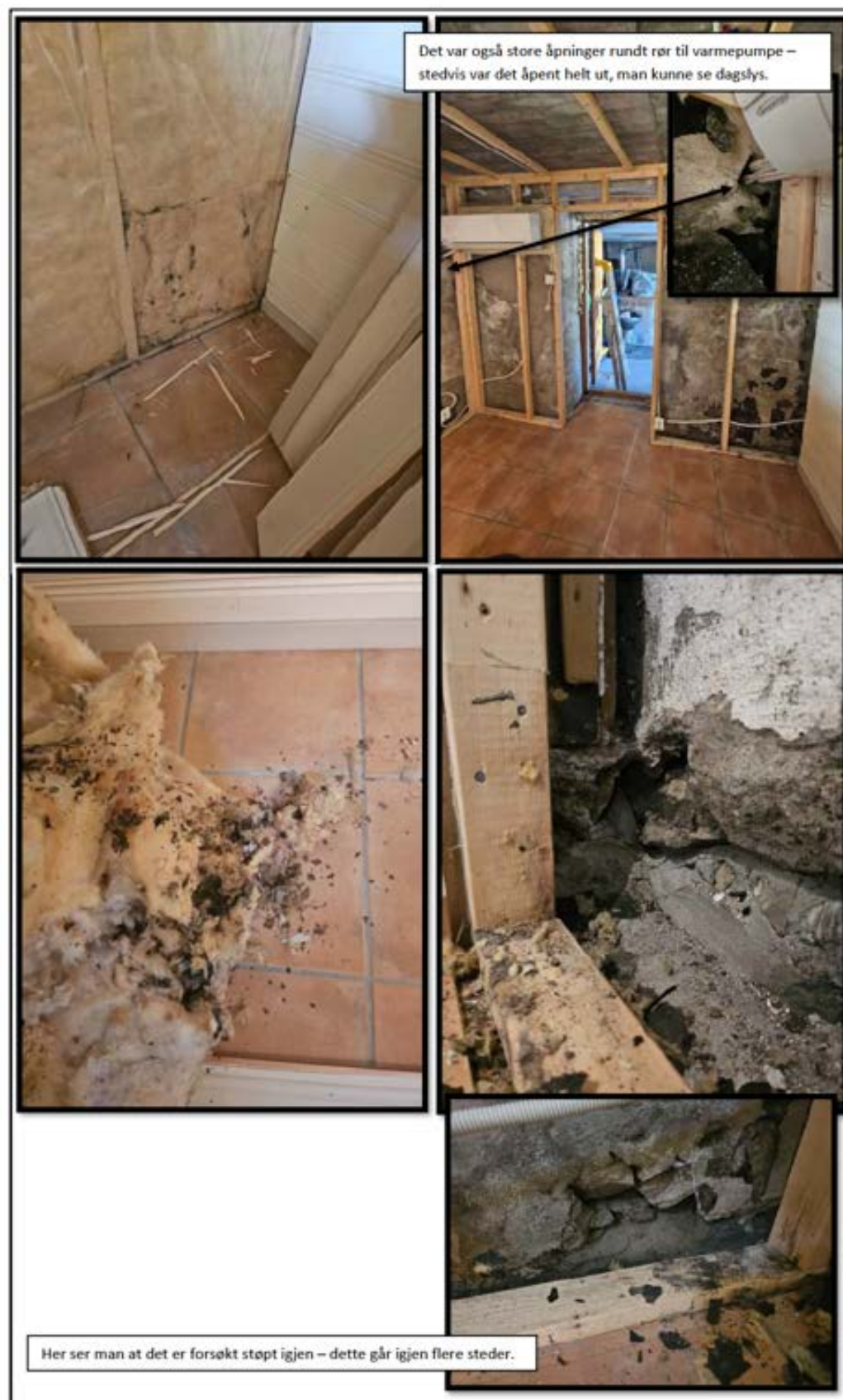
Etter hvert som skadeomfanget ble avdekket ble RenTox enig med huseier + huseiers advokat om å iverksette tette tiltak innvendig i konstruksjon. Det ble funnet masse kadavre – infisert isolasjon – levende gnagere under avdekking.

Se vedlagte bilder for mer informasjon:

Kjeller etg: Trapperom



Det ble funnet tegn til rotter og mus i alle utføringsvegger ved trapperom. Her var ødelagt/infisert isolasjon. Det var flere åpninger i eldre grunnmur. Antar at gulvnivået har blitt senket på et tidspunkt – nedre del av grunnmur er forsøkt støpt igjen.



Kjeller etg: Forlengelse av trapperom / Gang mot Biovac



Store ødeleggelser i veggen mellom biovac og trapperom.

Store mengder lecakuler funnet i utforingsvegg under vindu. Av erfaring vet vi at lecakuler ofte blir brukt i forbindelse med tetting mot gangere.



Det ble fanget en levende mus + nyfødte inni veggen.



Det ble også avdekket tydelig skader i himling. Her har det vært både mus og rotter.

Kjeller etg: Vaskerom



Vaskerommet var svært infisert – mye lukt! Isolasjon i vegger mot mur + himling var infisert av mus og rotter. Vi fant også flere rørføringer som sto åpen.



Kjeller etg: Liten bod



Her går det avløpsrør igjennom bod – gang og inn til vaskerom. Dette kommer trolig ned fra vaskerom i 1.etg. Her har både mus og rotter oppholdt seg i vegger og himling. Isolasjon rundt vannrør er gnagd i stykker.



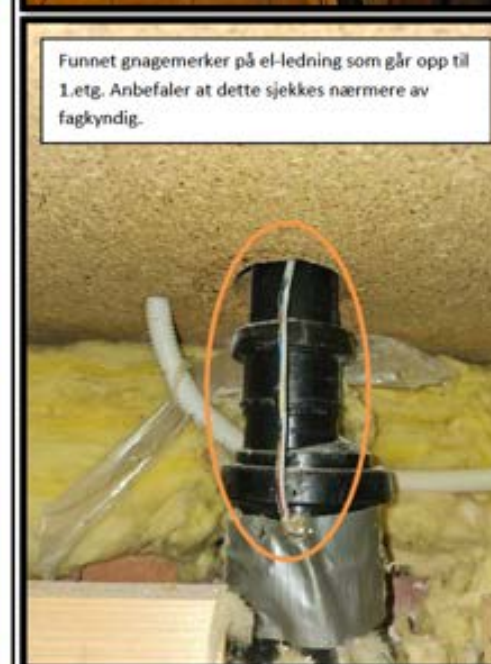
Viser isolasjon + dødt kadaver i
himling mellom liten bod og gang.
Himling var mest berørt av rotter.



Kjeller etg: Gang mellom liten bod og vaskerom



Funnet gnagemerker på el-ledning som går opp til
1.etg. Anbefaler at dette sjekkes nærmere av
fagkyndig.



Utforingsvegg mot vaskerom var svært
infisert etter rotter. Det ble også her funnet
dødt kadaver. Isolasjon på vannrør var også
gnagd i stykker her. NB: se el-ledning.





Vi la merke til at her var en sprekk i overgang mellom grunnmur og mur gulv, dette gjelder både gang og liten bod. Stedvis ser det ut som det er forsøkt tettet med støp. Mulig vært et forsøk på tette arbeid mot gangene. Stedvis er det fremdeles åpning.

Kjeller etg: Stor bod



Her ble det ikke avdekket/funnet tegn til bygningsskader etter gnagere.
Her ble kun registrert kondens/fukt i veggkonstruksjon.

1.etg: Yttergang



Bildene viser mye spor etter mus.





Bildet er tatt oppå eldre grunnmur i yttergang retning inn mot vaskerom 1.etg.



Bildene viser noe isolasjonsrester + museavføring og masse nøtter. Dette har musene lagret inne i himling og i utforingsvegg.



Viser gnagemerker på el-ledning.



1.etg: Vaskerom



Viser forlengelse av eldre grunnmur. Her var spor etter mus i utforingsvegg + himling. Veggventil er montert feil. Det er også gnagd på isolasjon rundt vannrør.



1.etg: Kjøkken



Huseier hadde avdekket mesteparten på kjøkkenet i forkant av vår avdekking. Av den grunn er det ikke så godt dokumentert i denne rapporten.

1.etg: Soverom ved kjøkken/spisestue



Det ble avdekket spor etter mus i himling + utforingsvegg mot eldre grunnmur.

I utforingsvegg ble det funnet bol. Himling var også infisert videre inn mot spisestue – kjøkken området.



1.etg: Bad





Vi fant deler av terrassebord som støtteklusser under vindusforing. Disse klussene virker å være fra nyere tider. Det var også benyttet mye byggekumm rundt mur/vindu.



Her ble funnet det vi mener er utkast etter mauraktivitet i flere vegger. Maur inne i hus konstruksjon er stort sett alltid et sekundært problem da fukt er hoved kilden.

I dette tilfellet ble det funnet spor i hjørnet ved vindu samt i dusj sone.



Det ble også funnet museavføring inni ventilasjonsrør på badet.



På badet var det sporadisk til lite skader i vegger. Himling var det flere gnager tunneler i isolasjonen opp mot loft. Legger også merke til at det er benyttet 2 forskjellige isolasjons produkter i samme himling. Mulig det har vært åpnet her tidligere.

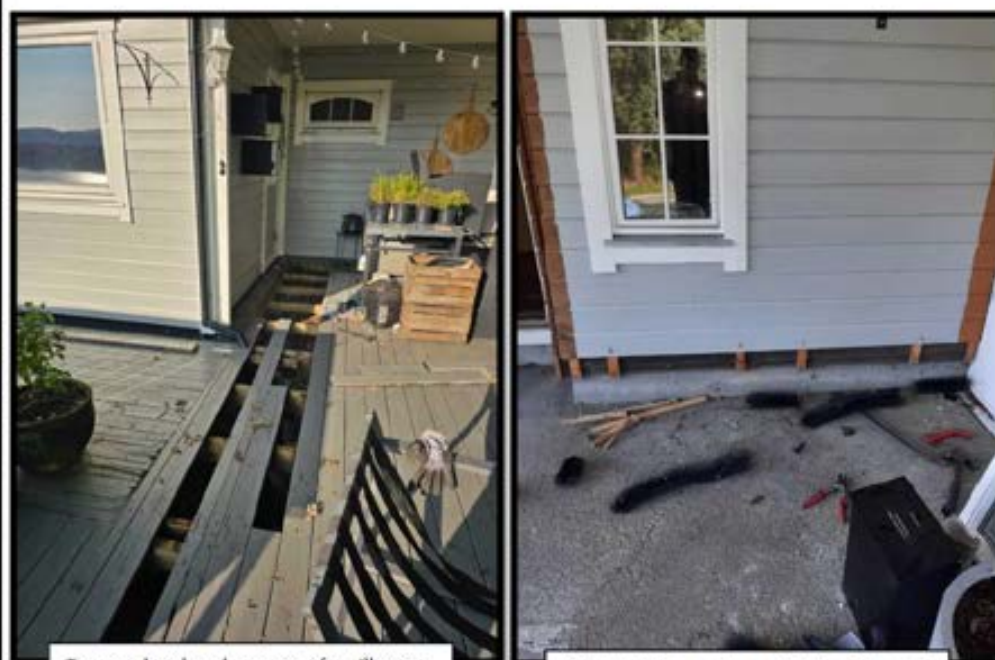
2.etg: Loft





Isolasjon på loftet er fjernet / kontrollert delvis fra underside og delvis fra kneloft. Her var spor etter mus over hele 2.etg. Den isolasjon som ikke er egnet til gjenbruk er fjernet av oss.

Utvendig tetting. Tetting av fasade/husliv er det benyttet gnager børste. Tetting av grunnmur er det benyttet sammenbrettet netting + støp. Vedlagt diverse bilder som viser utførelse:



Terrassebord er demontert for tilkomst til å kontrollere / utføre tette tiltak.

Ytterkledning er demontert for tilkomst til å utføre tette tiltak.



Tetting under dør ved biovac.



NB: I området som i dag brukes som hundegård fant vi masse knust glasbrott. Vi registeret også at det er forsøkt tettet/støpt med glasbrott i åpninger ved grunnmur.

Vi antar dette er et forsøk på å tette mot gnageraktivitet. Denne metodikk har sin hensikt at gnagere skal skade seg ved forsøk om å passere blokaden.

Innvendig tetting. Vedlagt diverse bilder som viser utførelse:



**Oppsummering:**

Skadeomfang: Vi mener at skadeomfang er ferdig avdekket. Markert området visses på skisse. Nøyaktig oppmåling og kostnadsberegning anbefaler vi utføres av takstmann. Reparasjonsmetodikk bør også komme fra takstmann.

Skadeårsak: Vi mener at gnagere har hatt tilhold i denne boligen lenge, over flere tidsepoker. Gnagere har tatt seg inn i boligen via åpninger i eldre grunnmur. Med dette mener vi åpninger i overgang mellom utvendig terreng og mur. Det kan også tenkes at her har vært tilkomst via grunnforhold og videre inn i mur.

Skadeutviklingstid: Her er nærliggende å tro at boligen har hatt tilfelle av ganger aktivitet over veldig mange år: igjennom flere tidsepoker – flere gnager generasjoner. Vi antar at skaden har hatt sin største utvikling etter at kjeller etg ble pusset opp / gulvet ble senket. NB: det ble funnet levende dyr inne i konstruksjonen ved vår avdekking. Dette er en indikasjon på gnager aktiviteten fremdeles har funnet sted i seinere tid. Vi setter en utviklingstid på minimum 15 år, høyst sannsynlig enda lengre.

Videre anbefalinger: Ved tilbakeføring vil vi anbefale at det tettes/lages tette ``celler`` mellom hvert rom. Dette er noe vi alltid tipser om i gnaverskader. Dette har den hensikt at dersom det i seinere tid skulle komme inn gnagere vil ikke gnager aktiviteten ha mulighet til å spre seg til tilstøtende rom.

Utført av:	RenTox as ved Stian Erdal	Dato:	16.08.2024	For kunden:	Etter avtale
------------	---------------------------	-------	------------	-------------	--------------

Reklamasjon

Feil og mangler

Eiendom

Gnr: 339 Bnr: 16
Gaustad 34
5919 FREKHAUG

Kommune

4631 ALVER

Oppdragsgiver

Feil

Utført av takstingeniør

Rune Hestnes
Hausvegen 330
5286 Haus

Kontaktinformasjon:

Epost: ru-hes@online.no
Telefon: 91877521



Ønsker du å bekrefte rapportens gyldighet?

Skann QR-koden med din mobiltelefon, eller
besøk <http://takstverifisering.nito.no>



Utskr. dato:	26.11.2024
Side:	1 av 36
ID/Referanse:	19134

Byggdeler

1. Forord/ mandat

Beskrivelse

Rune Hestnes Taksering As v/ Rune Hestnes ble engasjert av oppdragsgiver for å gjennomføre en reklamasjonsrapport av avdekket feil og mangler etter overtakelse.

Kort om saken og meldte avvik: Større observasjoner av rotteaktivitet, fuktskader, feil ved oppføring av ventilasjon og byggetekniske feil og mangler.

Den 07.08.2024 gjennomførte vi sammen med kjøper/hjemmelshaver, Pia Sofie Marholm en besiktigelse av arealet, samt at RenTox utførte tiltak til tetting av åpninger mot rotter.

- Under befaringen var hovedfokus på å kartlegge omfanget av skader og forhold knyttet til observasjon av gnagere. I løpet av undersøkelsen ble det også avdekket flere andre feil og mangler av betydning. På grunn av tidshensyn kan det imidlertid ikke utelukkes at enkelte forhold eller detaljer ikke er fanget opp. Det anbefales at dette hensyntas ved videre undersøkelser eller tiltak.

Vurderinger i denne rapporten er basert på optiske inntrykk og enkelte undersøkelser av eiendommen, opplysninger gitt på befaring, samt informasjon fra mottatte dokumenter, herunder:

- Salgsoppgaven.
- Rapport fra Rentox.

2. Innledning

Beskrivelse

Enebolig, byggeår 1965, 3 plan (sokkeletasje, 1.et og 2.et). Registrert kjøpt 25.02.2022.

Fra tilstandsrapport:

Enkel beskrivelse av byggemåte: Grunnmur/fundamenter av betong. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner med trekledning i fasade. Etasjeskillere av trebjelkelag og betong (over garasje og under kjøkkendel mot øst). Saltak tekket med betongtakstein.

ENDRINGER ETTER BYGGEÅR (Kilde: Eier) - side 7.

2007/08: Påbygg, 2.etg. Ny vvb.

Ca 2006: Lagt inn stålrør i pipe til ildsted.

Ca 2000: Bygget ut kjøkken mot øst.

1995: Tilbygg mot nord.

OPPVARMING: Ildsted i underetasje og varmepumpe i u.etg og 1.etg. Ellers varmekabler i entré, toalettrom, vaskerom, soverom mot øst og på bad.

VENTILASJON: Mekanisk avtrekk og tilluftsventiler i vinduer.

BYGNINGSDELER MED TG2:

Drenering - TG2 pga. alder: Ikke funnet behov for tiltak med dagens bruk.

Rom under terreng - Trevirke bak påforet vegg ser frisk ut men holder en vektprosent på ca 17% som er over anbefalt verdi. Det bør påregnes fremtidige utbedringer. Dette vurderes ikke å være et akutt problem da forholdene har vært slik ca 15 år uten noen markant utvikling av skaden. TG2 pga overnevnte. Anbefaler jevnlig kontroll av overnevnte forhold samt også montering av flere inspeksjonsluker for bedre oversikt. Det bør påregnes fremtidige utbedringer.

Vannledninger - Ikke avdekket lekkasjer. TG2 pga alder. For vurdering av teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

Bad 1.etg - Totalvurdering overflater: Overflater fremstår med slit/elde og oppgraderingsbehov. Tg2 pga. alder/slitasje. - Totalvurdering membran,tettesjikt og sluk: Belegg fungerer som tettesjikt/membran og har stedvis utettheter i skjøter.

Utskr. dato:	26.11.2024
Side:	2 av 36
ID/Referanse:	19134

Tg2 pga alder/slitasje. Ved videre bruk av tett dusjkabinett kan badet fungere fint i flere år til. Det bør dog påberegnes oppgraderinger i nær fremtid.

Vaskerom. 1etg. - Fremstår i normalt god standard alder tatt i betraktning. Tg2 pga alder.

Rentox

På befaringsdagen er skadedyrselskap i eneboligen for å tette eneboligen for åpninger mot gnagere. Tidligere har de utført fjerning av infisert materiale av rotte og mus ekskrementer, fjernet muse bol og lignende arbeid.

3. Observasjoner fra befaring

Beskrivelse

Det er ingen takhetter på taket.

Kjøkken - 1.et: Det er registrert spikerslag til kjøkken i 1. etasje, som er av eldre kvalitet og antas å ha blitt montert i en nyere periode etter at eneboligen ble oppført. Materialet viser misfarging og framstår som et tilfeldig restelager med ulike dimensjoner og ikke som typisk materiale for dette formålet. Spikerslaget er oppført uten bunnsvill, noe som ikke er fagmessig utført. Det er derfor gjennomført tapeavtrekk av overflaten på dette trevirket for å undersøke om det finnes muggsopp.

Vaskerom - u.et: Det er observert et åpent avløpsrør på vaskerommet. Avløpsrøret har tidligere vært skjult bak en påforet vegg, og dette har derfor ikke vært synlig før kjøper demonterte veggene. Det er flere spørsmål knyttet til røropplegget i boligen, og vi anbefaler at en rørlegger foretar en grundigere kontroll.

Fremtidig bad i 2. etasje og kryploft: Det er åpnet opp i taket for badet på loftet. Under befaringen ble det påvist muggsopp på papplater som er brukt for å lage et luftesjikt mellom isolasjonen og sutaket. Tapeavtrekk ble tatt fra innsiden av disse platene og på den isolerte delen av sperrene. Undersøkelsene viste alt fra moderat til rik vekst av muggsopp samt en rik forekomst av midd.

Vedlegg tilknyttet "3. Observasjoner fra befaring"



Avskalling grunnet saltutslag. Tiltak mot fuktinnsig er nødvendig for å sikre forholdet.



Fundamentert på fjell

Utskr. dato:	26.11.2024
Side:	3 av 36
ID/Referanse:	19134



Fundamentert på fjell



Mangler beslag som leder vann vekk fra underliggende kjeller. Tiltak mot fuktinnsig er nødvendig for å sikre forholdet.



Mangler fuglesikring i kiste.



Yttervegger med TG1, info om lufting. Her ses det ikke lufting av kledning.

Utskr. dato:	26.11.2024
Side:	4 av 36
ID/Referanse:	19134



Stor åpning i beslag, mangler sluttstykke som hindrer bla-
fugler tilkomst.



Vinduer med TG1. Men er med åpning i beslag.

Utskr. dato:	26.11.2024
Side:	5 av 36
ID/Referanse:	19134

4. Vurdering /Konklusjon

Beskrivelse

Eiendommen har flere feil og mangler, samt uferdig arbeid. For eksempel er luftkanaler avsluttet til kryploftet, noe som framstår som egeninnsats, men ikke er oppgitt i egenerklæringen. Dette fremkommer ved at huset mangler luftkanaler på taket, og avslutningene er synlige inne på kryploftet. Flere av feilene og manglene kan tilskrives venstrehåndsarbeid uten ferdigstillelse, noe som har medført følgeskader med betydelige konsekvenser for boligens tilstand.

Det er omfattende problemer med gnagere på eiendommen. Det er funnet både eldre og nyere bol fra mus og rotter. Tidligere tiltak for å hindre gnagere framstår som sporadiske, uferdige og ufagmessige. Materialer som er eksponert for gnageraktivitet viser både nye og gamle spor.

Tilstandsrapporten har ikke hatt mulighet til å vurdere alle skjulte forhold, men enkelte feil burde vært oppdaget ved en helhetlig vurdering av de synlige konstruksjonene. Egenerklæringen inneholder svært begrenset informasjon om eiendommens faktiske tilstand og gir et feilaktig inntrykk av standarden og kvaliteten på tidligere utført arbeid.

Konklusjon

Boligen fremstår med betydelige feil og mangler som etter vårt syn burde vært opplyst om i tilstandsrapporten. I tillegg er det avdekket flere feil og mangler etter at konstruksjonene er blitt åpnet, som selger enten kjente til eller burde ha kjent til.

Slik vi vurderer det, oppfylder tilstandsrapporten ikke minstekravene i forskriften for trygg bolighandel. Dette skyldes særlig følgende mangler:

- Manglende opplysninger om hullboring for rom under terreng, til tross for at treverk bak kledning er målt til en fuktverdi på 17 %.
- Manglende begrunnelse for hvorfor hullboring ikke ble utført i våtrom, da skilleveggene er av tre.
- Mangelfull vurdering av loftarealet.

5. Bad 2.et.

Beskrivelse

Loftet ble påbegynt oppgradert i 2007/08, og det er opplyst i egenerklæringens punkt 22 at badet ikke er ferdigstilt. Det finnes ingen bilder av badet i salgsoppgaven, så det er ukjent hvordan rommet framsto under visning. Mindre arealer med himlingsplater har blitt fjernet i forbindelse med arbeid mot gnagere.

Badet er ikke omtalt som våtrom i tilstandsrapporten, og det er heller ikke utført noen beskrivelse av de innvendige overflatene på loftet. Vi antar derfor at rommet på befaringen framstod slik det ble vist under visning, uten at kjøper har foretatt vesentlige demontering eller oppbygging av badet.

Tilstandsrapporten gir ikke klarhet i hvorfor arealet ikke er med, men inntrykk av at rommet ikke er vurdert fordi det ikke er ferdigstilt. Dette resulterer i en manglende beskrivelse som kan ha vært avgjørende for kjøpers vurdering av boligen. Ifølge Forskrift til avhendingslova § 1-1 Formål:

«Formålet med forskriften er å tilrettelegge for at det utarbeides tilstandsrapporter av høy kvalitet, slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.»

Vi anser den manglende beskrivelsen av loftet som en svakhet ved tilstandsrapporten, da den ikke oppfyller forskriftens krav til å gi kjøper et tilstrekkelig informasjonsgrunnlag. Derfor vil denne rapporten omtale rommet som et våtrom og vurdere det i henhold til gjeldende regler og forskrifter for våtrom.

Observasjon på befaring: Her er det støpt gulv, vegger med oppsatt stenderverk. Himling var ferdig platet og det var laget til med rør for ventilasjon. På bad var det montert inn takvindu. Ulufting mellom sutak og luftepapp, isolasjon ligger inntil luftepapp. Uklar årsak til fuktighet på luftepapp. Avtrekk i himling er ført ut og avsluttet på kneloft. Det er ingen tak hetter på taket som er opplyst å være fra 2008 i TR.

Det reklameres på følgende:

- Muggsopper i innvendig konstruksjon.
- Isolasjon av plast ligget åpent og ikke innkledd med ubrennbare materialer.
- Ventilasjon er ført ut på kneloft.

Salgsdokumentasjon

Utskr. dato:	26.11.2024
Side:	6 av 36
ID/Referanse:	19134

Tilstandsrapport:

16. KNELOFT - TG1

Type loft: Uinnredet

Er loftet inspisert? Ja

Er det funnet avvik ved inspeksjon (f.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)? Nei

Er konstruksjonen isolert? Ja

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen? Nei

Totalvurdering: Uventilert varmluft med lukeadkomst i knevegger. Fremstår tørt og fint på befaringsdagen.

19. TAKTEKKING OG BESLAG - TG1

Kommentarer:

Se «endringer etter byggeår»

Tak er opplyst å være fra ca 2008.

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? Nei

Totalvurdering av taktekkning og beslag:

Tekkingen fremstår i normalt god stand.

Skadebeskrivelse

Muggsoppanalyse: Det er utført kontroll med analyse av observerte muggsopper på befaring. Det er funnet to typer, herunder; *Hussvertemuggsopper (Rik vekst)*, *Kondensmuggsopper - (Moderat vekst)* og *midd og middekskrementer (Rik forekomst)*.

Vurdering av bad på loftet: Oppført med isolasjon av plast i skillevegger, som antas å ha vært eksponert uten ubrennbare materialer i selges elertid. Ventilasjonen er ført til kne loftet og avsluttet der, en løsning som ikke samsvarer med gjeldende forskrifter. Denne typen oppbygging fører varm luft til et uoppvarmet område, noe som kan resultere i kondensskader.

I henhold til Forskrift til avhendingslova § 2-2 Våtrom, skulle det bygningssakkyndige ha vurdert følgende:

Vegger og himling: Undersøkelse av riss, sprekker, fuger, skjøter, og fuktindikasjoner.

Fliser: Høre etter bom (hulrom).

Skadedyr: Se etter spor etter gnagere.

Ventilasjon: Vurdere egnetheten til vinduer og dører i våtsone, samt undersøke ventilasjonsmuligheter med papirark eller røykempulle.

Tekniske installasjoner: Kontrollere diffusjonssperre, varmgang og misfarging.

Tilstandsrapporten gir begrenset informasjon om badet, selv om salgsoppgaven oppgir arealet som fremtidig bad, og egenerklæringen indikerer at badet ikke er ferdigstilt. Punkt 18 og punkt 22 i egenerklæringen kan tolkes motstridende, og tilstandsrapporten burde ha vurdert lovligheten av utført arbeid og om søknadsplikt var oppfylt, jf. Forskrift til avhendingslova § 2-21 og § 2-19.

Størstedelen av loftet fremstår ferdigstilt optisk, men badet er ikke vurdert i rapporten. Mangelen på vurdering av våtrom, brannsikkerhet og risiko for skadeforhold indikerer svakheter i rapportens kvalitet.

Sammenheng mellom ventilasjon og loftets oppbygging: Manglende informasjon i egenerklæringen, samt at taktekkning og loftets oppbygging stammer fra samme periode, antyder dårlig planlegging og sannsynlig egeninnsats. Ventilasjonskanalen som leder varmluft nedover i skråhimlingen tyder på mangelfull teknisk forståelse og kan ha bidratt til kondensproblematikk.

Konklusjon

Basert på formålet med tilstandsrapporten, som skal gi kjøper et betryggende informasjonsgrunnlag jf. Forskrift til avhendingslova § 1-1 Formål, er manglende vurdering av badet en klar svakhet. Hadde loftsbadet blitt undersøkt i tråd med § 2-2 Våtrom, kunne brannsikkerhet, skadeforhold og risiko knyttet til oppbyggingen blitt avdekket.

Reparasjonsbeskrivelse

Tiltak: Ta ned himlinger for kartlegging av omfang muggsopper, skifte ut porøse materialer med muggsopper og rengjøre treverk med muggsopper.

Utskr. dato:	26.11.2024
Side:	7 av 36
ID/Referanse:	19134

Kostnader er vurdert under post 6.

Vedlegg tilknyttet "5. Bad 2.et."



Bad 2.et.



Åpnet opp himling

Utskr. dato:	26.11.2024
Side:	8 av 36
ID/Referanse:	19134



Muggsopper på overflaten



Påbegynt innkledning av pipe og sotluke



Isopor montert for dekket er ikke tildekket og ikke observert og vurdert i TR.



Ventilasjon i himling er ført ned skråhimling til kneloft.

6. Muggsopper på luftespaletpapp og kneloft.

Utskr. dato:	26.11.2024
Side:	9 av 36
ID/Referanse:	19134

Beskrivelse

God krype tilkomst via luker på loft. Oppbygget med lufting mellom sutak og luftepapp, isolasjon montert som fullisolert mellom papp som hindrer lufting og innvendig diffusjons tetting. Det er på befaringsdagen observert tegn til kondens og muggsopper på overflatene.

Salgsdokumentasjon

Tilstandsrapport:

16. KNELOFT - TG1

Type loft: Uinnredet

Er loftet inspisert? Ja

Er det funnet avvik ved inspeksjon (f.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)? Nei

Er konstruksjonen isolert? Ja

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen? Nei

Totalvurdering: Uventilert varmluft med lukeadkomst i knevegger. Fremstår tørt og fint på befaringsdagen.

Skadebeskrivelse

Vurdering av loft og kneloft

Slik vi vurderer årsaken til skadene, skyldes dette feil ved manglende montering av ventilasjon fra det uferdige badet på loftet, kjøkkenet i 1. etasje og badet i 1. etasje. Ventilasjonsskanalene fra disse rommene er ført til kneloftet, som er avgrenset fra oppvarmede soner og uten tilstrekkelig utlufting. Når varm luft fra oppvarmede rom møter kaldere luft på kneloftet, oppstår det kondens og tilhørende skader.

Tilstandsrapporten beskriver kneloftet og konstaterer at det er uventilert, men mangelen på ventilasjon er ikke påpekt. Dette er en vesentlig svakhet, da området må anses som høyrisiko for kondens- og fuktskader. Ifølge Forskrift til avhendingslova § 2-10 Loft (konstruksjonsoppbygging) skal:

«Den bygningssakkyndige ... se etter lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker og takluker. Dersom det er tilgang til kneloft ... skal disse inspiseres. I taket og i bjelkelaget mot underliggende rom skal den bygningssakkyndige undersøke tettheten rundt eventuelle rør- eller kanalgjennomføringer. Hvis det er mulig, skal den bygningssakkyndige se om yttertaket er ventilert.»

Vi antar at inspeksjon av kneloftet ikke er gjennomført i tilstrekkelig grad, ettersom ventilasjonsskanalene, som er relativt enkle å oppdage, ikke ble bemerket. Dette indikerer også at manglende ventiler i yttervegg og tak ikke ble vurdert. I tillegg har selger ikke informert om dette i egenerklæringen.

Sammenheng med egenerklæring og utførelse:

Manglende informasjon i egenerklæringen, samt at takteking og loftets oppbygging stammer fra samme periode, indikerer at ventilasjonsspørsmålet burde vært vurdert. Ventilasjonsskanalene er ført nedover i skråhimlingen, noe som strider mot god byggeskikk og tyder på dårlig planlegging. Det er derfor grunn til å anta at mye av arbeidet er utført som egeninnsats uten faglig kontroll.

Konklusjon

Basert på våre vurderinger og i henhold til Forskrift til avhendingslova § 2-10, er det tydelig at inspeksjon av kneloftet ikke er utført i samsvar med forskriftens krav. Dette har ført til at vesentlige mangler, som ventilasjonsproblematikk og risiko for kondensskader, ikke ble avdekket i tilstandsrapporten.

For å sikre en trygg bolighandel, burde kneloftet ha blitt inspisert tilstrekkelig for å avdekke tegn til skade og svakheter. Vi anbefaler en ny, grundig vurdering av loftet, inkludert ventilasjon, kanalgjennomføringer og potensielle skader. Dette vil gi en mer helhetlig og korrekt vurdering av boligens tilstand.

Reparasjonsbeskrivelse

Reparasjonsbeskrivelse for håndtering av muggsoppskader

Fjerning og kartlegging: Himlingsplater og isolasjon i berørte områder må demonteres for å avdekke omfanget av muggsoppinfeksjonen. Papp med påvist muggsopp må fjernes og erstattes. Infisert treverk skal saneres i henhold til gjeldende retningslinjer.

Utskifting av materialer: Isolasjon i skråtak antas å være infisert og må byttes ut. Himling i bebodde rom, samt isolasjon og luftespalter for hele taket, inkluderes i utskiftingsarbeidet.

Utskr. dato:	26.11.2024
Side:	10 av 36
ID/Referanse:	19134

Sanering: Protox Hysan anbefales som saneringsmiddel. Det påføres med en egnet sprøyte, og overflatene skrubbes med svamp eller lignende for å fjerne sopp. Etter sanering skal overflatene kontrolleres og kvalitetssikres av en nøytral tredjepart, for eksempel Rune Hestnes Taksering AS, gjennom prøvetaking og analyse.

Etterbehandling: Etter sanering kan Protox Soppstopp brukes for å forhindre nye muggsoppangrep. Protox Soppstopp er et vannbasert, fargeløst og ikke-helsefarlig middel, egnet for behandling av porøse overflater som tre, gips, betong, mur og tapet, samt utendørs materialer som tre og fliser. Middelet sikrer at det ikke etterlates skadelige stoffer i innemiljøet og forhindrer vekst og misfarging av muggsopp.

Anbefaling: Alle sanerings- og utskiftningsarbeider må følges opp med dokumentert prøvetaking og analyser for å sikre at skader er fjernet. Dette sikrer en trygg innemiljøstandard og forebygger fremtidige skader.

Beskrivelse	Amt.	Timer	Enhet	Materialer / Arbeid	Sum
Tilrigging, transport henting av materialer og bortkjøring av boss	1,00		Rs		15 000
Rive plater i himling.	100,00	106:40	m2	- / 90 667	90 667
Tildekking av gulv og vegger før riving.	100,00	13:20	m2	- / 11 333	11 333
Demontering av isolasjon for tilkomst utskifting av papp mot lufting.	100,00	08:20	m2	- / 7 083	7 083
Rive luftespalteplater.	180,00	193:30	m2	- / 164 475	164 475
Luftespalte	180,00	12:00	m2	20 508 / 10 200	30 708
Vaske muggsopper på sperr, antatt omfang.	50,00	04:10	m2	2 250 / 4 375	6 625
Skitte ut isolasjon A-plate 20cm	180,00	18:00	m2	26 658 / 15 300	41 958
Fuktsperre 0,20 tape alle overganger og inn mot takvinduer.	100,00	03:20	m2	5 104 / 2 833	7 937
HIMLING (1 lag gipsplater)	100,00	30:18	M2	6 286 / 25 755	32 041
MALEBEHANDLING AV GIPSPATER I HIMLING	100,00	34:00	M2	2 612 / 28 900	31 512
		423:38			439 340
		Inkl. mva:			549 175

Vedlegg tilknyttet "6. Muggsopper på luftespaltepapp og kneloft. "



Tilkomst



Tilkomst

Utskr. dato:	26.11.2024
Side:	11 av 36
ID/Referanse:	19134



Lufting avløp!



Isolasjon og sutak med misfarge, sutak med muggsopper



Isolasjon og sutak med misfarge, sutak med muggsopper



Ventilasjonskanal

Utskr. dato:	26.11.2024
Side:	12 av 36
ID/Referanse:	19134



Ventilasjonskanal

7. Kjøkken

Beskrivelse

I tilstandsrapporten er det opplyst at «bygget ut kjøkken mot øst» ca. 2000.

Ved befaring er kjøkkenet demontert grunnet omfattende rotteaktivitet, først oppdaget etter at oppvaskmaskinen ble ødelagt. Det er synlige tegn til eldre forsøk på tetting av åpninger i etasjeskillet, men dette arbeidet fremstår som utilstrekkelig.

På kjøkkenet er det avdekket ufagmessig oppbygging av vegger, inkludert manglende bunnsvill og spikerslag. I tillegg er det benyttet eldre trematerialer, som ved befaring viser tegn på slitasje og skade. For å avdekke mulig påvirkning, er det derfor gjennomført overflateanalyser av materialene.

Ventilasjonskanalen fra kjøkkenet er ført til himlingen, videre inn i etasjeskillet og kneloftet. Dette forholdet er omtalt nærmere i rapportens punkt for ventilasjon.

Salgsdokumentasjon

Tilstandsrapport:

22. KJØKKEN - TG1

Er det søkt etter fukt rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin Nei

Fungerer avtrekk over komfyr Ja

Totalvurdering av kjøkken:

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask.

Opplegg for hvitevarer.

Kjøkken fremstår i normalt god stand.

Skadebeskrivelse

Tilstandsrapporten inneholder ikke spesifikk informasjon om tidspunkt eller ansvarlige for oppføring av kjøkkenet. Imidlertid nevnes det på side 7 at endringer ble utført rundt år 2000. Egenerklæringen inneholder heller ingen

Utskr. dato:	26.11.2024
Side:	13 av 36
ID/Referanse:	19134

opplysninger om kjøkkenet.

Under befaringen ble det oppdaget bruk av eldre trematerialer i veggene rundt kjøkkenet. Materialene fremstår visuelt som om de har vært eksponert for utendørs påkjenninger før de ble innlemmet i konstruksjonen, noe som ikke er fagmessig. I tillegg er det påvist ufagmessig oppbygging av andre innvendige vegger, som blant annet mangler bunnsvill og andre konstruksjonsdetaljer. Disse forholdene gir grunn til å anta at arbeidet er utført som egeninnsats.

Analysen av tilført eldre materialer i veggene har avdekket:

Kondensmuggsopper: Moderat forekomst

Råtemuggsopper: Moderat forekomst

Billeekskremer: Moderat forekomst

Midd og middekskremer: Moderat forekomst

Folkehelseinstituttets anbefalinger: Ifølge Nasjonalt folkehelseinstitutt er eksponering for fuktskader og muggsopp forbundet med økt risiko for utvikling eller forverring av sykdom. Selv om det ikke finnes en tallfestet norm for fukt eller muggsopp, understrekes det at:

Vedvarende fukt og vekst av muggsopp på overflater og i bygningskonstruksjoner skal unngås.

Tegn som mugglukt og hyppig kondens på overflater eller i konstruksjoner må anses som risikoforhold.

Tidligere fuktskader der materialer ikke er raskt uttørket, rengjort eller fjernet, kan utgjøre en helse- og risikoforhold.

Påviste risikoforhold skal utbedres så raskt som mulig.

Konklusjon:

Kjøkkenet fremstår som utilfredsstillende oppført, både med hensyn til materialvalg og utførelse. De påviste forholdene knyttet til fukt, muggsopp og biologiske skadegjørere representerer en helse- og bygningsmessig risiko. Anbefalingen er at materialer som er infisert eller på annen måte skadet, fjernes, og at vegger bygges opp på nytt i henhold til gjeldende byggfaglige standarder.

Reparasjonsbeskrivelse

Anbefalt at infiserte materialer fjernes ettersom det ikke er tilkomst til baksiden for rengjøring.

Overfalter med plater er beregnet inn i post 6.

Beskrivelse	Ant.	Timer	Enhet	Materialer / Arbeid	Sum
Tillrigging, transport, henting av materialer og bortkjøring av boss.	1,00		RS		6 000
Rive påforing og spiker slag.	12,00	05:48	m2	- / 4 930	4 930
Påforing med spikerslag	12,00	03:12	m2	3 672 / 2 720	6 392
		09:00			17 322
		Inkl. mva:			21 652

Utskr. dato:	26.11.2024
Side:	14 av 36
ID/Referanse:	19134

Vedlegg tilknyttet "7. Kjøkken"



Demontert kjøkkenvegg



Åpning i et skille.



Åpning er tettet med tape.



Eldre trevirke tilført kjøkken opplegg, påvist med muggsopper.

Utskr. dato:	26.11.2024
Side:	15 av 36
ID/Referanse:	19134

8. Vaskerom

Beskrivelse

Ventil er ført til uteluft, men er oppført uten tetting i overgang. Isolasjon er fjernet grunnet gnagere.

Salgsdokumentasjon

Tilstandsrapport:

34 VASKEROM - 1.ETG - TG2

Beskriv

Vaskerom med belegg på gulv og malt strukturtapet på vegg.

Innredet som hobbyrom med sluk i gulv men er opprinnelig et vaskerom.

Totalvurdering

Fremstår i normalt god stand alder tatt i betraktning.

TG 2 pga alder.

Tiltak Ja

Kommentarer

TG 2 pga alder: Fungerer til dagens bruk.

Skadebeskrivelse

Gnagere beskrives nærmere under punkt 10, *gnagere* i denne rapporten.

Det er her bergnet fjerneing av plater og isolasjon i vegger som er påføring. Vegger

Reparasjonsbeskrivelse

Kostnader er beregnet under post 10 og 11.

Vedlegg tilknyttet "8. Vaskerom"

Utskr. dato:	26.11.2024
Side:	16 av 36
ID/Referanse:	19134



Åpent støpejerns rør har vært skjult bak vegg.

9. Kjeller

Beskrivelse

Kjelleren ligger delvis under utvendig terreng, og bilder fra salgsoppgaven viser at veggene var kledd med panel under visning. Før vår befaring var innerveggene allerede demontert, noe som begrenser muligheten for å vurdere tilstanden til konstruksjonen i sin helhet. Det er observert pågående arbeid fra Rentox for å tette innvendige åpninger i mur, noe som kan indikere at det har vært problemer med fuktinntrenging tidligere.

I tillegg er det et vindu ved trappen som viser tegn på tidligere utført arbeid, noe som kan tyde på at det har vært reparasjoner eller forsøk på å utbedre skader. Ved trappen er det også observert råteskader i bjelkelaget, noe som kan være et resultat av langvarig fuktpåvirkning, muligens i kombinasjon med angrep fra midd eller andre skadedyr. Det er videre påvist fukt i konstruksjonen, noe som øker risikoen for ytterligere skader på bjelkelag, murverk og eventuelle elektriske installasjoner.

Peisovnen i kjelleren er tilkoblet en ventil som leder til et plassbygget skap i etasjen over. Dette forholdet er ikke blitt vurdert nærmere på befaringen, men det kan utgjøre en sikkerhetsrisiko, spesielt med tanke på brannfare og dårlig ventilasjon.

Salgsdokumentasjon

Tilstandsrapport:

12 ROM UNDER TERRENG - TG2

Er det foretatt innredning/innkledning etter byggeår? Ja

Kommentarer

Underetasje er innredet med boder samt påbegynt vaskerom.

Er det påforede yttervegger? Ja

Kommentarer

Deler av underetasje er i dag innredet og kledd med utforede vegger.

Er det oppforede gulv? Nei

Er det foretatt hulltaking? Ja

Utskr. dato:	26.11.2024
Side:	17 av 36
ID/Referanse:	19134

Kommentarer

Registrert forhøyet relativ luftfuktighet over 70%.

Er det symptomer på fuktskade? (Se etter skader og foreta fuktmåling) Nei

Kommentarer

Ingen synlige tegn til fukt men forhøyede målinger samt antydning til mugglukt.

Er rommene ventilert? Ja

Totalvurdering

Trevirke bak påforet vegg ser friskt ut men holder en vektprosent på ca 17% som er over anbefalt verdi. Det bør påregnes fremtidige utbedringer. Dette vurderes ikke å være et akutt problem da forholdene har vært slik ca 15 år uten noen markant utvikling av skaden. TG 2 pga overnevnte.

Tiltak Ja

Kommentarer

TG 2 pga overnevnte: Anbefaler jevnlig kontroll av overnevnte forhold samt også montering av flere inspeksjonsluker for bedre oversikt. Det bør påregnes fremtidige utbedringer.

Skadebeskrivelse

Råteskade og tegn på middaktivitet i kjelleren krever umiddelbar oppmerksomhet og utbedring for å sikre bygningens strukturelle integritet og hindre videre skade. Rentox har utført omfattende arbeid med sikring av åpninger i muren, men det er fortsatt områder hvor sikringsarbeidet er delvis gjennomført. Muren er delvis innkledd med sikrede åpninger, men det er usikkert når og hvordan disse tiltakene ble utført, da vi ikke har fått informasjon om tidspunktene for arbeidet.

Tilstandsrapporten gir ikke informasjon om oppbyggingen av de innvendige veggene, noe som kan tyde på at dette ikke ble vurdert eller etterspurt under utarbeidelsen av rapporten. Basert på materialenes alder er det sannsynlig at arbeidet ble utført i selgers eiertid.

Videre ble det under befaringen observert at blindkjelleren, et rom i kjelleren uten vindu, har høy fuktighet og tegn til muggsopp på muren, i tillegg til at det ikke er tilstrekkelig ventilasjon. Dette gir økt risiko for helseproblemer knyttet til fukt og muggsoppvekst. Manglende ventilasjon bidrar ytterligere til risikoen for videre fuktskader og dårlig inneluftkvalitet.

Konklusjon

For å hindre ytterligere skader og sikre et sunt og trygt bomiljø, bør både råteskader og middaktivitet i kjelleren utbedres umiddelbart. Videre bør sikringen av åpningene i muren fullføres, og det anbefales å få en grundig vurdering av de innvendige veggene og blindkjelleren. Dette inkluderer å etablere tilstrekkelig ventilasjon og utbedre fuktproblematikken for å hindre videre utvikling av muggsopp.

Reparasjonsbeskrivelse

Boligen må gjøres tett for vanninntrenging, mulig fukt kommer inn i overgang mellom terrasse og reisverk for yttervegger. Råteskadete materialer må skiftes ut og det må sprøytes mot mit.

Det må utføres utvendig tiltak for å tette boligen mot vanninntrenging. Dette arbeid inbefatter en del utbedring av beslag ol. Når dette er utbedret må en på nytt vurdere om dette er tilstrekkelig.

Der det er råteskade, påvist i bjelker ved trapp må disse skiftes ut. Det er vider påvis en del borehul etter mit og treverk må sprøytes før konstruksjon kles inn på nytt.

Beskrivelse	Amt.	Timer	Enhet	Materialer / Arbeid	Sum
Åpne konstruksjon ved trapp.	3,00	03:27	m2	- / 2 933	2 933
Skifte ut svill som er medtatt.	3,00	00:27	lm	919 / 383	1 302
Skifte ut bjelker som er skadet av råte.	2,00	01:16	m2	630 / 1 077	1 707
Tilbakreføring av himling	3,00	01:39	m2	360 / 1 403	1 763
					0
Det er bergnet inn ca 250 m2 overflate treverk som må behandler mot mit, dette er ett ca anslag overflate og kan fort endre seg.	250,00	25:00	m2	18 275 / 26 250	44 525
		31:49			52 228
		Inkl. mva:			65 285

Utskr. dato:	26.11.2024
Side:	18 av 36
ID/Referanse:	19134

Vedlegg tilknyttet "9. Kjeller"



Tilfeldig måling av svill ved trapp.



23,1 %



Demonterte vegger i blindkjeller.



Tegn til fuktnissig over tid.

Utskr. dato:	26.11.2024
Side:	19 av 36
ID/Referanse:	19134



21,6 %

10. Gnagere

Beskrivelse

Det er påvist mye aktivitet fra rotter med mange mulig tilkomstveier inn i konstruksjon. Ved vår befaring er det utført betydelig jobb med tetting av tilkomstveier, samt tegn til at dette også er gjort tidligere.

Salgsdokumentasjon

Tilstandsrapport:

Ikke omtalt utover ikke tegn til skadedyr på loft.

Egenerklæring:

I egenerklæring punkt 9 er det opplyst om at det har vært mus i garasje og rom for Biovac.

Skadebeskrivelse

Gnager aktiviteten fra rotter er omfattende og gjennomgående for boligen fra kjeller til loft. Det er av Rentox fjernet er mindre bol av mus tilknyttet arealet for Biovac slik som det er beskrevet i egenerklæringen.

Ved så omfattende invasjon av nattaktive rotter i en bolig gis det dels mye lyd særlig da det er tegn til aktivitet via etasjeskillene. Tegnene som er funnet er ikke bare fra nyere tid, men beskrivelse av angrepet og tidshorisont ses i rapport fra Rentox.

Utskr. dato:	26.11.2024
Side:	20 av 36
ID/Referanse:	19134

Reparasjonsbeskrivelse

Det er utført en betydelig jobb med åpning av konstruksjoner og tetting av åpninger der gnagere kan komme inn. Det er i forbindelse med dette arbeid påvist plasser der det er grunn til å mene at det er utført tettingsarbeid i grunnmur tidligere. Rentox AS har laget til en rapport over åpninger som er tettet.

Beskrivelse	Ant.	Timer	Enhet	Materialer / Arbeid	Sum
Tilrigging, transport, henting av materialer og bortkjøring av boss	1,00		rs		25 000
Rive plater/paneler på vegger samt isolasjon.	220,00	124:40	m2	- / 105 967	105 967
River plater i himling samt isolasjon	65,00	59:02	m2	- / 50 178	50 178
Vaske og desinfisere der det har vært aktivitet av rotter og materialer ikke skiftes ut.	20,00	05:00	m2	2 150 / 4 250	6 400
Tett inntrekkssveier i grunnmur.	35,00	35:00	timer	5 250 / 29 750	35 000
Trekke trå på baksiden av stendere, isolere og ogipse vegger en side.	220,00	121:00	m2	32 453 / 102 850	135 303
Isolere og plate himlinger klar for maling.	65,00	24:13	M2	18 908 / 20 587	39 495
MALEBEHANDLING AV GIPSPLATER	285,00	93:45	M2	9 582 / 79 687	89 269
Nytt listverk for tak, gulv og dør/vindu	450,00	30:00	lm	16 538 / 25 500	42 038
		492:40			528 650
		Inkl. mva:			660 813

Vedlegg tilknyttet "10. Gnagere"



I areal for kjøkken er det tegn til urin i trevirke i et skille mot loft.



I areal for kjøkken er det tegn til urin i trevirke i et skille mot loft.



Oransje sirkel markerer tettingsarbeid utført av Rentox.



Omfattende tettingsarbeid er utført.



1 eldre tettingsarbeid.



Stedvis eldre tettingsarbeid.



Flere eldre tettingsarbeid.

11. Ventilasjon.

Beskrivelse

Utskr. dato:	26.11.2024
Side:	23 av 36
ID/Referanse:	19134

Ventilasjonsystemet i bygget er preget av flere ufagmessige løsninger. I første etasje er det kun noen få ventiler ført direkte ut gjennom ytterveggene. Resten av ventilasjonen er oppbygget med kanaler fra bad og kjøkken som går gjennom etasjeskillet til kneloftet, samt fra badet på andre etasje som er ført ned til skråhimlingen og videre til kneloftet. På kneloftet ligger det flere ventilasjonskanaler som er løse og ennå ikke montert, noe som kan føre til ineffektiv ventilasjon og mulige fuktskader.

Kneloftet er plassert høyere enn de utvendige takrennene, noe som gjør at den planlagte ventilasjonen burde føres gjennom takkonstruksjonen med tilkobling til takhetter for å sikre effektiv luftstrøm. Imidlertid er loftet påbegynt oppbygd samtidig med taktekking, og det er klart at tekking har blitt utført uten nødvendige beslag som takhetter for ventilasjonen. Dette medfører at ventilasjonen ikke er utført i henhold til forskrifter, og det er usikkert hvordan den planlagte utløp for ventilasjonen skal fungere.

Det kan tenkes at det opprinnelig, før taktekking ble fornyet, var lagt opp kanaler som skulle føres over taket fra første etasje. Denne løsningen virker imidlertid ufullstendig og dårlig planlagt, noe som kan føre til både ineffektiv ventilasjon og potensielle fuktskader i fremtiden.

Salgsdokumentasjon

Tilstandsrapport:

32 VENTILASJON - TG1

Her vurderes: Ventilasjon

Type ventilerings Mekanisk avtrekk

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Totalvurdering

Ikke funnet visuelle avvik.

Egenerklæring:

Uklart hva som svares på av temaene i spørsmålet i punkt 11. Med informasjonen vi i dag har om ventilasjon antar vi at det menes ufaglært egeninnsats for ventilasjon. Og at Meland Elektro AS har utført arbeid med det elektriske anlegget.

Skadebeskrivelse

Forskrift til avhendingslova

§2-8.Ventilasjon

Den bygningssakkyndige skal spørre eieren om når anlegget var nytt, og når det sist ble inspisert, rengjort eller fornyet. Videre skal den bygningssakkyndige undersøke om boligen har naturlig ventilasjon, mekanisk avtrekksventilasjon eller balansert ventilasjon. Hvis filter knyttet til ventilasjonsanlegg med balansert ventilasjon er lett tilgjengelig, skal den bygningssakkyndige se etter fukt og mugg i filtre.

Den bygningssakkyndige skal undersøke om de enkelte rommene har mulighet for tiluft og avtrekk, og vurdere om boligen har tilfredsstillende luftutveksling.

Det er opplyst søknad om tilbygging, antar dette er gjort i 2007. Legger derfor til grunn forskrifter fra den perioden eller bedre.

Teknisk forskrift 1997 26.01 2007

§8-34

Ventilasjon skal utføres slik at god luftkvalitet oppnås og slik at forurensninger fra mennesker, bygningsmateriale, prosesser og aktivitet samt uønsket fukt, lukt og helseskadelig stoffer føres ut av byggverket.

Vurdering:

Kneloft mot skråtak i 2.et. har ventilasjon med avslutning i skillevegg mot bad. Ventilasjon fra ett bad og kjøkken i 1.et. er ført gjennom innvendig himling med avslutning på kneloft. Arbeidet som er utført fremstår som egeninnsats, det ligger flere løse ventilasjonskanaler på kneloftet. På tak er det kun gjennomføring for pipe, ingen takventilasjon, takhatt, luftinntak, avkast el.

På befaring er kneloft befart, avslutning er enkelt å observere når en er kommet inn på loftet. Inntrykket vårt er at dette burde blitt utført når tekking ble utført, men at det gjerne er tillaget med nye bad og kjøkken i tiden etter, så arbeidet er ikke ferdigstilt før salg.

Forholdet fører til at varmluft fra badet ledes til areal uten gjennomlufting og som anses med lavere temperaturer enn for

Utskr. dato:	26.11.2024
Side:	24 av 36
ID/Referanse:	19134

resten av boligen. Slike forhold skader stor risiko for fuktproblemer og muggsopper. Følgeskadene av mangelen vil ikke kunne påvises før full demontering av innvendige vegger og himlinger.

Det er heller ikke tilfredsstillende utlufting fra avløp.

Slik vi vurderer TR er det ikke utført god kontroll av ventilasjon på bad 2.et. det er observert ventilasjon for kjøkken med føring til etasjeskillet, samt at kjøkkenet ligger med avstand til yttervegg. Bad i 1.et. er vurdert med TG1, så da må en anta at en har sett at ventil er i himling. Det er ikke vurdert sammenheng mellom utvendige ventiler og ventilasjon innvendig. Det foreligger ikke tilstrekkelig informasjon mellom selger og bygningssakkyndige hva gjelder ventilasjonen. Ventilasjon og ventilasjon for bad har fått TG1 fordi om det er opplyst å stamme fra byggeår 1965.

Egenerklæring er signert 17.09.2021 og TR 07.01.2022, så bygningsskyndig har hatt anledning til å kontrollere sine vurderinger mot informasjon i egenerklæringen. Det er grunn til å tro at bygningsskyndig ikke har forhørt seg med selger vedrørende ventilasjon før TR ble utarbeidet.

Reparasjonsbeskrivelse

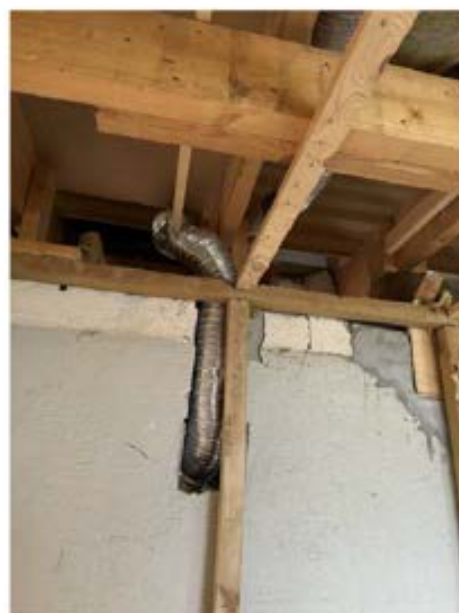
Tiltak: Få ventilasjonsanlegg montert, ferdigstilt for alle rom og innstilt. Det må monteres utvendig taktette slik at våt og dårlig luft blir ført over tak.

Beskrivelse	Ant.	Timer	Enhet	Materialer / Arbeid	Sum
Tilrigging, transport, henting av materialer og borkjøring av boss	1,00		RS		6 000
ferdigstille ventilasjon	16,00		timer		13 600
Montere inn en varmegjenvinner	1,00		RS		30 000
Deler til ferdigstilling av anlegg	1,00		RS		5 000
Takhette ferdig montert.	1,00	03:00	stk	4 500 / 2 550	7 050
		03:00			61 650
		Inkl. mva:			77 063

Vedlegg tilknyttet "11. Ventilasjon."



Avsluttet ventilasjon inn mot isolasjon på kneloft.



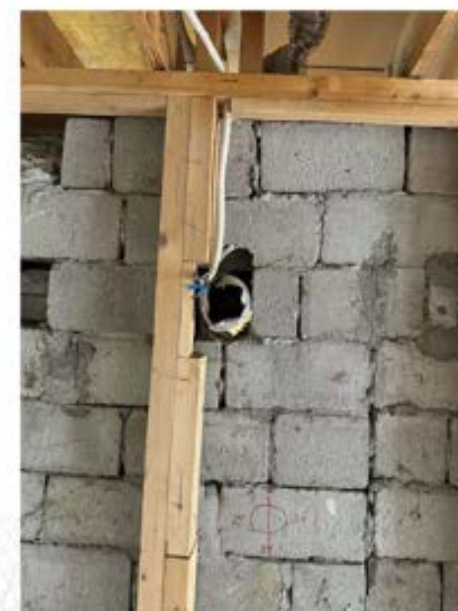
Ventilasjon fra 1.et. til kneloft.



Ventilasjon fra 1.et. til kneloft. Her ses også kanal som ligger lagret på kneloft.



Ventilasjon fra 1.et. til kneloft, 2.stk.



Kanal i innvendig skillevegg til kneloft.



Kanal i innvendig skillevegg til kneloft.



Kneloft er beliggende høyere enn utvendig takrenner, så planlagt ventilasjon må føres gjennom takkonstruksjon med tilkobling til takhetter.

12. Biovac

Beskrivelse

I rom i kjeller er det oppført et Biovac-anlegg som er registrert montert i 1993 for husets brukere. Vi innehar ikke god kunnskap til denne type anlegg og ses svært sjeldent i vårt virke, så antar det krever spesial kunnskap for montering og vedlikehold mm. Vår observasjon på befaring er at anlegget ikke er plassert på våtrom, dels mye lukt i rommet som antas å komme fra anlegget og oppfattes med en del ulyder. Slik vi kjenner bruken av disse anleggene er de oftest å se på hytter ol. som er beregnet for ett mindre antall personer. Søk for den typen som er montert her fremstår med kapasitet for 5 personer, men det kommer ikke klart frem om den er beregnet for daglig bruk.

Huset er solgt med 4-soverom, så det er grunn til å tenke at kjøper har vurdert eiendommen bebodd for 5 personer. Anlegget altså på full kapasitet for antall bebodde personer, ukjent hva som er konsekvensen om beboere får besøk.

Det er ved befaring mye lukt i fra anlegget og det er mye lyder fra anlegget når dette er i drift. Ut fra det undertegnede har kunnskap om er dette ett anlegg for 1 hus/hytter (5 pe), men og montert i boliger. Altå er dette anleggert med begrenset kapasitet. Dette er noe merkelig når boligen er med 4 soverom, to bad og toalettrom og det er ikke opplysninger om denne begrensningen.

Det reklameres på følgende: Anlegget er ikke installert i våtrom, det kommer lukt fra anlegget og rom er åpent for rotter via gamle avløpsrør. Videre er det vurdert med begrenset kapasitet.

Salgsdokumentasjon

Tilstandsrapport: I tilstandsrapport er anlegget vurdert til TG 1 Totalvurdering av sanitær og ventilasjon
Innredning og utstyr fremstår i normalt god stand.

Egenerklæring: Ikke kommenter utover at motor er skiftet og at de kan bolle i toalett ved strømmbrudd.

Utskr. dato:	26.11.2024
Side:	27 av 36
ID/Referanse:	19134

Beskrivelse av Biovac anlegg og rom for anlegget.

Krever ikke tømning med sugebil

Biovac SBR renseteknologi.

Slamsekkene byttes av servicetekniker i forbindelse med servicebesøk

Alle komponenter er lett tilgjengelig for service og tilsyn

Testet og godkjent for bruk med variabel belastning. Eks. hytter/fritidsboliger

Innehar SINTEF teknisk godkjenning i henhold til EN 12566-3

Krav til anleggsrom, av i dag.

Biovac® Inhouse Std. leveres med mottakstank for nedgraving. Biovac Inhouse MG leveres med mottakstank på gulv. Anleggene plassbygges iht. standard oppsett. **Dette gjøres av Biovac sine servicerepresentanter.**

KRAV TIL SANITÆRE INSTALLASJONER

Anleggsrommet skal bygges som våtrom, det vil si det skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og materialer på grunn av vannsøl, lekkasje og kondens.

Anleggsrommet er kun ment for minirensanlegg, og skal ikke brukes som lagerrom, eller utstyres med f.eks. toalett, dusj, vaskemaskin e.l.

For å kunne utføre service og renhold, må anleggsrommet utstyres med håndvask.

I tillegg må det være et vannuttak med påmontert hurtigkobling med Ballofix innv. gjenge 1/4". Vanntrykket må være mellom 3 og 6 bar. Alternativt benyttes kompressor som bestilles fra Biovac, og blir et tillegg i leveransen.

Det skal være støpt gulv med glatt overflate i anleggsrommet. F.eks stålpusset betong.

Det skal være sluk i rommet, men det må ikke være fall i den delen av rommet hvor reaktortanken skal stå.

KRAV TIL ELEKTRISKE INSTALLASJONER

Elektriske installasjoner i anleggsrom, må tilfredsstillende gjeldende krav for våtrom.

Anlegget skal ha egen 16A kurs, jordfeilbryter og overspenningsvern. Rommet må utstyres med to stikkontakter.

For å opprettholde god biologisk nedbryting i anlegget, skal temperaturen i anleggsrommet alltid være over 10°C ved gulv. Rommet må derfor fullisoleres.

Anleggsrommet skal også ha egen, permanent belysning og være utstyrt med avtrekksvifte.

Avløpsnett skal være luftet over tak iht. gjeldende sanitærforskrift.

Anleggseier er ansvarlig for at det blir lagt signalkabel fra anlegg til alarmlampe. Alarmlampe monteres så av servicetekniker og plasseres slik at den er lett synlig og tilgjengelig for både huseier og servicetekniker.

MINSTEKRAV TIL ROMSTØRRELSE

Biovac® Inhouse 1 Std.: Lengde: 2,4 m / Bredde: 2,85 m / Høyde: Min. 2 m

Biovac® Inhouse 1 MG: Lengde: 3,3 m / Bredde: 3,0 m / Høyde: Min. 2 m

Skadebeskrivelse

Forskrift til avhendingslova

§2-4. Innvendige vann- og avløpsrør

Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Hvis materiale og type er kjent, skal dette vurderes sammen med alder.

Undertegnede har ikke videre kompetanse om denne typen anlegg, men side dagens krav er at anlegget skal stå i våtrom skulle dette vært vurdert opp dagens krav.

§13-9. Generelle krav om fukt

Grunnvann, overvann, nedbør, bruksvann og luftfuktighet skal ikke trenge inn og gi fuktskader, soppdannelse eller andre hygieniske problemer.

Reparasjonsbeskrivelse

Demontere anlegg og lage til rom som våtrom, dette bør utføres samtidig som rom ferdigstilles med tetting for gnagere.

Det er vurdert at rom tilfredstiller kravene om en støpt gulv med fall og legger belegget. Det er ikke beregnet arbeid på vegger, men at belegget er ført ca 15 cm opp på vegg.

Utskr. dato:	26.11.2024
Side:	28 av 36
ID/Referanse:	19134

I himling er det isolasjon av plast, isopor, denne må tildekkes med ubrennbare materialer som 8 mm puss eller gipsplater. Det er her valgt puss da det ikke er spikerslak montert inn i isopoern.

Beskrivelse	Amt.	Timer	Enhet	Materialer / Arbeid	Sum
Tilrigging, transport, henting av materialer og bortkjøring av boss.	1,00		RS		15 000
Antatt at tanker må tømmes med sugebil.	1,00		RS		13 500
RØRLEGGERARBEID Demonerer av utstyr.	1,00	07:11	RS	600 / 6 824	7 424
RØRLEGGERARBEID Remontering av anlegg	1,00	10:50		1 360 / 10 292	11 652
Legg bunnledning og sluk, antar det er mulig å koble seg på synlig rør.	3,00	02:54	lm	808 / 2 755	3 563
Arbeid med tetting av inntreksveier før isolering av gulv	1,00	01:45	RS	256 / 1 488	1 744
Isolasjon i gulv.	8,00	02:00	m2	960 / 1 700	2 660
Støping gulv med fall.	8,00	15:44	m2	5 000 / 13 373	18 373
VÅTROMSBELEGG - GULV med pågrett på vegger.	9,00	06:59	M2	2 142 / 5 936	8 078
8 mm puss i himling på isopor.	8,00	10:00	m2	1 080 / 8 500	9 580
	57:23				91 573
	Inkl. mva:				114 467

Vedlegg tilknyttet "12. Biovac"



13. Isolasjon av plast.

Beskrivelse

Utskr. dato:	26.11.2024
Side:	29 av 36
ID/Referanse:	19134

I rom for Biovak og i garasje er det synlig isolasjon av plast/ isopor montert i himnlenger. Dette er ett isolasjonsmateriale som krever tildekking av ubrennbare materialer.

Forholdet er ikke vurdert i salgsoppgavens dokumentasjon.

Skadebeskrivelse

Byggforskeren

Sintef 520.339 - Bruk av brennbar isolasjon i bygninger: 32 Vegger og himlinger:

321 Beskyttelse med plateledning:

På innvendige overflater må brennbar isolasjon minst være tildekket med kledning klassifisert som K210 A2-s1,d0, se pkt. 14. Slik kledning kan være 13 mm tykke gipsplater.

TEK

§7-2 Sikkerhet ved brann.

Byggverk skal ha en planløsning og utførelse som gir tilfredstillende sikkerhet ved brann for personer som oppholder seg i eller på byggverket,...

Forskrift til avhendingslova.

§2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering:

Utildekket isolasjon er med brannfare og gir økt risiko for spredning. For å sikre helse og sikkerhet mot brann og farlige gasser skal materiale dekkes med brannhemmende materialer.

Reparasjonsbeskrivelse

Isolasjon som er synlig må tildekkes med ubrennbare materialer som f. eks 8 mm puss.

Her er det beregnet puss for garasje.

Beskrivelse	Amt.	Timer	Enhet	Materialer / Arbeid	Sum
Tilrigging, transport henting av materialer og bortkjøring av boss.	1,00		rs		8 000
MURERSTILLAS LEID (bredde 1,2 m)	30,00	10:00	M2*	4 500 / 8 500	13 000
8 mm puss i himling på isopor.	29,00	30:12	m2	3 915 / 25 677	29 592
Opprydding for tilkomst	4,00		timer		2 000
		40:12			52 592
	Inkl. mva:				65 740

Utskr. dato:	26.11.2024
Side:	30 av 36
ID/Referanse:	19134

Vedlegg tilknyttet "13. Isolasjon av plast."



Isopor som er synlig må tildekkes med ubrennbare materialer, bilde fra rom med Biovac.



Isopor i himling



Isopor i himling



Isopor i himling

14. Avløpsrør.

Beskrivelse

Aløpsystem er i plasrt, en ser og noe i støpejern. Er usikker på om det ei støpejern er i drift, antar det er tatt ut av drift. På avløpsystem er det mye lukt og mye lyder i forbindelse med bruken. Det er opplyst om Durgoventil på loft.

Skadebeskrivelse

Forskrift til avhendingslova

Bruk av Durgo-ventil: Durgo-ventilen som er installert på det kalde loftet, er ikke godkjent for bruk i rom med lav temperatur. Ved kulde kan ventilen miste funksjonaliteten, noe som kan føre til utilstrekkelig ventilasjon i avløpssystemet.

Primær vs. sekundær lufting:

Lufteventiler som Durgo-ventiler er konstruert for å fungere som sekundær lufting i et avløpssystem. I dette tilfellet brukes ventilen som hovedventilasjon for avløpet, noe som er i strid med anerkjente tekniske krav og praksis. Et hovedluftesystem skal avsluttes over tak og tillate fri luftgjennomstrømning for å balansere trykket i avløpssystemet. Tilstandsrapport Avløpsrør - TG1 Det er avløpsrør av plast. Lufting av avløp med durgoventil på loft.

Skadebeskrivelse

Kjøper har luktproblemer, som oppstår fra avløpssystemet. En Durgoventil på kaldt loft er installert som hovedlufting for avløpssystemet, og tilstandsrapporten har gitt dette forholdet en TG1 (tilstandsgrad uten anmerkning).

Vurdering i henhold til krav og anbefalinger:

TEK 97-2010 § 15-6: Avløpsinstallasjoner skal ha minst én lufterledning ført til det fri uten vannlås, med mindre det er dokumentert at en annen løsning fungerer tilfredsstillende. Dette innebærer at hovedlufting bør føres over tak.

SINTEF Byggforsk 553.004 – Dimensjonering av avløpsrør: Minste utvendige diameter for et luerør skal være 75 mm for en normal vannmengde på inntil 5 l/s, men ikke mindre enn diameteren på det største tilkoblede avløpsrøret. Luerør skal føres over tak for å sikre god ventilasjon og unngå trykksvingninger i avløpsrørene.

Manglende samsvar med krav:

Durgoventilen er ikke godkjent for bruk på kaldt loft, noe som kan føre til redusert funksjonalitet og lekkasjer ved kulde. Ventilen er ikke egnet som hovedlufting, noe som er påkrevd for å sikre trykkløst avløp i avløpssystemet og forhindre luktproblemer.

Reparasjonsbeskrivelse

1. Primær løsning:

Før lufterledningen som nå ender i Durgoventilen gjennom taket og avslutt minst 0,5 meter over takflaten, i tråd med forskrifter og SINTEF-anbefalinger

Reparasjonsbeskrivelse

Det bør monteres et ventilasjonsanlegg som dekker alle rom, ferdigstilles og justeres korrekt. Videre må det installeres utvendige takgjennomføringer for å sikre at fuktig og dårlig luft føres ut over taket på en forsvarlig måte.

Beskrivelse	Amt.	Timer	Enhet	Materialer / Arbeid	Sum
Tilrigging, transport, henting av materialer og borkjøring av boss	1,00		RS		6 000
ferdigstille ventilasjon	16,00		timer		13 600
Montere inn en varmegjenvinner	1,00		RS		30 000
Deler til ferdigstilling av anlegg	1,00		RS		5 000
Føre lufting over tak i takhette.	1,00		RS		3 500
Takhette ferdig montert.	1,00	03:00	stk	4 500 / 2 550	7 050
		03:00			65 150
		Inkl. mva:			81 438

1. Innledning

Mycoteam har mottatt 3 Mycotape-prøver. Vi har foretatt analyse for undersøkelse av eventuell soppvekst ved mikroskopering.

1.1 Informasjon fra oppdragsgiver

- Muggsopp påvist i tak.
- Lufting er ført ut i kneloft.

2. Resultater

Tabell 1 viser resultat av prøveanalysen.

Tabell 1. Resultater av Mycotape-analyse (mikroskopering), 07.08.2024.

Prøvenr	Prøvested	Materiale	Resultater
1 (296332:426490)	Takkonstruksjon, papp som danner lufting	Ukjent	Hussvertemuggsopper (<i>Aureobasidium</i> sp.) - Rik vekst Kondensmuggsopper (<i>Cladosporium</i> sp.) - Moderat vekst Midd og middekskrementer - Rik forekomst
2 (296334:426491)	Sperr.	Ukjent	Hussvertemuggsopper (<i>Aureobasidium</i> sp.) - Moderat vekst Midd og middekskrementer - Moderat forekomst
3 (296335:426492)	Kjøkken, påforing av blokkstein	Ukjent	Kondensmuggsopper (<i>Cladosporium</i> sp.) - Moderat forekomst sporer og fragmenter Råtemuggsopper (<i>Chaetomium</i> sp.) - Moderat forekomst sporer og fragmenter Billeekskrementer - Moderat forekomst Midd og middekskrementer - Moderat forekomst

Hussvertemuggsopper (*Aureobasidium*) er en slekt av svertesopp/muggsopp som ofte forekommer på ved og blader av ulike treslag. Arter innen slekten, spesielt hussvertemugg (*A. pullulans*), forekommer ofte på fuktige bygningsmaterialer. Og da spesielt på utvendig veggflater, men også innvendig og da gjerne i kjølige deler av konstruksjonen (kaltloft, kjølerom). Den gir en svart misfarging av angrepet trevirke og malt overflater.

Kondensmuggsopper (*Cladosporium*) er svært vanlig utendørs på dødt organisk materiale (tre, planterester osv.). Sporer fra denne slekten forekommer derfor hyppig i luft og i støv særlig om sensommeren og høsten. Imidlertid kan kondensmuggsopparter også vokse innendørs i forbindelse med fuktskader, hvor det er spesielt vanlig å påvise dem i forbindelse med kondensskader på loft, kjølerom og soverom.

Råtemuggsopper (*Chaetomium*) forekommer ofte i vannskadede konstruksjoner. Det er vanlig at de opptrer hvis materialene har vært utsatt for jevn, høy fuktighet over flere uker, hovedsakelig i lekkasjetilfeller. De lever innendørs av å bryte ned cellulose i treverk, sponplater og papir. Artene i denne slekten er kjent for å kunne forårsake lokal nedbrytning av treverk ved dannelselse av gråråte. Vekst av råtemuggsopparter kan føre til en kraftig stikkende lukt. Selv lave måleverdier av denne muggsoppslekten i luft eller støv kan indikere skader i konstruksjonen.

Midd finnes normalt i alle boliger i større eller mindre mengder. Midd trives best ved 25°C og en relativ luftfuktighet fra 70 % og oppover. Det kan opptre ulike arter som lever i forskjellige økologiske nisjer. Enkelte arter lever av hudrester fra mennesker, mens andre er mer tilpasset til å spise muggsopp m.m. Det er særlig middekskrementer, som kan virvles opp som svevestøv, som fører til allergiske reaksjoner.

Fuktbiller (*Cryptophagidae*) og **muggbiller** (*Latridiidae*) er små biller som lever av sopp, spesielt muggsopp. De er blant de aller minste billene som finnes, mindre enn 2 mm, og er som regel brunaktige i farge. Fukt- og muggbiller er vanlige blant råtnende plantedeler, i kompost og lignende. De kan være tallrike i forbindelse med muggsoppvekst i boliger, men gjør ingen skade i seg selv. Muggbillene vil forsvinne ved utbedring av fukt- og muggsoppskaden.

Denne rapporten inneholder kun analyseresultater. Vurdering av resultatene skal etter avtale foretas av oppdragsgiver.



Gaustad 34, 5919 Frekkhaug

Bilde fra salgsoppgaven

BEFARINGSRAPPORT

Oppdragsgiver	: Claims Link		
Skadenummer	: E2065269	Overtagelsesdato	: Februar 2022
Oppdrag mottatt dato	: 29.01.2025	Skadedato	: Mai 2024
Besiktiget dato	: 12.02.2025	Til stede ved befaring	: Takstmann Heine Skage Hjemmelshavere Stian Erdal fra Rentox Takstmann Rune Hestnes
Gnr/bnr/kommune	: 339/16 i Alver Kommune	Bygningstype	: Enebolig
Hjemmelshaver	: [REDACTED]	Byggeår	: 1965
		Rapportdato	: 19.02.2025
Takstmann	: Heine Skage	Skadetype	: Flere ulike forhold

ADRESSE	TELEFON	ORG. NR.	E-MAIL
Ytrebygdsvegen 37 5251 Søreidgrend	90 096197	993 802 1408 MVA	heskage@online.no heine@hskage.no

INNLEDNING – BESKRIVELSE AV OPPDRAGET

Nye eier av enebolig på Gaustad 34, med Gnr: 339 Bnr: 16 i Alver kommune, har etter overtagelse oppdaget flere ulike avvik, og har reklamert til selgers forsikringsselskap. Vi har fått i oppdrag av Claims Link å besiktige eiendommen.

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

Rapporten er utarbeidet på bakgrunn av mottatte rapporter, opplysninger gitt ved befaring og egne observasjoner på stedet. Følgende dokumenter er innhentet/fremlagt.

- Salgsoppgave fra Eiendomsmegler Vest
- Tilstandsrapport fra Thomas Frøyen, datert 07.01.2022
- Selgers egenerklæring, datert 17.09.2021
- Avdekkingsrapport fra Rentox, datert 16.08.2024
- Reklamasjonsrapport fra Rune Hestnes, datert 26.11.2024

Rapporten er utarbeidet uten hensyn til ansvarsspørsmålet.

Følgende forhold er vurdert i henhold til mottatt mandat:

1. Gnagere
2. Loft (bad i 2. etasje)
3. Ventilasjon
4. Fukt i kjeller
5. Biovac
6. Isolasjon av plast
7. Avløpsrør
8. Kjøkken
9. Muggsopp i vegger, hull i grunnmur og vaskerom er tatt med i reklamasjonsposter over.

KORTFATTET BYGNINGSBESKRIVELSE

Huset ble opprinnelig bygget i 1965. Seinere er det oppført flere tilbygg/påbygg. Loftet er opplyst bygget i 2007/2008. Bygningen har grunnmur dels i betong og dels i naturstein/betong. Yttervegger dels i bindingsverk og dels i blokkstein. Utvendig er det liggende bordkledning. Saltak bygget opp med sperrer og tekket med betongtakstein. Ifølge salgsoppgaven foreligger godkjent bruksendring fra hytte til bolig datert i 1990.

PÅBEROPE FORHOLD

Boligen ble overtatt av nye eiere i februar 2022. I mai 2024 ble det oppdaget skader etter gnagere bak oppvaskmaskin på kjøkkenet. Rentox foretok derfor befaring i forbindelse med innmeldt skade til Norsk Hussoppforsikring. I løpet av sommeren 2024 ble Rentox engasjert på nytt, og har foretatt innvendig rivning og avdekket skader som følge av gnagere. Takstmann Rune Hestnes har vært engasjert for å beskrive og kalkulere skader forårsaket av gnagere. I forbindelse med befaringen oppdaget Hestnes flere nye forhold som er beskrevet i rapporten.

1.0 GNAGERE

Ved vår befaring var innvendige overflater revet i store deler av underetasjen og i deler av 1. etasje. Rivningsmaterialer var kjørt bort og skadeomfanget må derfor dels vurderes ut fra rapporter fra Rentox og Hestnes. I reklamasjonsrapporten er kostnader for sikring og gjenoppbygging estimert til kr. 660 813,-.

Generelt om skader forårsaket av rotter og mus:

Eldre hus er generelt mer utette enn nye hus, og det er derfor ganske vanlig at det kan ha vært gnagere i konstruksjonene. Dersom det har vært gnagere som for eksempel er fanget i felle, trenger ikke dette å være en bygningsmessig skade som krever utbedring. Derimot regnes det som en skade, som krever utbedring, når gnagere har forårsaket skader på isolasjon og det er lukt av avføring og urin. Det kan også forekomme at rotter gnager på ledninger og rør.

Skader utbedres ved at skadet isolasjon skiftes. Rotteskit fjernes og berørte konstruksjoner rengjøres og desinfiseres. Rør og ledninger sjekkes for eventuelle skader. Sikring/tetting av konstruksjonene kommer i tillegg, slik at gnagere ikke kommer inn på nytt.

Registrert ved befaring:

Opprinnelig del av huset er bygget i 1965. Det virker som om rotter og mus har tatt seg inn i underetasjen i opprinnelig del, som har grunnmur utført med betong og naturstein (sparestein). Det er en kjent sak at gnagere kan bevege seg slike i murer, som ikke er like tett som en rein betongmur. I tillegg har det vært muligheter for gnagere å følge rørgjennomføringer. Det er også fremvist et hull opp til kjøkkenet som gnagere har brukt for å bevege seg opp i hovedetasjen.

Rentox har sikret den opprinnelige grunnmuren ved å støpe i og tette åpninger som var i grunnmuren. Dette gjelder stort sett alle yttervegger/grunnmur i opprinnelig del av huset. Utførte sikringsarbeider er vist og forklart på bilder bak i rapporten.

Platekledning og isolasjon er som nevnt revet i det meste av underetasjen. I hovedetasjen er veggoverflater og himlinger revet i deler av arealet.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten (egen gul markering):

Totalvurdering av fasade og veggkonstruksjon

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert tegn til sopp- eller råteskader ved innvendig og utvendig besikigelse.

Mrk:

•Anbefaler ettermontering av musebånd/-børste.

Vurdering:

Det foreligger avdekkingsrapport fra Rentox hvor skadene er beskrevet og dokumentert med bilder. Ifølge rapporten er det funnet kadavre, infisert isolasjon og levende gnagere. Det er også vist bilder som dokumenterer at grunnmuren var utett bak påforingsveggene, men dette var som nevnt sikret ved vår befaring. Ved befaring ble det også opplyst at underetasjen mest sannsynlig var innredet etter år 2000.

Vi forstår rapporten fra Rentox slik at det har vært skader forårsaket av både rotter og mus. Det var mest spor etter rotter i underetasjen og i etasjeskiller mot hovedetasjen. Ved gjennomgang av avdekkingsrapporten virker det å være riktig å rive der hvor konstruksjonene sto åpne ved vår befaring.

I tilstandsrapporten var det gitt anbefaling om å ettermontere musebånd. Dette var ikke gjort, men ettermontering av slik sikring ville ikke vært tilstrekkelig for å hindre skader.

Konklusjon:

Utett grunnmur virker å være hovedårsaken til at gnagere hadde tilkomst til bygningen. Ved gjennomgang av avdekkingsrapporten virker det å være riktig å rive der hvor konstruksjonene sto åpne ved vår befaring. Stian Erdal fra Rentox var med på befaring og forklarte hva som var avdekket, og viset frem utførte sikringsarbeider.

Utbedring:

Sikringsarbeider er som nevnt utført. I underetasjen må eksisterende påforingsvegger isoleres og plates på nytt. Etasjeskiller mot hovedetasjen må isoleres og plates på nytt i de fleste rommene. I hovedetasjen isoleres og plates der hvor det er revet. Omfang av skadene er vist på bilde nr. 1 og 2 bak i rapporten, hvor det kommer frem at forholdet gjelder underetasjen og deler av hovedetasjen.

Kalkulasjon fra Hestnes kan legges til grunn. Dette utgjør kr. 660 813,- inkl. mva. Arbeider utført av Rentox er regnet med, men det er ikke kjent hvor mye dette utgjør.

Standardheving:

I salgsoppgaven var det beskrevet overflater med alminnelig standard, og tilbakeføring etter rotteskader vil derfor ikke føre til oppgradert standard av betydning. Badet i 1. etasje var vurdert til Tg 2, og nye overflater på dette rommet vil føre til forlenget levetid og oppgradert standard.

2.0 LOFT (Bad i 2. etasje)

Loftet er opplyst innredet rundt 2007, med unntak av bad som ikke er ferdigstilt. Det reklameres på muggsopper i innvendige konstruksjoner. Uferdig ventilasjon er vurdert som egen post. Muggsopp er avdekket i takkonstruksjon på badet, hvor himlingen ble åpnet i forbindelse med søk etter gnagere. I de øvrige rommene på loftet er ikke konstruksjonen avdekket. Sperre og isolasjon er kun synlig i kneloft. Vi forstår reklamasjonsrapporten slik at det er regnet med at alle himlinger og skråtak på loftet må rives slik at muggsopp kan saneres. I reklamasjonsrapporten er kostnadene estimert til kr. 549 175,- inkl. mva. Da er det regnet med ny isolasjon og nye himling/skråtak.

Registrert ved befaring:

Det er registrert muggsopp i undertaket der hvor himlingen er åpnet på badet. I de øvrige rommene er ikke tilstand på undertaket kjent. Der hvor undertaket er tilgjengelig for inspeksjon i kneloft, er det ikke registrert alvorlige muggsoppskader.



I reklamasjonsrapporten er plater med synlig muggvekst beskrevet som luftepapp. Dette er papplater som brukes for å bygge opp lufting mellom isolasjon og undertak.

Ved vår befaring er det registrert at dette ikke er riktig. Det er brukt Brettex undertak som vist på bildet. Dette er et vanntett og dampåpent undertak, som ikke trenger lufting. Konstruksjonen kan dermed fullisoleres uten lufting. Platene brettes ut og er derfor lett å montere. Konstruksjonen som her vurderes er dermed ikke feil oppbygget.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten:

Takkonstruksjonen er bygget inn og lar seg ikke kontrollere. I tilstandsrapporten er det kun foretatt vurdering av eventuelle skjevheter og svanker. Under egen post for kneloft er det opplyst at dette er tørt.

Vurdering:

Det er som nevnt muggsoppskader der hvor himlingen er åpnet. Der hvor kneloft er sjekket er det partier hvor undertaket ikke har synlig muggvekst, men det er også partier der hvor de er antydning til mugg. Dette er vist bak i rapporten på bilde nr. 3, 12, 13 og 14.

Konstruksjonen er riktig oppbygget som et kompakt tak med utvendig dampåpent undertak og med innvendig dampsperre. I kneloft er det montert dampsperrer i etasjeskiller mot hovedetasjen. Årsaken til muggvekst er derfor ikke kjent. I teorien kan dette være forårsaket av lekkasjer fra taket. Da konstruksjonen er riktig oppbygget er det lite sannsynlig at mugg er forårsaket av kondens som følge av byggefeil. Fuktig ventilasjonsluft, på grunn av ufullstendig ventilasjon, kan være medvirkende årsak på kneloft. Likevel skal ikke dette ha betydning det hvor himlingen er åpnet over badet.

Slik situasjonen fremstår ved befaring må muggvekst saneres i tak over badet, og muligens i deler av kneloft. Likevel er det ikke dokumentert at alle himlinger og skåtak må rives slik som beskrevet i reklamasjonsrapporten. Slik konstruksjonen er bygget opp er det ikke sannsynlig med skader i hele taket. Likevel anbefales å sjekke selve tekkingen for lekkasjer der hvor det er skader over badet.

Konklusjon:

Det er avdekket muggsopp i et avgrenset område over uferdig bad. Likevel er det ikke dokumentert at alle himlinger og skåtak må rives slik som beskrevet i reklamasjonsrapporten. Konstruksjonen er riktig oppbygget, og det ikke sannsynlig med skader i hele taket.

Utbedring:

Post	Beskrivelse	Kostnad
1	Vaske bort mugg i undertak over bad. Gjenoppbygge himling. Skifte isolasjon og vaske bort mugg etter behov i kneloft: 20 timer a kr. 700 = 14 000,- Materialkost for isolasjon, plater og listverk Rigg/drift, bortkjøring av avfall	14 000 9 000 4 000
	Totale kostnader eks. mva.	27 000
	Totale kostnader inkl. mva.	33 750,-

3.0 VENTILASJON

Det reklameres på at boligen har ufullstendig og uferdig ventilasjon. Utbedringskostnadene er i reklamasjonsrapporten estimert til kr. 77 063,- inkl. mva. Vi forstår dette slik at det er regnet med å montere nytt ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Registrert ved befaring:

Boligen har tilluft med spalteventiler i vinduene og enkelte ventiler i ytterveggene i 1. etasje. Avtrekksventilasjon fra våtrom og kjøkken er ført opp på kneloft, men er ikke ført videre over tak. Ved befaring virker det også som at ventilasjonskanaler på loftet har en del skader.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten:

32

VENTILASJON

TG-1

Her vurderes: Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Totalvurdering

Ikke funnet visuelle avvik.

Vurdering:

I reklamasjonsrapporten er det lagt til grunn at det må monteres nytt ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Dagens løsning er ventilasjon med spalteventiler i vinduene og avtrekk fra våtrommene. Dette defineres som mekanisk ventilasjon. Vi antar at det også var ventilator på kjøkkenet.

Avtrekk fra kjøkken og våtrom var avsluttet på kneloft, og ikke ført over tak. Dette er feil løsning som fører til at fuktig og varm inneluft stiger opp på loftet. Vanlig byggeskikk er å føre avtrekksluft over tak.

Bygningen ble bruksendret fra fritidsbolig til enebolig i 1990, men loftet ble bygget seinere. Det antas derfor at boligen skal ventileres i henhold til TEK 97. Den gangen var det ikke krav til ventilasjon med varmegjenvinning, og det er derfor vanskelig å se at dette kravet nå kan gjøres gjeldende. Ventilasjon med varmegjenvinning vil også medføre oppgradert standard.

Konklusjon:

Dagens ventilasjonsløsning er feil utført da ventilasjonskanaler med avtrekk fra kjøkken og våtrommene kun er ført opp på loftet. Ventilasjon utbedres ved å montere takhette, og føre avtrekk fra våtrom og kjøkken opp i denne. Ventilasjonskanaler med skader må skiftes.

Post	Beskrivelse	Kostnad
1	Monter takhette Kanaler og ventilasjonsdeler Arbeidspenger: 8 timer a kr. 700,-	7 000 5 000 5 600
	Totale kostnader eks. mva.	17 600
	Totale kostnader inkl. mva.	22 000,-

4.0 FUKT I KJELLER

Det reklameres på fukt ved trapp og i innvendige påforingsvegger i underetasjen. Ved befaring ble det opplyst at underetasjen mest sannsynlig er innredet etter år 2000. Plantegning på bilde nr. 1 bak i rapporten viser fuktproblemene gjelder i et mindre areal mot vest. I tillegg er det reklamert på fuktskader i bjelkelag ved trapp ned til underetasjen. I reklamasjonsrapporten er utbedringskostnadene estimert til kr. 65 285,- inkl. mva.

Registrert ved befaring:

Bilde nr. 16 og 17 viser at det er et fuktproblem i del av underetasjen. Årsaken til dette er ikke kjent. I tillegg er det fuktskader i bjelker ved trapp ned til underetasjen. De aktuelle bjelkene er fra byggeåret.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten (kun deler av teksten er tatt med):

ROM UNDER TERRENG

TG-2

Totalvurdering

Trevirke bak påforet vegg ser friskt ut men holder en vektprosent på ca. 17% som er over anbefalt verd. Det bør påregnes fremtidige utbedringer. Dette vurderes ikke å være et akutt problem da forholdene har vært slik ca 15 år uten noen markant utvikling av skaden. TG 2 pga overnevnte.

Tiltak Ja

Kommentarer

TG 2 pga overnevnte: Anbefaler jevnlig kontroll av overnevnte forhold samt også montering av flere inspeksjonsluker for bedre oversikt. Det bør påregnes fremtidige utbedringer.

Er det foretatt hulltaking? Ja

Kommentarer

Registrert forhøyet relativ luftfuktighet over 70%.

Er det symptomer på fuktskade? (Se etter skader og foreta fuktmåling) Nei

Kommentarer

Ingen synlige tegn til fukt men forhøyede målinger samt antydning til mugglukt.

7

DRENERING

TG-2

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 aldringsmessig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensnig at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. På bakgrunn av dette forutsettes det at dreneringens utførelse er i henhold til gjeldende anvisninger.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjellterreng, tilsig av fukt etc) som kan ha negativ betydning. TG 2 pga alder.

Tiltak Ja

Kommentarer

TG 2 pga alder: Ikke funnet behov for tiltak med dagens bruk.

Vurdering:

I tilstandsrapporten er det opplyst at det ved hulltaking er registrert fuktverdier i påforingsvegger i underetasjen. Det er også opplyst om mugglukt. Vi oppfatter det slik at dette gjelder generelt i underetasjen.

Fuktskader ved trapp til underetasjen er en skjult skade som ble oppdaget i forbindelse med søk etter rotter. Dette var skjult bak påforingsveggen.

Konklusjon:

I tilstandsrapporten var det opplyst om fuktverdier og mugglukt i forbindelse med påforingsvegger i underetasjen. I forbindelse med avdekking av rotteskader er det oppdaget fuktskader i mindre del av påforingsveggene.

Utbedring:

Utbedring av fuktskader i påforingsvegg er dekket inn under gjenoppbygging etter rotteskader. Kalkulasjon under gjelder skader i bjelker ved trapp.

Post	Beskrivelse	Kostnad
1	Utbedre skader i svill og bjelker ved trapp, og tilbakeføre himling: 10 t x kr. 700 Materialkost for svill og bjelker	7 000 4 000
	Totale kostnader eks. mva.	11 000
	Totale kostnader inkl. mva.	13 750,-

5.0 BIOVAC

Boligen har Biovac minirensanlegg fra 1993, som er montert i uterom utvendig for underetasjen. Det er reklamert på følgende forhold:

- Anlegget er ikke installert i våtrom
- Lukt fra anlegget
- Rommet er åpnet for rotter
- Anlegget har begrenset kapasitet.

I reklamasjonsrapporten er utbedringskostnadene estimert til kr. 114 467,- inkl. mva. Vi forstår det slik at dette gjelder demontering av anlegget, slik at det kan støpes nytt gulv med fall mot sluk, og at det legges våtromsbelegg på gulvet før remontering.

Registrert ved befaring:

Renseanlegget er montert i et rom utvendig for innredet del av underetasjen. Vegger og tak er utført i betong. Gulvet ligger også på et lavere nivå enn øvrige deler av kjelleren. Ved befaring var det ikke noe spesiell lukt eller hørbare lyder.

Vurdering:

I salgsoppgaven er det opplyst om Biovac renseanlegg, men anlegget er ikke beskrevet eller spesielt vurdert i tilstandsrapporten. Det finnes heller ikke dokumentasjon på anlegget. Ved befaring ble det opplyst at det utføres service på anlegget fire ganger i året. Likevel var det ikke tema å reklamere før Hestnes var på befaring. Forstår det derfor slik at anlegget har fungert frem til dette, og fungerer fortsatt. Serviceteknikere fra leverandør har heller ikke gitt negative tilbakemeldinger eller sendt avviksrapporter.

Anlegget som her vurderes er fra 1993 og har dermed oppnådd en alder på over 30 år. Det må derfor legges til grunn at anlegget ikke fungerer like godt som et nytt anlegg. Kapasitet er heller ikke kjent. I reklamasjonsrapporten er det vist til dagens monteringsanvisning fra Biovac. Det er ikke kjent hvordan reglene var for montering av slike anlegg i 1993. Likevel er det ikke registrert alvorlige avvik som har betydning for anleggets funksjon.

I reklamasjonsrapporten er det vist til § 13-9 i TEK 17 som begrunnelse for at anlegget må demonteres, slik at det kan støpes nytt gulv med fall og vanntett overflate. Denne forskriften er ikke relevant i denne saken. Den gangen dette anlegget ble montert var aktuell forskrift TEK 87. Ved befaring ble det ikke registrert forhold som er i strid med den aktuelle forskriften fra 1987. Om det oppstår lekkasjer fra anlegget vil ikke dette påføre bygningen skader, da dette er et eget rom utført i betong, og med gulv som ligger på et lavere nivå enn rom som er innredet.

Konklusjon:

Vi kan ikke støtte vurderingene om at rom for renseanlegg må utbedres for kr. 114 467,-. Anlegget fungerer uten noen spesielle problemer, og serviceteknikere som utfører service fire ganger for året har heller ikke meldt inn avvik. I reklamasjonsrapporten er anlegget vurdert opp mot TEK 17 og dagens monteringsanvisning. Det var andre regler og andre forskrifter den gangen anlegget ble montert i 1993, og det er ikke dokumentert avvik i forhold til dette.

6.0 ISOLASJON AV PLAST

Det reklameres på at det er brukt isolasjon av plast (isopor) i garasje og rom for renseanlegg. Ved befaring ble det registrert at de aktuelle himlingene er isolert med isopor som er et brennbart materiale. Utbedringskostnadene er i reklamasjonsrapporten estimert til kr. 65 740,- inkl. mva. Da er det regnet med at de aktuelle himlingene tildekkes med murpuss.

Vurdering:

Isopor er et brennbart materiale som utvikler farlige gasser ved brann. Dette isolasjonsmaterialet må derfor tildekkes med ubrennbar kledning/overflate. Forholdet gjelder himlinger i garasje og i rom for Biovac, med totalt areal på ca. 35 m².

I reklamasjonsrapporten er det beskrevet løsning hvor det pusses direkte på eksisterende isopor, slik at denne dekkes til med ubrennbar overflate. Denne løsningen forutsetter at isoporen er godt innfestet slik at den kan ta opp tyngden av murpuss. Vi vurderer det som en bedre løsning å bore opp spikerslag/lekter, og montere 15 mm branngips for å dekke til isolasjonen.

Post	Beskrivelse	Kostnad
1	Montere lekter og branngips i garasje og rom for Biovac. Arbeidspenger: 25 timer a kr. 700 Materialkost for spikerslag, branngips, festemidler og fugemasse	17 500 12 000
	Totale kostnader eks. mva.	29 500
	Totale kostnader inkl. mva.	36 875,-

7.0 AVLØPSRØR

Det reklameres på at sanitæranlegget ikke har lufting over tak. Luftefunksjonen er ivaretatt med durgoverntil, men ifølge reklamasjonsrapporten er ikke dette en godkjent løsning. Utbedringskostnader for å montere lufting over tak er med i kalkulasjon for ventilasjon, og utgjør kr. 7 050,- eks. mva.

Er avløpssystemet luftet over tak? Nei	Utklipp fra tilstandsrapporten.
Kommentarer Durgoverntil på loft.	Det var opplyst om durgoverntil og manglende lufting over tak.

Vurdering:

Lufting av sanitæranlegg har som funksjon å utligne trykk slik at det ikke skal oppstå utsuging av vann fra vannlåser. Det er mest vanlig å føre slike lufterør opp i luftehette over tak. Durgoverntil brukes når slike lufterør avsluttes innvendig i bygninger, og durgoverntil har som funksjon å hindre lukt fra anlegget.

I reklamasjonsrapporten er det vist til bestemmelser i TEK 97 og byggdetaljblad nr. 553 004 utgitt i desember 2011. Dette er ikke riktig referansegrunnlag da anlegget er fra 1993. Riktig forskrift blir da TEK 87.

I dagens forskrifter (TEK 17) er det ikke et absolutt krav med lufting over tak, dersom avløpet kan fungere tilfredsstillende ved bruk av annen løsning. En annen løsning som kan brukes er durgoverntil.

I TEK 87 kommer regelverk for dimensjonering av spillvannsledninger frem i § 46:44. Følgende tekst kommer frem i forskriften: *Spillvannssystemet skal være slik dimensjonert og utført at det ikke kan oppstå suge- eller trykksvingninger som kan bryte vannlukket i vannlåser.*

Videre kommer følgende frem i veiledning til forskriften: *For å hindre utsuging av vannlås kan benyttes vakuumventiler.*

En durgoverntil regnes som vakuumventil og kan ivareta denne funksjonen, og det kommer ikke frem i forskriften at det er et absolutt krav om at lufting skal føres over tak.

Konklusjon:

Det er ikke krav i forskriftene som tilsier at durgoverntil ikke kan benyttes. I tilstandsrapporten var det også opplyst om durgoverntil, og at det ikke er lufting over tak. Vi vurderer det derfor slik at det ikke er grunnlag for reklamasjon.

Under ventilasjon er det tatt med kostnader for å montere ny takhette. Det er derfor beskjedne kostnader for å føre lufting for sanitæranlegg opp i denne hetten. Denne løsningen kan eventuelt erstatte dagens durgoverntil.

Utbedring:

I reklamasjonsrapporten er det estimert utbedringskostnader på Kr. 81 438,-. Dette er en feil i kalkulasjonen. Det er regnet med ny ventilasjon med varmegjenvinning, men dette er allerede tatt med under egen post for ventilasjon. I vår oppstilling er denne posten satt til kr. 0,-. Fordi takhette allerede er tatt med under post for ventilasjon.

8.0 KJØKKEN

Det reklameres på at det er brukt gamle materialer med muggskader på kjøkkenet. Dette ble oppdaget i forbindelse med søk etter rotter. I reklamasjonsrapporten er utbedringskostnadene estimert til kr. 21 652,- inkl. mva.

Vurdering:

Det var opplyst i salgsoppgaven at kjøkkenet er fra ca. år 2000. I forbindelse med avdekning av rotteskader er det oppdaget at stenderverk og spikerslag er utført med gamle materialer med antydning til råteskader, og trolig muggskader. Dett bør skiftes før gjenoppbygging. Forholdet er vist på bilde nr. 20 og 21 bak i rapporten.

Post	Beskrivelse	Kostnad
1	Skifte stenderverk (skillevegger) og spikerslag på kjøkken. 8 t x kr. 700	5 600
	Materialkost	3 000
	Totale kostnader eks. mva.	8 600
	Totale kostnader inkl. mva.	10 750,-

9.0 OVERSIKT OVER KOSTNADER

Beskrivelse	Hestnes	Skage
Loft/bad. Sanering av muggsopp	549 175	33 750
Kjøkken	21 652	10 750
Kjeller. Fuktskader	65 285	13 750
Gnagere. Sikring. Gjenoppbygging	660 813	660 813
Ventilasjon	77 063	22 000
Biovac	114 467	0
Isolasjon av plast/ Isopor	65 740	36 875
Avløpsrør	81 438	0
Totale kostnader inkl. Mva.	1 635 600	777 938

Kommentarer til kostnadsoversikt:

Loft/bad:

Det er ikke dokumentert skader som tilsier at hele loftet må rives. Kjente skader er estimert til kr. 33 750,-.

Kjøkken:

Kostnader for å skifte ut stenderverk og spikerslag i skillevegger.

Fuktskader i kjeller:

Fuktskader i påføringsvegg i kjeller er dekket inn under post for gjenoppbygging etter rotter. Det var også opplyst i tilstandsrapporten om fukt i påføringsvegg. Post på kr. 13 500,- dekker utbedringer ved trapp/etasjeskiller.

Gnagere:

Kalkulasjon i reklamasjonsrapporten kan legges til grunn.

Ventilasjon:

I reklamasjonsrapporten er det lagt til grunn montering av nytt anlegg med varmegjenvinning. I vår kalkulasjon er det tatt med å ferdigstille dagens ventilasjonsløsning.

Biovac:

Det er ikke dokumentert avvik. Er derfor satt til kr. 0 i denne oppstillingen.

Isolasjon av plast:

Det er lagt til grunn at montering av branngips er en bedre løsning enn murpuss.

Avløpsrør:

Det er feil i kalkulasjon fra Hestenes under post for avløpsrør. Alle poster i denne kalkulasjonen er tidligere tatt med under kalkulasjon for ventilasjon. Er derfor satt til kr. 0 i denne oppstillingen

10.0 BILDER

Bilde nr. 1



Plantegning av underetasjen.

Gul markering viser der hvor Rentox har foretatt tetting av grunnmuren.

Rød markering viser hvor det er registrert fukt i påføringsveggene.

Rom for Biovac renseanlegg er ikke vist på tegningen. Dette ligger der hvor det er markert med grønt kryss. Dette er under terrassen.

Nesten alle påføringsvegger i underetasjen er revet, og kun stenderverket gjenstår.

Store deler av himlingene i underetasjen er revet.

Bilde nr. 2



Plantegning av hovedetasjen.

Gul markering viser hvor både vegger og himling er revet. Dette gjelder også badet.

Grønn markering viser hvor himlingene er revet.

Grå skygge utenfor veggene viser terrasser. Rom for Biovac ligger under terrassen, og det er støpt etasjeskiller mellom rom for Biovac og terrasse. Det er derfor det er isopor i dette taket.

Bilde nr. 3

	Plantegning av loftet. Gul markering viser hvor himlingen er åpnet, og det er oppdaget muggskade. Resterende del av himlinger og skråtak er ikke åpnet, og det er ikke kjent om de er muggskader på disse stedene. Grønne kryss viser kneloft hvor isolert takkonstruksjon kan inspiseres.
---	--

Bilde nr. 4

	Fasadebilde klippet ut fra salgsoppgaven. Rødt kryss markerer rom for Biovac. Dette ligger under terrassen, og derfor utenfor innredet del av underetasjen.
--	---

Bilde nr. 5

	Nesten alle påforingsvegger mot grunnmuren er revet i underetasjen. Skadet isolasjon var fjernet ved vår befaring. Markeringer viser hvor Rentox har tettet grunnmuren fra innsiden. Dette virker å være vellykket da det ikke er tatt gnagere i feller etter at dette arbeidet er utført. Kjellergulvet er trolig gravd ut og senket i dette rommet. Derfor er det nyere innvendig puss nede mot gulvet.
---	--

Bilde nr. 6

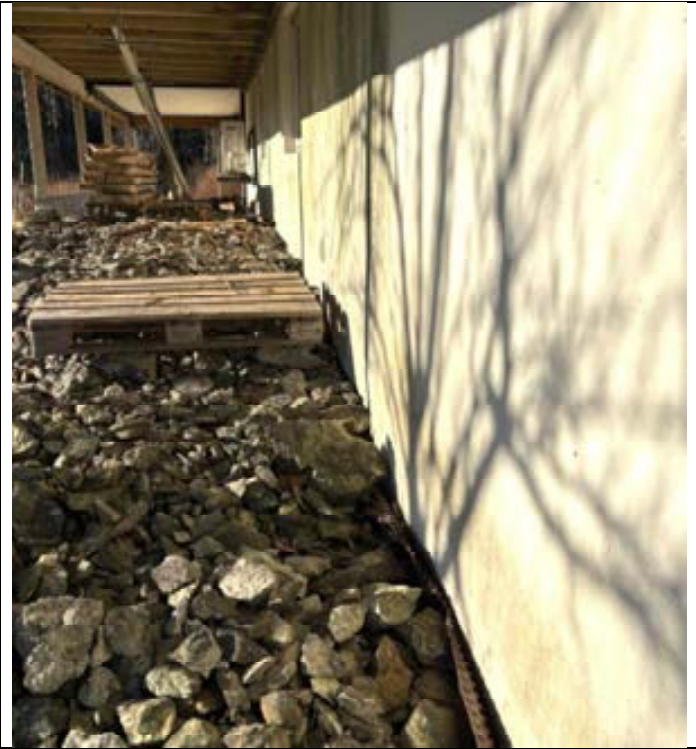
	Nærbilde av sikring. Det er flere bilder i avdeckingsrapport fra Rentox som viser tilsvarende sikring i hele den opprinnelige grunnmuren.
---	---

Bilde nr. 7



Under terrasse mot øst.
På dette stedet er det sikret mellom grunnmur og fjell.
Til venstre i bilde er det dør inn til rom for Biovac.

Bilde nr. 8



Grunnmur mot sør.
Løse masser mot grunnmuren har gjort at gnagere har tatt seg inn i underkant av grunnmuren.
Gnagere kan bevege seg innvendig i grunnmuren da denne består av en kombinasjon mellom betong og naturstein. Dette er nå tettet fra innsiden.

Bilde nr. 9



Bilde fra hovedetasjen. Alt av skadet isolasjon var fjernet ved vår befaring.
Plantegning vist på bilde nr. 2 viser hvor stor del av denne etasjen som er revet.

Bilde nr. 10



Bilde fra underetasjen som viser hvor gnagere har tatt seg opp i kjøkkenet.

Bilde nr. 11



Dette rommet på loftet var beskrevet som uferdig bad.

Bilde viser at himlingen er åpnet.

Dette er det eneste stedet innvendig i denne etasjen hvor isolasjon og undertak er tilgjengelig for inspeksjon.

Bilde nr. 12



Samme sted som over.

Viser muggvekst i undertak utført med Brettex.

Bilde nr. 13



Viser undertak i kneloft. På dette stedet er det ikke synlig muggvekst.

Bilde nr. 14



Et annet sted på kneloftet. Mulig at det er muggvekst på dette stedet.

Bilde nr. 15



Bilde fra kneloft som viser at ventilasjonskanaler er avsluttet på loftet. Disse skal fører ut i det fri.

Det er kun montert avtrekksventilasjon.

Bilde nr. 16



Kjellerrom hvor det er registrert fukt i påforingsvegg.

I tilstandsrapporten er det opplyst at det ved hulltaking er registrert fuktverdier i påforingsvegger i underetasjen. Det er også opplyst om mugglukt.

Bilde nr. 17



Samme rom som bildet over.

Bunnramme har fuktskader, og ved befaring var det RF på 20,9 %.

Plantegning på bilde nr. 1 viser hvor dette stedet er.

Bilde nr. 18



Biovac renseanlegg er montert i eget rom underterrassen.

Bilde nr. 19



Bilde nr. 20



Bilde nr. 21



Bilde nr. 22



Bilde nr. 23



Bad i hovedetasjen. Dette rommet var i tilstandsrapporten vurdert til Tg 2.

Bilde nr. 24



Bilde klippet ut fra avdekkingsrapport fra Rentox. Viser at isolasjon er skadet av gnagere.

Det henvises til denne rapporten for å dokumentere skadene. Ved vår befaring var som nevnt all skadet isolasjon fjernet.

Bilde nr. 25



Bilde klippet ut fra avdekkingsrapport fra Rentox.

Viser at aktivitet fra rotter har skadet isolasjonen.

Bilde nr. 26



Bilde klippet ut fra avdekkingsrapport fra Rentox.

Avføring fra gnagere i isolasjonen

Byggdeler

1. Forord/ mandat

Beskrivelse

Denne tilleggsrapporten er utarbeidet som et supplement til tidligere reklamasjonsrapport utstedt av Rune Hestnes Taksering AS. Bakgrunnen er en gjennomgang og vurdering av motpartsrapport utarbeidet av takstmann Heine Skage, datert 19.02.2025.

Formålet med tilleggsrapportens innhold er å:

- Gjennomgå og peke på eventuelle forskjeller eller svakheter i rapportene,
- Beskrive og begrunne uenigheter mellom rapportene, samt gi faglige vurderinger av hvorfor vårt synspunkt vurderes som mest korrekt,
- Kommentere andre forhold som etter min vurdering er relevante for saken.

Arbeidet baserer seg på gjennomgang av motpartens rapport, sammenstilling med vår tidligere rapport, og vurdering opp mot eventuelt ytterligere rapportmateriale i saken. Rapporten er utformet som tekniskfaglig dokumentasjon for bruk overfor motpart og forsikringsselskap.

Det er gjennomført tilleggsbefaring 09.05.2025 sammen med oppdragsgiver/huseler.

Utskr. dato:	22.08.2025
Side:	2 av 29
ID/Referanse:	19376

2. Innledning

Beskrivelse

Tilleggsbefaring er utført med bakgrunn i motparts egen anbefaling i rapport datert 19.02.2025, hvor det fremgår: "Likevel anbefales å sjekke selve tekkingen for lekkasjer der hvor det er skader over badet."

(jf. punkt 2, side 4 i motparts rapport)

Videre har motparten i sin vurdering beskrevet undertakets materiale som Brettex, hvilket har betydning for både vurdering av skadeomfang og saneringsmuligheter, samt beskrivelse av Biovac anleggs plassering og duroventil. Disse forholdene er derfor fulgt opp ved tilleggsbefaring.

Rapporten bygger på følgende dokumentasjon:

Reklamasjonsrapport utarbeidet av Rune Hestnes Taksering AS, datert 26.11.2024

Befaringsrapport fra Heine Skage, datert 19.02.2025

Avdekkingsrapport fra Rentox AS, datert 16.08.2024

Faktura fra Rentox for riving og tetting av inntreksveier.

Referat fra felles befarings, datert 12.02.2025

Tilleggsbefaring gjennomført 09.05.2025

Overflateprøver tatt med Mycoteam tape (analyse vedlagt)

Fotodokumentasjon og relevante målinger er inkludert eller arkivert og kan fremlegges ved behov.

Rapporten er oppdatert den 30.06.25.

Om formålet med tilstandsrapport og bruk av tilstandsgrader (TG)

Tilstandsrapporten som utarbeides i forbindelse med boligsalg har som hovedformål å gi kjøper et trygt og betryggende beslutningsgrunnlag før inngåelse av avtale. Dette er tydelig forankret i forskrift til avhendingslova § 1-1, hvor det presiseres at rapporten skal holde høy kvalitet og gi kjøperen tilstrekkelig informasjon til å vurdere risikoen knyttet til eiendommens tekniske tilstand.

I henhold til forskriftens §§ 2-22 og 2-23 skal det fastsettes tilstandsgrader (TG) for de enkelte bygningsdelene, der:

TG1 angir normal slitasje og fravær av vesentlige avvik.

TG2 benyttes når det foreligger vesentlige avvik, eller der bygningsdelen er gammel og har høy risiko for følgeskader.

TG3 benyttes ved store eller alvorlige avvik, for eksempel ved funksjonssvikt eller dokumentert skade med behov for umiddelbar utbedring.

Tilstandsgradene skal gi kjøper et tydelig varsel om bygningsdeler som trenger tiltak eller som representerer en risiko for fremtidige kostnader. Valg av tilstandsgrad er derfor ikke en skjønnsmessig vurdering alene, men må være basert på synlige observasjoner, bygningsdelens alder, funksjon og skadepotensial, slik forskriften krever.

Det er samtidig et grunnleggende krav at vurderingene som gis i rapporten er objektive og formidlet på en tydelig og forbrukervennlig måte, jf. forskriftens § 1-4, og at kjøper anses kjent med det som går tydelig frem av rapporten, jf. § 1-5.

3. Vurdering /Konklusjon

Beskrivelse

Motparts rapport viser gjennomgående en vurderingsmetodikk hvor bygningsdelene behandles isolert, uten vurdering av:

- Samspill mellom bygningsdeler
- Overordnede risikoforhold
- Årsakssammenhenger mellom feil og skader

Det tas i liten eller ingen grad stilling til hvordan svikt i ventilasjon, avløp, fuktsikring og innneklima samlet har påvirket boligens tekniske tilstand. Dette er alvorlig, da flere av de dokumenterte skadene i realiteten er følgetilstander av sammensatte svikt, ikke enkeltstående hendelser.

Videre gis det ingen faglig refleksjon rundt tilstandsgradene (TG) gitt i tilstandsrapporten, eller hvilke observasjoner som faktisk ligger til grunn. Her er det viktig å påpeke at:

Selv om forskriftsbrudd skal vurderes ut fra oppføringstidspunktet, skal tilstandsgrader (TG) alltid settes ut fra dagens tekniske tilstand og risiko, jf. forskrift til avhendingslova § 2-23.

Når det for eksempel ikke er etablert ventilasjon over tak, eller når brennbare materialer er ubehandlet i himlinger, skal dette gi TG3 ved funksjonssvikt og økt risiko, uavhengig av om løsningen i sin tid var godkjent.

Det må også bemerkes at vi får opplyst at selger er, eller har vært, aktiv som bygningsakkmyndig. Det er grunn til å anta at

Utskr. dato:	22.08.2025
Side:	3 av 29
ID/Referanse:	19376

flere av de observerte feil og mangler er utført, videreført eller kjent av selger, uten at det er gitt tilstrekkelig og klar informasjon til kjøper. Dette forsterker etter vår mening alvorligheten av både avvikene og informasjonsmangelen i saken.

Konklusjon

Vår vurdering bygger på:

- Dokumenterte forhold fra flere befaringer
- Mycoteam-prøver, tekniske analyser og visuelle observasjoner
- Relevante forskrifter og byggt tekniske prinsipper

Motpartens rapport fremstår som fragmentert, forenklet og i flere tilfeller feilaktig. Det tas ikke høyde for skadeutvikling, samspill mellom bygningsdeler eller det samlede risikobildet, og forslag til tiltak er i hovedsak basert på visuell kontroll alene.

Vi har vurdert reklamasjonsgrunnlaget som omfattende, og våre foreslåtte tiltak bygger på normale faglige standarder for tilbakeføring, ikke standardheving.

De beskrevne avvikene, sett i lys av:

- manglende varig ventilasjon
- feil konstruksjonsvalg
- dokumentert fuktskade og muggsopp
- og mangelfull informasjon fra selger og tilstandsrapport

Gir samlet sett et sterkt grunnlag for reklamasjon og utbedringskrav.

Rapportens vurderinger opprettholdes som teknisk og metodisk forsvarlige. Eventuelle justeringer i kostnadsnivå skjer kun for å reflektere ny informasjon eller tydeligere metodevalg, og ikke som endring i omfang eller ansvar.

4. Gnagere

Beskrivelse

1. Hva motpart sier:

Motpart viser til at innvendige overflater i store deler av underetasjen og deler av 1. etasje var revet ved befaring, og at skadeomfang derfor må vurderes basert på rapporter fra Rentox og Hestnes. Han bekrefter at:

Det er funnet kadavre, infisert isolasjon og levende gnagere.

Grunnmuren i den opprinnelige delen av huset var utett og er tettet av Rentox.

Rotter og mus har tatt seg inn via eldre betong-/natursteinsmur og rørgjennomføringer.

Det var tydelige gnageregne passasjer mellom under- og hovedetasjen.

Kostnadskalkylen fra Hestnes på kr. 660 813,- aksepteres som utgangspunkt for utbedring.

Motpart anerkjenner at tiltakene fra Rentox virker å ha vært vellykkede, og beskriver at hele påforingsvegger og himlinger var fjernet ved befaring.

Konklusjon i motpart sin vurdering:

Utett grunnmur er hovedårsaken til gnagerproblematikken. Det vurderes riktig å rive og gjenoppbygge der det er åpnet. Rapporten omtaler ikke videre utvidelse eller reduksjon av skadeområdet. Standardhevingen omtales kun knyttet til badet i 1.etg.

Kalkulasjon fra Hestnes kan legges til grunn. Dette utgjør kr. 660 813,- inkl. mva. Arbeider utført av Rentox er regnet med, men det er ikke kjent hvor mye dette utgjør.

Reparasjonsbeskrivelse

«Etter siste befaring er det lagt til enkelte tilleggskostnader i kostnadsberegningen knyttet til riving av overflater og tetting av inntreksveier. Det ble da avdekket at den tidligere vurderingen inneholdt enkelte mangler, blant annet for medgått tid, tilleggsarbeider og tettingsarbeid. Videre samsvarte de beregnede kostnadene for riving og tetting ikke med det arbeidet som faktisk er utført av Rentox, samt av huseier, som selv har stått for bortkjøring av avfall.

Utskr. dato:	22.08.2025
Side:	4 av 29
ID/Referanse:	19376

Beskrivelse	Ant.	Timer	Enhet	Materialer / Arbeid	Sum
Tillegg til rigg, og spesielt transportkostnader .	1,00		RS		10 000
Ekstra arbeid med å sette inntreksveier.	50,00	60:00	timer	7 500 / 51 000	58 500
Ekstra med rivingsarbeid og tilkomst	75,00	75:00		- / 63 750	63 750
				135:00	132 250
				Inkl. mva:	165 313

5. Loft – Bad i 2. etasje

Beskrivelse

Motpart vurderer muggsoppskader på loftet, primært i himling over uferdig bad. Følgende fremgår av rapporten:

- Muggsopp ble observert i undertaket på badet etter åpning av himling i forbindelse med søk etter gnagere.
- I øvrige rom på loftet er konstruksjonene ikke åpnet, men tilgjengelige kneloft er inspisert.
- Motpart dokumenterer at det benyttede undertaket er Brettex – et dampåpent, vanntett undertak – og dermed ikke feiloppbygget slik det ble beskrevet i vår reklamasjonsrapport.
- Konstruksjonen vurderes som korrekt utført med kompakt tak (utvendig dampåpent undertak og innvendig dampspærre).
- Det stilles spørsmål ved om undertaket i vår rapport er feiltolket som «luftepapp», og at dette feilaktig har dannet grunnlag for forslag om riving av aktuell del avloftet.

Motpartens konklusjon:

Kun himling over badet og eventuelt deler av kneloft må saneres. Det fremlegges kostnadsoverslag på kr 33 750,- inkl. mva. Det vurderes som lite sannsynlig at det foreligger skader i øvrige deler av loftet.

Skadebeskrivelse

Uenigheter

Omfang

- Vi legger til grunn at hele loftet bør rives og saneres, basert på påviste funn, spredningsrisiko, lukt og luftbåren forurensning.

- Motpart mener kun området over badet er berørt. Det vises til at inspeksjon i kneloft ga begrensede funn.

Tilleggsbefaring 09.05.2025:

Det ble gjennomført kontroll av tekking over badet som anbefalt av motpart. Det ble ikke funnet tegn til lekkasje, brudd i undertaket (Brettex) eller brekkasje i takstein. Ingen synlige fuktmerker ble observert.

Konstruksjonsforståelse

- Vi har tidligere beskrevet undertaket som løsning med krav til lufting.
- Motpart presiserer korrekt at Brettex er et dampåpent undertak beregnet for kompakte tak – dette medfører ingen feil i konstruksjonsprinsippet.

Tilleggsbefaring 09.05.2025:

Undertaket ble bekreftet å være Brettex. Dette ble oversett i vår opprinnelige rapport, men det endrer ikke saneringsbehovet vesentlig, da Brettex har porøs overflate og ikke kan vaskes for muggsopp.

Nye funn – muggsopp

- Muggsopp er påvist i demontert isolasjon (av motpart), men ikke omtalt særlig i motpartens rapport.
- Mycoteam-tapeprøver er tatt fra disse funnene.
- I 3 av 4 kneloft ble det påvist ny muggvekst rett innenfor inspeksjonsåpning, ved enkel visuell kontroll.
- Alle Velux-vinduer i loftsetasjen har synlig muggvekst i karmområdet. Dette vurderes som nyere, og kan skyldes kombinasjon av:
- Manglende luftutskifting (Durgo som ikke er påvist montert i huset)
- Fuktvandring i grunnmur
- Dårlig ventilasjon

Utskr. dato:	22.08.2025
Side:	5 av 29
ID/Referanse:	19376

- Bygningen er ubebodd, men det er bekreftet strømbruk/oppvarming.

Saneringsbehov

- Vi vurderer at sanering er nødvendig i alle himlinger og skråtak på loftet pga. sannsynlig spredning av soppsporer og forringet luftkvalitet.
- Ny løsning vurderes å være utskifting av undertak, da Brettex er montert oppå sperrene og ikke egnet for vask eller punktreparasjon.
- Motpart legger til grunn at sanering kun er nødvendig over badet, og at vasking av Brettex er tilstrekkelig – dette er etter vår vurdering teknisk urealistisk og ikke tilrådelig.

Reparasjonsbeskrivelse

Vurdering av motpartens punkt

Motparten gir en korrekt og relevant beskrivelse av undertakets materiale og funksjon som kompakt tak. Men det er flere mangler og svakheter i vurderingsgrunnlaget:

- Muggsopp i øvrige deler: Det tas ikke høyde for skjult vekst. Det fremgår ikke at tilstrekkelig kontroll er gjennomført.
- Metodisk svakhet: Ingen destruktive undersøkelser, fuktmålinger eller prøvetaking er utført i øvrige rom.
- Risikovurdering mangler: Det foreligger aktiv muggvekst, ukjent fuktkilde og dårlig ventilasjon. Dette tilsier at føre-var-prinsippet bør følges.

Konklusjon

Motparten beskriver undertakets egenskaper korrekt, men konklusjonen om begrenset tiltak mangler dokumentert grunnlag. Påviste muggsoppskader i flere rom, kombinert med ventilasjonssvikt og dårlig luftkvalitet, tilsier at full riving og sanering fortsatt er faglig begrunnet.

Det vurderes i tillegg som hensiktsmessig å demontere yttertak for å muliggjøre utskifting av Brettex, da overflatesanering ikke er mulig.

Reparasjon

I kalkulasjonen er det lagt til grunn bruk av utvendig stillas rundt hele boligen, samt demontering av takstein, lekter og undertak (fedre) for å få tilgang til og kunne skifte ut Brettex-plater.

Basert på valgt metode for utbedring vurderes det som mest kostnadseffektivt å skifte ut all Brettex, fremfor å forsøke å identifisere og beholde enkeltfelt som potensielt er uskadet. Selv om enkelte felt teoretisk sett kan være uten skader, vil det være lite rasjonelt å forsøke selektiv utskifting på grunn av omfanget av nødvendige inngrep og usikkerhet knyttet til skjulte skader.

Det vurderes som overveiende sannsynlig at det foreligger omfattende skader, ettersom det er påvist muggsopp i alle prøver som er tatt, i tillegg til synlige muggskader på Velux-vinduer.

Det bemerkes også at Velux-vinduene har vaskbare, glatte overflater, noe som gir en helt annen motstandsdyktighet mot fukt og mikrobiell vekst, sammenlignet med Brettex-plater, som har en porøs overflate og dermed langt høyere risiko for oppsuging og opprettholdelse av fuktighet.

Beskrivelse	Ant.	Timer	Enhet	Materialer / Arbeid	Sum
Tilrigging, transport, hentig av materialer og bortkjøring av boss.	1,00		RS		15 000
LETTSTILLAS	600,00	100:00	M2	81 000 / 85 000	166 000
DEMONTERING AV BETONGTAKSTEIN	280,00	126:00	m2	- / 107 100	107 100
Rive lektere, fedre og undertak.	280,00	84:00	m2	- / 71 400	71 400
Undertak plater	280,00	93:20	m2	53 200 / 79 333	132 533
Feder og lekter.	280,00	84:00	m2	44 352 / 71 400	115 752
Remonter taksten med stormklips	280,00	70:00	m2	5 040 / 59 500	64 540
Det er i taksten beregnet inn vasking av 10 m2 md overflater der i blant Velux vinduer som er med muggsopper.	10,00	04:10	m2	45 / 4 375	4 420
		561:30			676 745
		Inkl. mva:			845 932

Utskr. dato:	22.08.2025
Side:	6 av 29
ID/Referanse:	19376

Vedlegg tilknyttet "5. Loft – Bad i 2. etasje"



Bilde fra bad: Alle Velux-vinduer i loftsetasjen har synlig muggvekst i karmområdet.



Dette vurderes som nyere, og skyldes kombinasjon av flere feil i huset.

Utskr. dato:	22.08.2025
Side:	7 av 29
ID/Referanse:	19376



Motpart anbefaler kontroll av "selve tekkingen for lekkasjer" med henvisning til skader over badet. Etter vår vurdering er dette en feilslutning, da det ikke foreligger noen funn eller observasjoner som indikerer lekkasje i tekkingen – verken innvendig eller utvendig.



Det er ikke registrert fuktmerker i undertaket, ingen misfarging, og takstein er intakt uten brudd eller forskyvning.



Tabell 1. Resultater av Mykroanalyse (mikroskopering, prøvestoff 102108, 05.05.2025)

Prøvestoff	Prøvested	Metode	Resultat
1	(101442) Løft, innvendig, i badet, sørvest	Der	Drøyt 1000 sporer (moderat) - Moderat vekst
2	(101443) Løft, innvendig, i badet, sørvest	Der	Kondensmuggsopper (Chaetomium sp.) - Moderat vekst
3	(101444) Løft, innvendig, i badet, sørvest	Der	Kondensmuggsopper (Chaetomium sp.) - Moderat vekst
4	(101445) Løft, innvendig, i badet, sørvest	Der	Kondensmuggsopper (Chaetomium sp.) - Moderat vekst

Analyse fra 09.05.2025. Prøveresultatet viser tydelig forekomst av muggsopp på alle prøvesteder fra undertaket, inkludert områder der det ikke tidligere var synlige misfarginger. Dette bekrefter spredning av sopp sporer og biologisk aktivitet i takkonstruksjonen.

Tabell 1. Resultater av Mykroanalyse (mikroskopering, 07.08.2024)

Prøvestoff	Prøvested	Metode	Resultat
1	(101442) Løft, innvendig, i badet, sørvest	Der	Drøyt 1000 sporer (moderat) - Moderat vekst
2	(101443) Løft, innvendig, i badet, sørvest	Der	Kondensmuggsopper (Chaetomium sp.) - Moderat vekst
3	(101444) Løft, innvendig, i badet, sørvest	Der	Kondensmuggsopper (Chaetomium sp.) - Moderat vekst
4	(101445) Løft, innvendig, i badet, sørvest	Der	Kondensmuggsopper (Chaetomium sp.) - Moderat vekst

Analyse fra 07.08.2024, prøve av Brettex markert. Funnet må ses i sammenheng med at avtrekk fra våtrom og kjøkken er ført til kaldt loft, uten avkast over tak. Dette har ført til kondens og fuktopphopning, og skapt forhold for muggsoppvekst i himling og undertak.



Prøve nr.1.



Prøve nr.1: Prøvene viser muggsoppforekomst på alle testede områder i undertaket. Dette bekrefter skjult vekst, også der det ikke var klart synlige tegn ved inspeksjon.



Prøve nr.2: Funnet må sees i sammenheng med boligens svært mangelfulle ventilasjonsløsning, hvor avtrekk fra våtrom og kjøkken er ført til kaldt loft uten avslutning over tak. Dette har over tid ført til kondens, stillestående luft og fuktopphopning, som skaper et ideelt miljø for vekst av muggsopp i himling og undertak.



Prøve tatt av plate omtalt i bilde 14 i motparts rapport. Analysen viser moderat vekst av muggsopp. Sammenligning med tidligere bilde dokumenterer marginal negativ utvikling over tid.

6. Ventilasjon

Beskrivelse

Motparten vurderer ventilasjonsanlegget som ufullstendig og feil utført. Følgende forhold fremheves:

- Tilluft skjer via spalteventiler i vinduer og enkelte veggventiler i 1. etasje.
- Avtrekkskanaler fra våtrom og kjøkken er avsluttet på loftet og ikke ført over tak, noe som medfører risiko for kondens og fuktskader.
- Det er registrert skader på ventilasjonskanaler i loftsetasjen.
- Løsningen omtales som mekanisk ventilasjon, men med mangelfull utførelse.
- Det vises til at bruksendringen til bolig (1990) og senere innredning av loft gjør TEK 97 gjeldende, og at det på det tidspunktet ikke var krav om balansert ventilasjon.

Motpartens konklusjon:

Feilen anerkjennes, men utbedring kan løses ved å føre eksisterende avtrekk over tak og skifte skadde kanaler. Tiltaket anslås til kr 22 000,- inkl. mva. Motparten mener vårt tidligere anslag med balansert ventilasjon (kr 77 063,-) innebærer standardheving og er unødvendig.

Skadebeskrivelse

Uenigheter

Omfang av utbedringsbehov

- Motparten foreslår punktvis forbedringer og videreføring av eksisterende system.

Utskr. dato:	22.08.2025
Side:	10 av 29
ID/Referanse:	19376

- Vi vurderer hele systemet som ufullstendig og teknisk svakt, med brudd på forskriftskrav og manglende funksjonalitet.
- Motparten tar ikke hensyn til at anlegget fremstår som uferdig, med umontert motor lagret på kneloft, og at ventilasjonsfeilen har påført bygget langvarig fuktbelastning.
- Det er ikke kommentert hvordan systemet ble vurdert som TG1 i opprinnelig tilstandsrapport, og ingen funksjonstesting er dokumentert.

Tiltaksnivå

- Vi anbefaler ferdigstilling av eksisterende ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning (balansert ventilasjon), for å sikre tilfredsstillende luftutskifting og innneklima.
- Motparten foreslår kun montering av takhette og punktvis utskifting av kanaler, som vi vurderer som ikke tilstrekkelig.

Vurdering av funksjon og følgeskader

- Vi dokumenterer sammenheng mellom dårlig ventilasjon og fuktproblemer, muggutvikling og dårlig luftkvalitet i flere deler av boligen.
- Motpartens vurdering isolerer ventilasjonen fra det øvrige skadebildet, noe som svekker den tekniske helhetsforståelsen.

Regelverksforståelse

- Motparten viser til at TEK 97 ikke stilte krav til balansert ventilasjon – korrekt, men overser forskriftens funksjonskrav (§ 8-34 og § 8-37).
- Løsningen som er valgt oppfyller verken TEK 97 eller vanlig byggeskikk, da fuktig luft avsluttes direkte på kaldt loft.
- Det er ikke foretatt fuktmålinger, visuell åpning i risikokonstruksjoner, eller risikovurdering av skader, slik forskriften (§ 2-1, § 2-15) krever ved TG3.

Reparasjonsbeskrivelse

Vår vurdering av motpartens punkt

Motpartens erkjennelse av ventilasjonsfeilen er korrekt, men vurderingen har flere vesentlige mangler:

- Feil bruk av regelverk:

Det er feil å tolke fraværet av krav til varmegjenvinning i TEK 97 som et fravær av krav til funksjon. TEK 97 krever at løsningen er tilpasset bruk og sikrer luftutskifting – noe dagens løsning ikke gjør.

- Manglende konsekvensanalyse:

Motparten vurderer ventilasjonen isolert og nevner ikke dens sammenheng med muggsopp i loft, dårlig lukt og sviktende luftutskifting, dokumentert flere steder i boligen.

- Ingen dokumentert metodebruk:

Det er ikke foretatt målinger av luftkvalitet, luftmengder eller fukt. Ingen hulltaking eller inspeksjon av kanalføringer utover visuell inspeksjon er dokumentert.

- Bagatellisering av feil:

Forslaget om kun å føre kanal over tak, uten å ferdigstille anlegget som allerede er delvis levert og lagret på loftet, undervurderer både skadepotensial og kjøpers forventninger.

Konklusjon

Ventilasjonsfeilen er betydelig og har med høy sannsynlighet sammenheng med øvrige fuktrelaterte avvik i boligen. Vår opprinnelige anbefaling om balansert ventilasjon med varmegjenvinning videreføres, men kostnadsnivået justeres basert på at eksisterende anlegg er levert og lagret på loft fra tiden før overtakelse.

Justert kostnadsestimat for ferdigstilling av eksisterende anlegg: kr 48 375,- inkl. mva, i stedet for tidligere 77 063,-.

Motpartens løsningsforslag er ikke tilstrekkelig for å sikre forskriftsmessig ventilasjon, og vil ikke ivareta krav til varig funksjon, fuktsikkerhet og innneklima.

Utskr. dato:	22.08.2025
Side:	11 av 29
ID/Referanse:	19376

Vedlegg tilknyttet "6. Ventilasjon"



Ventilasjonsanlegget er lagret i pappesker på loft fra selges eiertid.



Eskene er plassert i rom ved trapp til 2.etg.

7. Fukt i kjeller

Beskrivelse

Hva motparten sier

Motparten erkjenner at det er registrert fukt i underetasjen, men vurderer skadeomfanget som begrenset. Følgende fremgår av rapporten:

- Fuktproblemer er påvist ved trapp og i enkelte innvendige påforingsvegger.
- Skadene omtales som skjulte og ble avdekket i forbindelse med søk etter gnagere.
- RF-måling i svill ved trapp viser 20,9 % ved befaring.
- Det vises til at tilstandsrapporten allerede har omtalt fuktverdier og mugglukt i påforingsvegger.
- Motparten angir at deler av utbedringen er inkludert i posten for gjenoppbygging etter gnagere.

Konklusjon:

Kostnadsestimat begrenses til kr 13 750,- inkl. mva for lokale tiltak ved trapp. Øvrige fuktforhold anses allerede adressert gjennom tidligere kjente forhold og inngår i kostnadsberegning for rotteskader.

Skadebeskrivelse

Uenigheter og tilleggsopplysninger

Omfang og soneinndeling

Kjelleren er inndelt i seks adskilte rom og gang: Biovac-rom, Liten bod, Stor bod, Trapperom, Våtrom, Gangareal.

- Stor bod og mulig også liten bod er bygget med tilfylt grunnmur, som er å anse som en risikokonstruksjon. Her er det ikke foretatt hulltaking – noe som må gjennomføres.

Utskr. dato:	22.08.2025
Side:	12 av 29
ID/Referanse:	19376

- Motpartens observasjoner er begrenset til annet rom enn risikoområdene – og kan ikke danne grunnlag for vurdering av skadeomfang i de mest utsatte delene av konstruksjonen.

Feil bruk av tilstandsrapport

Tilstandsrapporten omtaler fukt under posten "rom under terreng", og gir TG2 basert på:

- En fuktmåling (17 % vektprosent)
- Utført luftfuktighetstest (ok)

Det fremgår ikke hvilke rom som er kontrollert, og konklusjonen er at fuktnivået er akseptabelt da det skal ha vært slik i 15 år.

Vår vurdering:

Langvarig forhøyet fuktighet over 15 år er i seg selv grunnlag for høy risikovurdering. Dette skulle vært vurdert som TG3 i tilstandsrapporten, med henvisning til funksjonssvikt og risiko for skjult skadeutvikling.

Motpart utnytter denne svakheten i tilstandsrapporten til å bagatellisere dagens skader, fremfor å erkjenne at tidligere vurderinger har vært mangelfulle.

Metodisk svakhet hos motpart

Det er kun gjennomført visuell vurdering og én RF-måling, i et område som ikke dekker de mest utsatte delene av underetasjen.

Ingen hulltaking, ingen risikovurdering basert på konstruksjonstype, og ingen vurdering av hvordan ventilasjons- eller dreneringsforhold har påvirket bygningsmassens tilstand over tid.

Vår vurdering av motpartens punkt

Motpartens rapport beskriver et enkelt skadepunkt, men unnlater å:

- Kartlegge eller vurdere reell risiko i tilstøtende konstruksjoner og rom.
- Kommentere funn fra Rentox og tidligere dokumenterte forhold.
- Forholde seg til at grunnmurstype og fuktbelastning varierer betydelig innenfor kjellersonene.

Tilleggsbefaring 09.05.2025:

Det ble observert fortsatt høy luftfuktighet, tydelig lukt og visuelt tegn til eldre fuktpåvirkning i flere deler av underetasjen, inkludert tilstøtende boder og våtrom. Forholdene viser at fukten ikke er tilfeldig eller isolert, men har et vedvarende preg.

Reparasjonsbeskrivelse

Konklusjon

Motpartens vurdering av fuktskader i kjeller er underkommunisert og bygger på et utilstrekkelig grunnlag. Det vises til informasjon fra tilstandsrapporten, men den rapporten mangler konkretisering og underdriver risiko. Dette utnyttes i motpartens vurdering og fører til feilaktig avgrensning av utbedringsbehovet.

Følgende faktorer understøtter vår opprinnelige vurdering:

- Langvarig fuktpåvirkning (dokumentert over 15 år)
- Høy relativ fuktighet i organisk materiale (20,9 % RF målt)
- Manglende inspeksjon av tilfylte konstruksjoner
- Uklarhet i tilstandsrapporten om hvilke soner som er kontrollert

Derfor opprettholdes vårt opprinnelige kostnadsanslag på kr 65 285,- inkl. mva, og tiltakene anses nødvendige for å oppnå teknisk forsvarlig og varig resultat.

8. Biovac

Beskrivelse

Hva motparten sier

Motparten avviser at Biovac-anlegget representerer et reklamasjonsberettiget avvik. Følgende hovedpunkter fremgår av rapporten:

Utskr. dato:	22.08.2025
Side:	13 av 29
ID/Referanse:	19376

- Anlegget er montert i det som beskrives som "renseanlegg er montert i eget rom underterrassen", "et eget rom utvendig for innredet del av underetasjen" og omtales som "utført i betong".
- Det hevdes at eventuelle lekkasjer "ikke vil påføre bygningen skader", ettersom gulvet i rommet ligger lavere enn øvrige rom og at eventuell lekkasje vil trekke til grunn.
- Det er ikke dokumentert lukt, støy eller funksjonssvikt ved befaring.
- Anlegget er i drift, har blitt regelmessig vedlikeholdt i 30 år og omtales som "fungerende".
- Forskriftsvurdering er basert på TEK 87, som gjaldt ved installasjon i 1993.
- Motpart mener vår rapport vurderer anlegget uriktig opp mot TEK 17, som ikke kan legges til grunn ved vurdering av reklamasjonsgrunnlag.

Konklusjon: Motparten vurderer tiltak som unødvendig og avviser behovet for utbedring. Kostnad settes til kr 0,-.

Uenigheter

Plassering og konstruksjon – feil forståelse av rommets funksjon

Motpart omtaler rommet som "utvendig" for innredet del, men dette er misvisende:

- Rommet er fysisk innenfor boligens hovedvolum og yttervegger, med soverom direkte over. Det må anses som en del av byggets hovedkonstruksjon.
- Risikoen for sekundærskader (fuktopptrekk, lukt, mikrobiell forurensning) ved lekkasje er ikke eliminert – tvert imot: ved lekkasje under betongsålen vil masse trekke i grunn og være svært vanskelig å sanere.

Feil konklusjon basert på funksjon

Motpart hevder at fordi anlegget fungerer, foreligger det ingen feil. Dette er ikke faglig holdbart:

- At anlegget er i drift, utelukker ikke funksjonssvikt, risikofylt konstruksjon eller feil bruk av våtromsprinsipper.
- Rommet mangler fall, sluk og dokumentert fuktsikring – forhold som normalt ville gitt TG3 i en tilstandsrapport.

Utelatt vurdering i tilstandsrapport

Biovac-anlegget er ikke vurdert i tilstandsrapporten før salget, og kjøper var dermed ikke kjent med risiko ved løsningen. Hadde bygningssakkyndig vurdert anlegget, skulle risiko vært vurdert mot oppføringstidspunktet – men tilstandsgrad (TG) skulle settes etter dagens tilstand og risiko, jf. forskriftens § 2-23.

Bruk av teknisk levetid som argument

Motpart innrømmer at anlegget har vært i drift i over 30 år – og skriver selv at "det må derfor legges til grunn at anlegget ikke fungerer like godt som et nytt anlegg".

Dette er selvforklarende grunnlag for risiko og tiltak:

- Levetiden på slike anlegg er typisk 20–25 år.
- Vurdering av TG skal ikke utelukkende baseres på intervallene for levetid, men de skal brukes som hjelpemiddel for å vurdere om anlegget er modent for tiltak (ref. forskriftens §§ 2-22 og 2-23).
- Det er den faktiske tekniske tilstanden og risikoen, ikke at anlegget «fungerer i dag», som avgjør behovet for tiltak.

Luktobservasjoner og dokumentasjonsbehov

Vi har registrert kraftig og gjennomgående lukt fra Biovac-anlegget ved samtlige tre befaringer, inkludert fellesbefaringen hvor motpart selv deltok. Lukten har vært merkbar i store deler av kjelleren, og ikke bare i selve teknisk rom. Dette indikerer at lukstoffer spres via luft og konstruksjon, og at ventilasjon, tetting eller avløpssystem ikke fungerer tilfredsstillende.

Luktproblematikk i denne delen av bygget forringer bruken av kjelleren som oppholds- og lagringsareal, og gir betydelig funksjonell begrensning. Dette er i strid med hva man normalt kan forvente av teknisk rom i bolig og kan ikke aksepteres uten tiltak.

Dersom motpart ikke erkjenner luktforholdene, må forholdet etterprøves gjennom:

- Teknisk test og laboratorieanalyse (f.eks. luft- og gassprøver), eller
- Uavhengig vurdering med åpent mandat.

Lukt og innemiljø må anses som en integrert del av den tekniske tilstanden og kan ikke avvises uten faglig dokumentasjon.

Konklusjon

Motpartens vurdering bygger på feil forståelse av plassering og bygningsmessig sammenheng, og vurderer ikke risiko for

Utskr. dato:	22.08.2025
Side:	14 av 29
ID/Referanse:	19376

bygningen ved svikt. Det fokuseres for ensidig på forskriftsgrunnlag og funksjon ved installasjonstidspunkt, og ser bort fra krav til teknisk vurdering etter dagens standard.

- Biovac-rommet er teknisk sårbart, ikke våtromsmessig korrekt og utgjør en betydelig risiko for lukt, skade og manglende tilgjengelighet for sanering.
- Forsvarlig tilbakeføring må innebære tiltak som oppgradering av rommets konstruksjon, og tilpasning til dagens tekniske sikkerhetsnivå.

Vi opprettholder derfor vårt tidligere krav om tiltak og kostnadsanslag på kr 114 467,- inkl. mva, basert på nødvendig ombygging og sikker tilbakeføring.

Vedlegg tilknyttet "8. Biovac"



Biovac er beliggende rett under soverom i etasjen over. Ikke under terrasse som beskrevet av motpart.

Utskr. dato:	22.08.2025
Side:	15 av 29
ID/Referanse:	19376



8. Isolasjon av plast (isopor)

Beskrivelse

Hva motparten sier

Motparten bekrefter at det er brukt EPS-isopor (plastbasert isolasjon) i himlinger både i Biovac-rommet og i garasjen.

Utskr. dato:	22.08.2025
Side:	16 av 29
ID/Referanse:	19376

Følgende fremgår:

- Isopor er et brennbart materiale som utvikler giftige gasser ved brann, og må tildekkes med ubrennbar overflate.
- Motparten foreslår montering av lekter og 15 mm branngips, som en alternativ og bedre løsning enn vår anbefaling om puss direkte på isopor.
- Det anføres at pussing krever jevn og fast underflate, og at bæreevne for pusslag kan være utfordrende ved EPS-isolasjon.

- Anslått areal er ca. 35 m².

Kostnadsestimat: kr 36 875,- inkl. mva (25 timer arbeid + materialer).

Motpartens konklusjon: Brannteknisk tiltak er nødvendig, men alternativ løsning med branngips anses mer hensiktsmessig enn pussing, og vesentlig enklere å utføre.

Uenigheter

Valg av løsning

- Vi har anbefalt puss direkte på isopor som brannteknisk skjerming, basert på prinsippene i byggedetaljblad og erfaring med arealbesparende tiltak.
- Motpart mener dette er uegnet pga. festeevne og vedheft, og foreslår branngips som bedre løsning.

Gjennomførbarhet og materialforståelse

- Vi forutsetter at underlaget er stabilt og jevnt – forutsetning for puss.
- Motpart antar at underlaget ikke er egnet, og baserer vurderingen på praktiske utfordringer og risiko for avskalling.

Vår vurdering av motpartens punkt

Motpartens vurdering er teknisk korrekt i at EPS-isopor må tildekkes med ubrennbar materiale, og at pusslag krever et jevnt og stabilt underlag for å oppnå tilstrekkelig vedheft. Det er en gyldig innvending at festeevne for puss direkte på isopor kan være en utfordring, avhengig av underlagets tilstand.

Samtidig vil motpartens foreslåtte løsning med branngips kreve flere omfattende tiltak enn det er gjort rede for:

- Branngips må sparkles og overflatebehandles i henhold til brannkrav og produsentens spesifikasjoner.
- Ved montering av gips på lekter må det fjernes eller tilpasses isolasjon der festepunkt etableres – dette for at lektene skal være tilstrekkelig innfestet og ikke svekke brannmotstanden.
- Dette er allerede gjort på byggets utside før salget, og fremstår som et etablert prinsipp for gjennomføring.

Derfor anerkjenner vi motpartens poeng om at puss krever et stabilt underlag, men vi kan ikke se at deres løsning gir en reell besparelse tilsvarende differansen på kr 29 000. Tvert imot vil sparkel, maling og tilpasning av lekter og isolasjon ofte utligne kostnadsforskjellen mellom metodene.

Konklusjon

Tiltak for brannteknisk tildekking av isopor må gjennomføres, og både puss og branngips er prinsipielt akseptable løsninger – forutsatt at kravene til sikkerhet, gjennomføring og dokumentasjon ivaretas.

Vi vurderer at metodevalg bør tilpasses ut fra underlag og utførelsesmessige forhold, men at motpartens løsning ikke representerer en vesentlig kostnadsbesparelse, og heller ikke utelukker kompleksitet eller tilpasningsbehov.

Vi opprettholder derfor vårt opprinnelige kostnadsnivå og kravet om utbedring, med åpning for at tiltaket kan utføres enten med puss eller branngips, etter nærmere teknisk vurdering på stedet.

5. Avløpsrør – Manglende lufting over tak

Beskrivelse

Hva motparten sier

Motparten vurderer at det ikke foreligger reklamasjonsgrunnlag knyttet til manglende lufting av avløpssystemet, og fremholder følgende:

- Det er installert durgoverventil (vakuumentil) som alternativ til lufting over tak.
- Etter motpartens vurdering er dette tillatt etter TEK 87, som var gjeldende forskrift da boligen ble ombygd.
- Det hevdes at hverken TEK 87 eller TEK 17 utelukker bruk av durgoverventil, så lenge funksjonen ivaretas.
- Det påpekes at kostnader for ny lufting over tak allerede inngår i posten for ventilasjon, og settes derfor til kr 0,- under avløpsrør.

Utskr. dato:	22.08.2025
Side:	17 av 29
ID/Referanse:	19376

Motpartens konklusjon: Tiltak anses unødvendig. Ingen kostnad beregnes.

Uenigheter og observasjoner

Faktisk installasjonssituasjon

- Vi har ikke observert noen durgoverntil installert i boligen.
- Det er tre bad i boligen, med tilhørende tre oppstikk, og ingen av disse er luftet over tak.
- Tilstandsrapporten beskriver dette eksplisitt, og konkluderer med at det ikke foreligger tilfredsstillende lufting av avløpssystemet.
- Det eneste synlige luftrøret er et 50 mm rør knyttet til Biovac-anlegget, som er ført til kneloft – uten durgoverntil og uten avkast over tak.

Forskriftsgrunnlag

- Motparten viser til TEK 87, som åpner for bruk av durgoverntil som alternativ til tradisjonell lufting.
- Vi er enige i at forskriftsbrudd må vurderes ut fra oppføringstidspunkt, men:
 - Det foreligger ingen dokumentasjon på at funksjonen er ivarettatt.
 - Ingen durgoverntiler er faktisk installert, og dagens løsning oppfyller verken TEK 87 eller god byggeskikk.
 - Ved tiltak i dag skal arbeidet utføres etter gjeldende krav, og TEK 17 § 15-1 krever at avløpssystem luftes slik at det ikke oppstår undertrykk og luktproblemer.

Funksjon og konsekvens

- Manglende lufting av avløpssystemet kan føre til:
 - Utsuging av vannlåser
 - Spredning av avløpsgasser og lukt
 - Overtrykk eller undertrykk i røret, med støy, tilbakeslag eller luktutslipp

Dette er spesielt kritisk i bygg med flere våtrom og tekniske installasjoner, som i dette tilfellet.

Vår vurdering av motpartens punkt

Motparten antar at durgoverntil er installert, og baserer hele vurderingen på dette. Dette er etter vår oppfatning en faktisk feil:

- Det finnes ikke durgoverntil i boligen slik den fremstår per i dag.
- Det er heller ikke lufting over tak, verken fra bad, kjøkken eller andre sanitærinstallasjoner.
- Den ene observerte luftingen (fra Biovac) er utilstrekkelig og ulovlig avsluttet på kaldt loft, og utgjør en risiko for lukt, kondens og mikrobiell vekst.

Motpartens henvisning til TEK 87 og valgfrihet mellom durgoverntil/lufting gjelder kun dersom funksjon faktisk er ivarettatt, noe den ikke er her.

Standardheving og ny informasjon

Det foreligger klart avvik fra forskriftskrav og teknisk funksjon. Manglende lufting av avløpssystemet representerer:

- Funksjonssvikt
- Helse- og luktproblematikk
- Feilvurdert teknisk løsning som ikke er i tråd med TEK 87 eller god praksis.

Tilstandsrapporten beskriver feilaktig at det benyttes durgoverntil. Det er ikke spesifisert hvor mange oppstikk som finnes, eller hvor ventilasjon er avsluttet. Vår undersøkelse viser at det er tre avløpsoppstikk, ingen av dem er luftet over tak, og det finnes ingen fungerende durgoverntil.

Vi må gjennomføre ny kostnadsberegning, gjør oppmerksom på at det tidligere anslaget var feilaktig kopiert fra ventilasjonsberegningen og vil derfor måtte oppdateres separat.

Selv om tiltaket i seg selv kan innebære en viss standardheving, viser ny informasjon at:

- Tiltaket ikke omfatter lufting over tak, men lufting til kneloft
- Det er behov for flere durgoverntiler, ikke én
- Kostnaden for etablering av forsvarlig lufting med tilhørende kartlegging, tilpasning og installasjon vil tilsvare eller overstige opprinnelig beregnet nivå

Konklusjon:

Utskr. dato:	22.08.2025
Side:	18 av 29
ID/Referanse:	19376

Vi vurderer tiltaket som teknisk nødvendig og rimelig ut fra dagens faktiske tilstand, og ikke som standardheving i praksis. Tilstanden er klart reklamasjonsberettiget, og tiltak må gjennomføres for å sikre forskriftsmessig funksjon i sanitæranlegget.

Reparasjonsbeskrivelse

Det er per i dag ikke observert lufting av avløpssystemet i boligen, men det er kjent at det mangler nødvendig lufting over tak. Den eneste identifiserte utluftingen gjelder Biovac-anlegget, som er avsluttet på kaldt loft uten Durgoverntil. Det foreligger ingen dokumentasjon på hvor øvrig utlufting er anordnet, og det er uklart om eventuelle avluftinger er lagt i skjulte deler av bygningskroppen eller ikke kontrollerte deler av loftet.

Løsningen er i strid med god byggeskikk, og gir betydelig risiko for: luktproblemer, trykkforstyrrelser i avløpssystemet, og funksjonssvikt ved høy belastning.

Tiltaksbeskrivelse:

- Lokalisere lufting av avløpssystemet, samt monteres Durgoverntil på Biovac-utluftingen.
- Gitt byggets planløsning med flere avløpspunkter på ulike nivåer, vurderes det som sannsynlig at det vil være behov for mer enn én lufting, for å sikre tilstrekkelig trykkutjevning og funksjon.
- Eksakt plassering og føringsvei må avklares gjennom nærmere prosjektering, inkludert eventuell kontroll i lukkede konstruksjoner.

Kostnadsvurdering:

Det foreligger for mange usikkerhetsmomenter til å gi en detaljert kostnadsangivelse per nå.

Basert på løsningens kompleksitet og krav til konstruktive tilpasninger (f.eks. tetting, dampsperrer, branntetting), må det likevel antas at tiltaket vil ha tilsvarende eller høyere kostnad enn tidligere kalkyle, selv uten at full lufting over tak etableres for alle avløpspunkter.

Det er behov for tetting av inntreksveier for rotter ved åpne avløpsrør. Dette er beregnet som en merkostnad i forhold til vår første rapport

Beskrivelse	Amt.	Timer	Enhet	Materialer / Arbeid	Sum
Tilriggingstransport henting av materialer.	1,00		RS		6 500
Montering av vakumventil 40 mm	1,00	01:00		250 / 1 050	1 300
Føre rør over tak for avlufting	6,00	00:52	lm	396 / 910	1 306
Takhette for lufting	1,00	01:00	stk	3 000 / 1 050	4 050
Tette avløp for inntrekk rotter.	1,00		RS		3 500
		02:52			16 656
		Inkl. mva:			20 820

Utskr. dato:	22.08.2025
Side:	19 av 29
ID/Referanse:	19376

Vedlegg tilknyttet "5. Avløpsrør – Manglende lufting over tak"



I kaldtrom ved trappen til 2. etasje er det observert én utlufting (Ø50 mm) som følger konstruksjonen innvendig. Røret er identifisert som tilhørende Biovac-anlegget, men mangler Durgoverntil. Manglende ventil fører trolig til trykkforstyrrelser, uttørkede vannlåser og luktproblemer, og kan sammen med dokumentert rotteaktivitet forklare lukt både i boligen og på loftet.

Utskr. dato:	22.08.2025
Side:	20 av 29
ID/Referanse:	19376



6. Kjøkken – Bruk av gamle materialer og muggskader

Beskrivelse

Hva motparten sier

Motparten bekrefter at det ved avdekking i forbindelse med gnagerskader ble observert:

- Gammelt stenderverk og spikerslag i kjøkkenets skillevegger
- Materialene hadde tegn til råte og muggskader, men uten at dette ble vurdert som omfattende
- Det ble ikke registrert aktiv lekkasje eller pågående fuktinnsig

Motpartens konklusjon: Tiltaket kan løses med punktvis utskifting av de berørte materialene. Kostnadsestimat: kr 10 750,- inkl. mva, basert på 8 timer arbeid og enklere materialbruk.

Uenigheter

Omfang og betydning av skaden

- Vi vurderer at funn av mugg og råteskader i kjøkkenets konstruksjoner er tegn på langvarig fuktproblematikk, og representerer et forhold som går ut over kosmetisk eller punktvis skade.
- Motparten behandler forholdet som isolert og begrenset i omfang – uten kobling til øvrige fuktskader eller bygningsfysisk helhet.

Teknisk risiko og luftkvalitet

- Muggpåvirkede materialer i et kjøkkenmiljø representerer helserisiko og har betydning for innemiljø og bruksegenskaper.
- Selv mindre skader som er skjult bak innredning eller i bærende konstruksjon, må vurderes helhetlig – særlig i et bygg som allerede har påvist ventilasjonssvikt og øvrige fuktproblemer.

Dokumentasjon

- Det ble under befaring dokumentert synlig muggpåvirkning i konstruksjon og lukt i området.
- Motparten utfører ingen fuktmåling, destruktiv kontroll eller prøvetaking, og konkluderer på svakt grunnlag.

Utskr. dato:	22.08.2025
Side:	21 av 29
ID/Referanse:	19376

Vår vurdering av motpartens punkt

Motparten bekrefter at det er brukt gamle og muggskadde materialer, men bagatelliserer betydningen og vurderer tiltak kun som punktrepasasjon.

Vi vurderer dette annerledes, basert på følgende forhold:

- Kjøkkenet ligger i en del av boligen som er eksponert for fukt, gnagere og dårlig ventilasjon, og kan derfor ikke vurderes isolert eller uten sammenheng med det øvrige skadebildet.
- Materialer med synlig muggpåvirkning må fjernes fullstendig, og det må dokumenteres at vegg- og gulvkonstruksjoner er tørre og frie for biologisk vekst før tilbakeføring av innredning.
- Ved fortsatt bruk av kjøkken uten sanering, er det reell risiko for helserelaterte problemer og forringet brukskvalitet, både for dagens og fremtidig eiere.

Videre er det i motpartens rapport vist til bilde 20 og 21 som grunnlag for tiltak, men:

- Bildene viser kun deler av kjøkkenet, og det fremstår ikke som en fullverdig dokumentasjon av skadeområdet.
- Bilde 21 viser i bakgrunnen en vegg med Leca eller tilsvarende, og vi antar at det er denne delen som motpart ikke har lagt til grunn for sin reduserte kalkulasjon.
- Dermed synes vurderingen å være basert på begrenset del av skadeområdet, og ikke hele kjøkkenets omfang, slik vi har observert ved befaring og vurdert i sammenheng med øvrige fuktindikatorer.

Konklusjon

Skaden i kjøkkenets konstruksjon er reell og dokumentert, og utbedringen krever mer enn enkel utskifting av synlige deler.

Motpartens beskrivelse underspiller skadeomfang og risiko, og bygger på et metodisk svakere grunnlag. Vår anbefaling om helhetlig sanering og kontroll står seg, og vi opprettholder utbedringskostnaden som angitt i vår opprinnelige vurdering.

Tiltaket er nødvendig for å sikre trygg bruk av kjøkkenet og godt innemiljø.

En reparasjon basert på punktvis visuell vurdering av muggsoppskadede materialer er ikke i tråd med gjeldende forskriftskrav til helse og sikkerhet. Jf. TEK17 §§ 13-1 og 13-5 skal både risiko og faktisk tilstand ligge til grunn for tiltaksvurdering. I tillegg tilsier god byggeskikk og anbefalinger fra Byggforskserien (bl.a. 700.320) at muggpåvirket materiale skal fjernes i sin helhet. Å overlate vurderingen av hva som skal beholdes og fjernes til visuell, subjektiv vurdering på stedet gir høy rest-risiko og er ikke faglig forsvarlig.

Vedlegg tilknyttet "6. Kjøkken – Bruk av gamle materialer og muggskader"

Utskr. dato:	22.08.2025
Side:	22 av 29
ID/Referanse:	19376



Kjøkkenet var opprinnelig oppført som to motstående seksjoner. Arealet består delvis av eldre og gjenbrukte materialer. Ved befaring var én vegg demontert, og det gjenstår kun murverk (leca e.l.) i denne delen. Arealet fremstår uferdig og med dokumentert bruk av eldre, delvis muggpåvirket materiale.



Motpart foreslår punktvis utskifting som løsning, med kostnadsestimat kr 10 750,- inkl. mva. Vi vurderer dette som en utilstrekkelig tilnærming, da tiltaket bygger på visuelle vurderinger av muggpåvirkning uten objektiv prøvetaking. Det er ikke faglig forsvarlig å videreføre risiko påført kjøperne gjennom ufagmessig og mangelfullt arbeid utført før salg.



Utskr. dato:	22.08.2025
Side:	23 av 29
ID/Referanse:	19376

7. Beboelighet

Beskrivelse

Boligen er, på grunn av påviste feil og mangler, vurdert som ubeboelig i nåværende tilstand. Vurderingen baserer seg på helheten av tekniske forhold som anses som vesentlige for normal bruk, inkludert skader på konstruksjoner, fukt, muggsopp, inneklime og svekket sikkerhet.

Ved vurdering av boligens bruksverdi er det lagt til grunn at boligen består av:

- Fire soverom
- Stue og kjøkken
- Innvendig garasje som inngår i boligens bruksareal og funksjon

Boligens planløsning og størrelse tilsier at den er tiltenkt familiebruk eller flerpersonshusholdning. De dokumenterte forholdene påvirker både boforhold, helse og sikkerhet, og innebærer et vesentlig avvik fra forutsatt bruksverdi.

Det bemerkes at forholdet omkring boligens ubeboelighet og tilhørende tap ikke er vurdert i motpartens rapport, til tross for at de tekniske manglene er kjent. Dette vurderes som en mangel i tilsvarsrapporten, ettersom ubeboelighet og midlertidig tap av bruk er en påregnelig konsekvens av de dokumenterte feilene.

Økonomisk konsekvens – leie og tap av bruk

Basert på boligens areal, standard og beliggenhet, er det vurdert at alternativ bolig tilsvarende denne vil ha en leieverdi på ca. kr 19 500,- per måned. Dette er i samsvar med annonsert leiepris for enebolig i nærliggende område:

Enebolig i Lindås, Hallane 30A, 5955 Lindås – Ledig fra 01.06.2025

Månedsløst kr 19 000,- / Depositum kr 38 000,-

Det legges til grunn at det vil påløpe et tidsrom på ca. 15 måneder før nødvendige tiltak er utført og boligen kan tas i bruk. Tidsrammen inkluderer videre saksgang, innhenting av pristilbud, planlegging og gjennomføring av tiltakene.

Estimert økonomisk tap i denne perioden er som følger:

15 måneder × kr 19 500 = kr 292 500,-

Dette inkluderer ikke eventuelle utgifter til midlertidig lagring av innbo eller andre følgekostnader.

Merk: I tillegg til anslått tap knyttet til manglende bruksverdi (midlertidig boligbehov), har kjøper også pådratt seg løpende kostnader til strøm og vedlikehold for å sikre bygget mot ytterligere skade, samt kostnader til lagring av innbo og faste utgifter knyttet til eiendommen (f.eks. kommunale avgifter og forsikring). Disse forholdene er ikke inkludert i det økonomiske tapet, men utgjør en betydelig belastning og bør tas i betraktning i helhetsvurderingen.

Skadebeskrivelse

Beskrivelse	Ant.	Timer	Enhet	Materialer / Arbeid	Sum
Husleietap	15,00		MND		292 500
		00:00			292 500

15. Utvendig arbeid med tetting for rotter

Beskrivelse

Det er påvist åpninger utvendig som fungerte som innganger for rotter, og som måtte tettes. Dette arbeidet var nødvendig for å sikre boligen mot inntrenging av rotter. Arbeidet er tidkrevende, da det krever nøye gjennomgang for å lokalisere alle mulige innganger og sørge for tilfredsstillende tetting.

For å oppnå en varig løsning er det beregnet at åpningene tettes med netting og deretter støpes over.

Utskr. dato:	22.08.2025
Side:	24 av 29
ID/Referanse:	19376

Beskrivelse	Ant.	Timer	Enhet	Materialer / Arbeid	Sum
Tillegg til rigg- og spesielt transportkostnader og henting av materialer.	1,00		RS		4 000
Arbeid med å lokalisere inntreksveier og tette disse.	15,00	18:00	timer	2 250 / 15 300	17 550
		18:00			21 550
			Inkl. mva:		26 938

Total

	Materialer	Arbeid	Diverse	Sum eks mva	MVA	Sum inkl mva
4. Gnagere	7 500	114 750	10 000	132 250	33 063	165 313
5. Loft – Bad i 2. etasje	183 637	478 108	15 000	676 745	169 186	845 932
5. Avløpsrør – Manglende lufting over tak	3 646	3 010	10 000	16 656	4 164	20 820
7. Beboelighet			292 500	292 500		292 500
15. Utvendig arbeid med tetting for rotter	2 250	15 300	4 000	21 550	5 388	26 938
Total	kr 197 033	kr 611 200	kr 331 500	kr 1 139 700	kr 211 800	kr 1 351 500

- Vær oppmerksom på at det bevisst gjøres automatiske avrundinger av beløp/totaler i rapporten som kan føre til visse avvik ved summering.

Underskrifter

Sted/Dato

Haus,
22.08.2025

Takstingeniør

Rune Hestnes

Utskr. dato:	22.08.2025
Side:	25 av 29
ID/Referanse:	19376

Analyserapport

Gaustad 34
5919 FREKHAUG

PRØVESTEDSADRESSE

202505223
PROSJEKTNUMMER

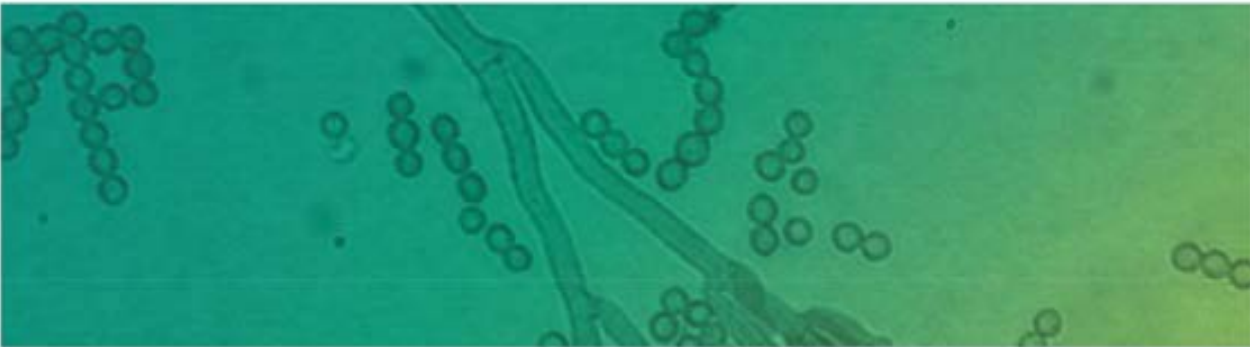
Muggsopp
EMNE

Maria Nunez
RAPPORTANSVARLIG

19.05.2025
RAPPORTDATO

DERES REF.

Rune Hestnes
OPPDRAAGSGIVER/KONTAKTPERSON



OPPDRAAGSGIVER Rune Hestnes Taksering AS

ANSVARLIG PRØVETAKER Rune Hestnes

RAPPORT UTARBEIDET AV Maria Nunez
seniorrådgiver

TELEFON +47 46423235

EPOST mnu@mycoteam.no

VEDLEGG Faktablad om svertesopp

KOPI -

RAPPORT GODKJENT AV Nina P. Bodin
seniorrådgiver

1. Innledning

Vi har mottatt fire prøver tatt med Mycotape for analyse. Prøvene er mikroskopert for undersøkelse av eventuell soppvekst.

1.1 Informasjon fra oppdragsgiver

- Prøvene er tatt på sutak (Brettex) i isolert loft i enebolig.

2. Resultat

Tabell 1 viser resultatet av prøveanalysen.

Tabell 1. Resultater av Mycotape-analyse (mikroskopering, prøvesett 102189), 09.05.2025.

Prøvenr	Prøvested	Materiale	Resultater
1 (311440)	Loft, innside Brettex, syd/øst	Støv	Svertesopp (uidentifisert) - Moderat vekst Middekskrementer
2 (311441)	Loft, nord/øst, innside Brettex	Støv	Kondensmuggsopper (<i>Cladosporium</i> sp.) - Sparsom til moderat vekst Middekskrementer
3 (311442)	Loft, vest, innside Brettex	Støv	Kondensmuggsopper (<i>Cladosporium</i> sp.) - Moderat vekst Middekskrementer
4 (311443)	Loft, Velux, syd/øst	Støv	Kondensmuggsopper (<i>Cladosporium</i> sp.) - Moderat vekst Middekskrementer

Svertesopp er en samlebetegnelse for en del av muggsoppene. De forekommer ofte på organisk materiale som treverk og råtnende planterester, men også regelmessig på fuktutsatte bygningsmaterialer. Svertesopp gir i hovedsak en misfarging av angrepet trevirke og malte overflater, men arter i gruppen regnes som mindre problematisk i forhold til inneklima enn de fleste andre muggsopp.

Kondensmuggsopper (*Cladosporium*) er svært vanlig utendørs på dødt organisk materiale (tre, planterester osv.). Sporer fra denne slekten forekommer derfor hyppig i luft og i støv særlig om sensommeren og høsten. Imidlertid kan kondensmuggsopparter også vokse innendørs i forbindelse med fuktskader, hvor det er spesielt vanlig å påvise dem i forbindelse med kondensskader på loft, kjølerom og soverom.

Midd finnes normalt i alle boliger i varierende mengder. Midd trives best ved 25°C og en relativ luftfuktighet fra 70 % og oppover. Enkelte middarter lever først og fremst av hudrester fra mennesker, mens andre er mer tilpasset til å spise muggsopp. Det er de sistnevnte artene vi i størst grad ser i prøver som også inneholder muggsopp. Enkelte personer har middallergi, og det er da særlig middekskrementene som fører til allergiske reaksjoner ved oppvirling til luft.

Denne rapporten inneholder kun analyseresultater. Vurdering av resultatene skal etter avtale foretas av oppdragsgiver. Dersom det er ønskelig, kan Mycoteam være behjelpelig med vurderingen på forespørsel fra oppdragsgiver.

Behandling

Misfargingen er vanskelig å bli kvitt. Det anbefales grundig rengjøring, vasking med soppdrepende middel og påføring av ny overflatebehandling tilsatt effektive soppdrepende midler.

Selv om denne framgangsmåten følges, er det ikke garantert at resultatet blir vellykket.

Bemerkninger

Overflate-, malings-, og blåvedsopp:
Aureobasidium sp.,
Ceratocystis sp.,
Cladosporium sp.,
Hormonema sp.,
Phialophora sp. med flere
er eksempler på ulike
svertesopp. Blåvedsopp
forekommer ofte på furu-
materialer.

Svertesopp på overflate-
behandlinger skyldes
tildels at soppen er i stand
til å leve av stoffer i selve
behandlingen og av støv
og skitt som samler seg i
malingsfilmen. Forskjellige
produkter til overflate-
behandling har ulik evne til
å motstå angrep av
svertesopp.

Svertesopp

Svertesopp er en fellesbetegnelse på sopp som danner blå til svarte misfarginger i ved og på overflaten av maling, lakk og enkelte plaststoffer.

Svertesopp forårsaker kun minimal nedbrytning av trematerialer.

Typisk utseende er svarte flekker på overflaten av yttervegger, i vinduskarmer og på andre flater som utsettes for fuktighet. Både soppens hyfer (sopptråder) og sporer er mørkfargede.

Foruten å gi et skjemmende utseende, kan større mengder av svertesopp svekke overflatebehandlingen, og holde på fuktighet og dermed forsinke opptørking av trematerialer. Dette vil igjen gi større risiko for angrep av råtesopp.

Svertesopp angriper oftest trematerialer og overflater som blir stående fuktige over lengre tid, eksempelvis nordsiden av hus, nedre del av panelbord som er utsatt for sprut av regnvann, og bak trær og planter plassert inntil husvegger.



Svertesopp kan virke skjemmende på husfasader. Soppen vokser her i overflatebehandlingen hvor linolje utgjør et godt næringsgrunnlag. Svertesopp tolererer mye UV-stråling, ekstreme temperaturer og uttørring i flere måneder.



Bildet t.v. viser et furubord som er nybehandlet (1/2 år) med et trebjærepunkt.



Svertesopp på hvitmalte panelbord.

Svertesopp motstår en rekke soppdrepende midler. De har et meget beskjedent næringskrav. Soppene kan leve direkte i overflatebehandlingen, men bryter ofte igjennom fra en allerede infisert og nedbrutt treoverflate.

Det må vurderes om det kun er overflaten på eksisterende maling som er angrepet, eller om angrepet sitter under og inne i malingsfilmen. I siste tilfelle kreves det meget grundig skraping/fjerning av maling for å oppnå et godt resultat ved ny overflatebehandling.



Misfarging av innvendig takbord forårsaket av fargeskadesopp.

Angrepet skyldes kondensering eller lekkasjer. NB ! Det må i slike tilfeller vurderes om det forekommer alvorlige muggsoppsskader eller råtesoppsskader i materialene. Muggsoppsskader kan påvirke innneklima på en uheldig måte. Råtesoppsskader kan svekke konstruksjonen.

Dette faktabladet er utarbeidet av Mycoteam as som en veiledning overfor våre kunder. Opplysningene reflekterer dagens kunnskapsnivå, og vil måtte revideres etterhvert som ny kunnskap kommer til.

Ved kopiering fra dette faktabladet skal Mycoteam oppgis som kilde.

© Mycoteam as

Versjon ND 0405



Adresse Gaustad 34, 5919 FREKHAUG	
Dato for energimerking 27.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-251163
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 13009376
Gårdsnummer 339	Bruksnummer 16
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1965	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 297,0 m²	Oppvarmet bruksareal 207,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Varmepumpe	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
270,99 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
261,00 kWh/m²

Totalt levert pr. år
54 028 kWh



Gaustad 34, 5919 FREKHAUG



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Gaustad 34, 5919 FREKHAUG



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 5: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og luktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Gaustad 34

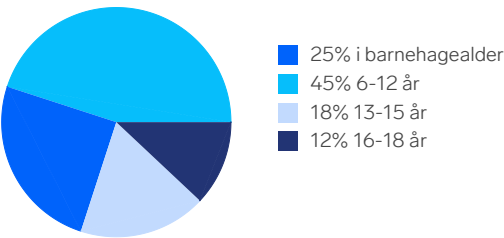
Offentlig transport

 Gaustad nord Linje 313	3 min  0.2 km
 Flatøy terminal Linje 300, 300E, 340, 344, 346	10 min  7.8 km
 Frekhaug båtkai Linje 390	12 min  9 km
 Knarvik båtkai Linje 390	15 min  11.4 km
 Arna stasjon Linje F4, L4, R40	33 min  29.2 km

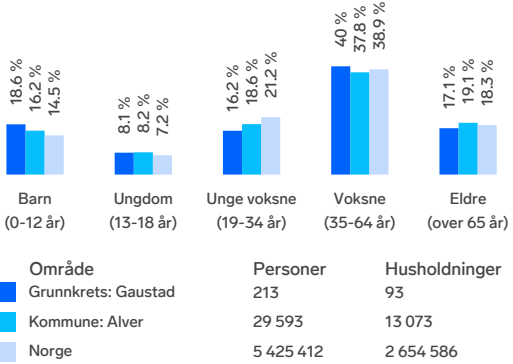
Skoler

Grasdal skule (1-7 kl.) 130 elever, 8 klasser	6 min  4.1 km
Meland ungdomsskule (8-10 kl.) 167 elever, 12 klasser	12 min  8.8 km
Danielsen ungdomsskule Frekhaug (8-10 ... 179 elever, 12 klasser	13 min  9.6 km
Knarvik ungdomsskule (8-10 kl.) 391 elever, 1 klasse	15 min  11.2 km
Knarvik vgs - avd. Juvikstølen 300 elever	14 min  10.9 km
Knarvik vgs - avd. Kvernhusmyrane 950 elever	14 min  10.6 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

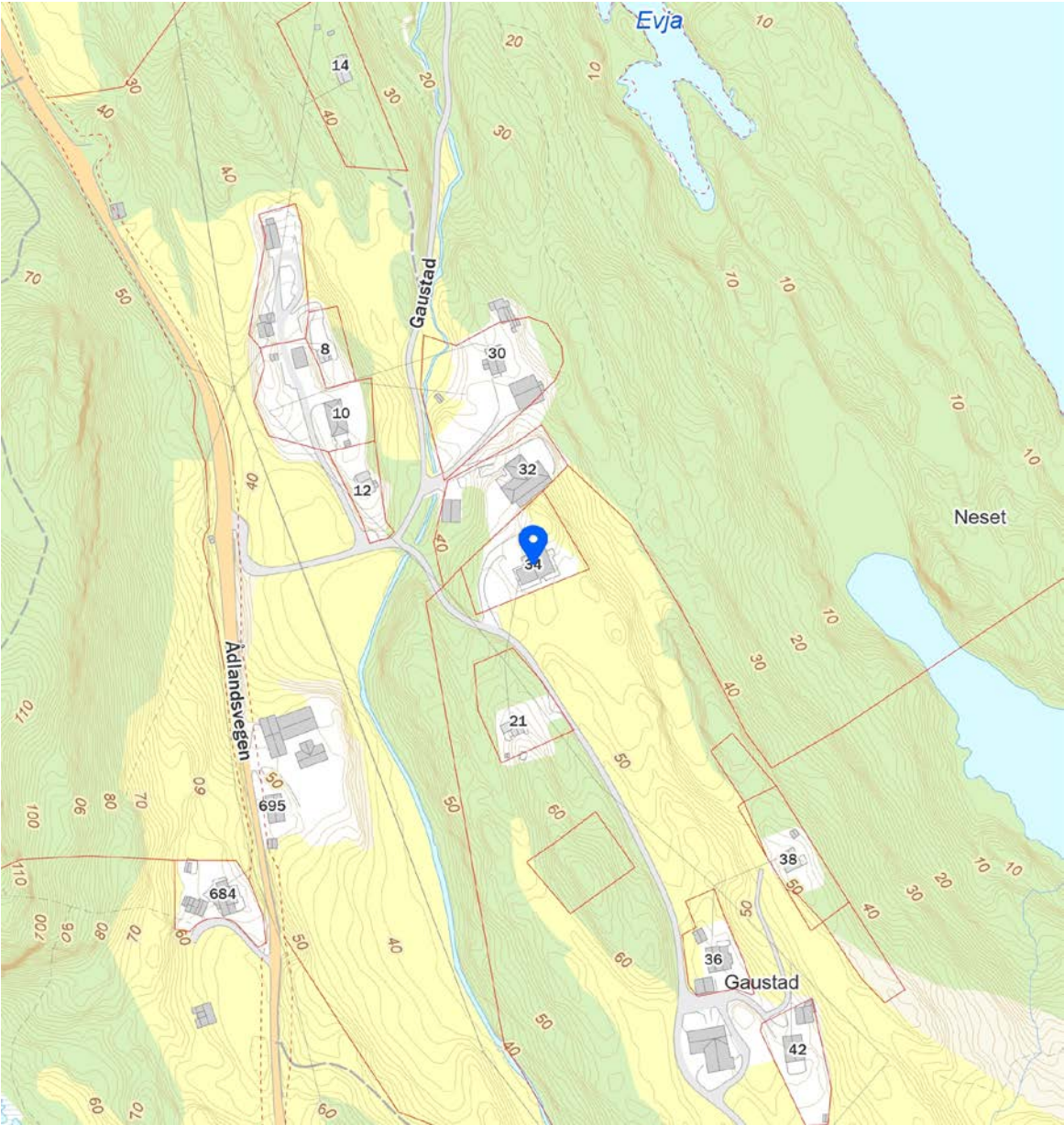
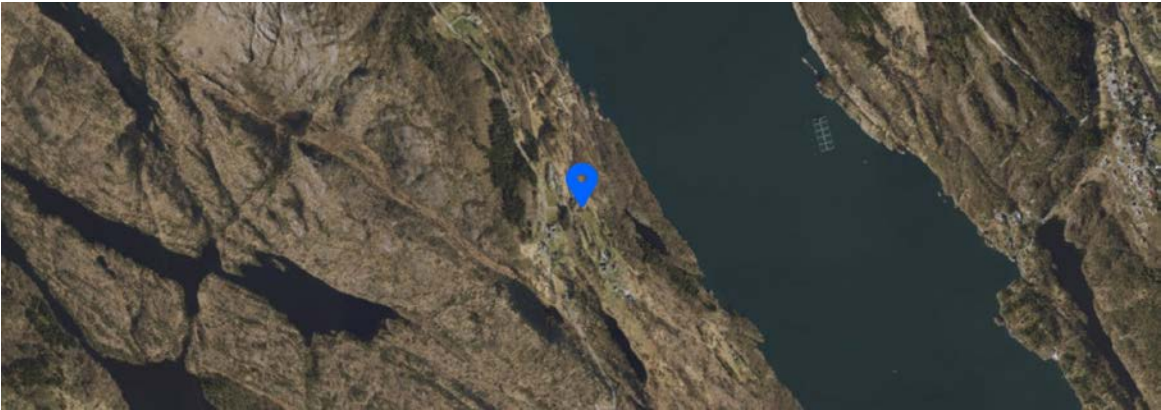
Espira Marthahaugen barnehage (0-5 år) 68 barn	5 min  4 km
Marihøna barnehage (1-5 år) 33 barn	11 min  8.6 km
Blåklokka barnehage (0-5 år) 77 barn	10 min  9.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Frekhaug PostNord	10 min  8.3 km
Coop Extra Frekhaug	10 min 

Sport

 Odland ballbane Ballspill	4 min  3.2 km
 Austebygd Fritidspark - ballbinge Ballspill	5 min  3.9 km
 Max Fitness Frekhaug	11 min 
 Studio Nor Knarvik	15 min 



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

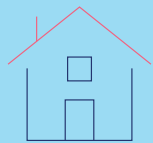
- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTIL 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Erlend Stokmo
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner |

erlend.stokmo@emera.no
+47 450 54 488

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Budskjema



Erlend Stokmo
erlend.stokmo@emera.no
450 54 488

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Bergen
450 54 488

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON	IDENTIFIKASJON	
Legg ID her	Legg ID her	

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619



Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA
EIENDOMSMEGLING