

Lagårdsveien 7B

STAVANGER

notar



Prisantydning Kr. 1 790 000,- Boligtype Leilighet BRA-i/BRA Total 43/43 kvm
Megler Svein Magnus Melgaard Tlf 404 07 662

NOTAR.NO

notar



Lagårdsveien 7B snr. 6

Moderne og praktisk leilighet sentralt i Stavanger. Stor takterrasse på 57kvm.! Oppussing/Renovering må påregnes

Adresse	Lagårdsveien 7B snr. 6 4010 STAVANGER
Prisantydning	Kr 1 790 000,-
Omkostninger	Kr 11 900,-
Totalpris	Kr 1 801 900,-
BRA-i/BRA Total	43/43 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1897
Soverom	1
Etasje	3

Lagårdsveien 7 har en sentral beliggenhet rett utenfor sentrumskjernen. Herfra er det kort vei til alt av hva byen kan tilby.

Innhold:

3.etg.: Gang/stue/kjøkken/trapp, bad/vaskerom, soverom og takterrasse
2.etg.: Entré/trapp
1.etg.: Bod

Det gjøres oppmerksom på at bygget må renoveres ifm skadedyr. Selger av eiendommen er et forsikringsselskap som har overtatt eiendommen ifm en reklamasjonssak. Potensielle kjøpere oppfordres til å sette seg grundig inn i diverse reklamasjonsrapporter og tilstandsrapporter. Det må også påregnes at det kan forekomme ytterligere avvik utover det som fremkommer av vedlagte rapporter.

Se for øvrig under "Standard" i salgsoppgaven.

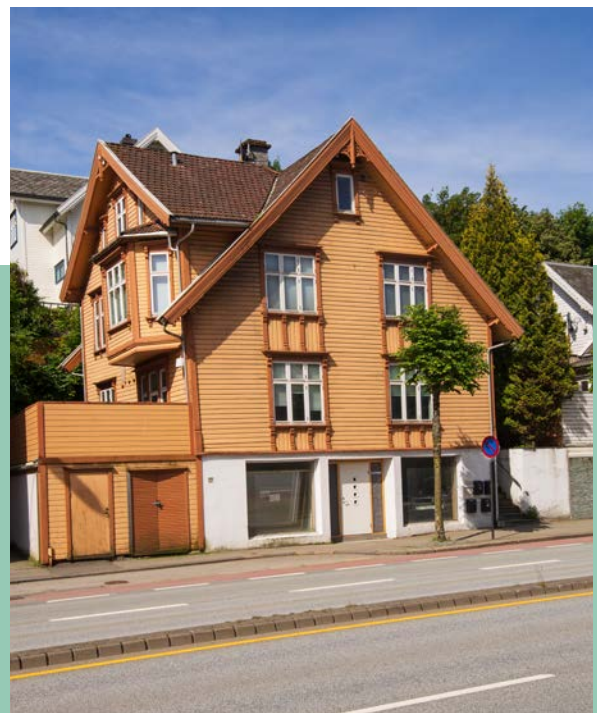
Notar Stavanger

Madlaveien 10
4010 STAVANGER



Svein Magnus Melgaard

Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF/ Partner
404 07 662 / smm@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	11
Nøkkelinformasjon	12
Vedlegg	26
Budgivning	236

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med. **"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning





Stue



Stue



Bad - flislagt



Bad



Soverom



Gang

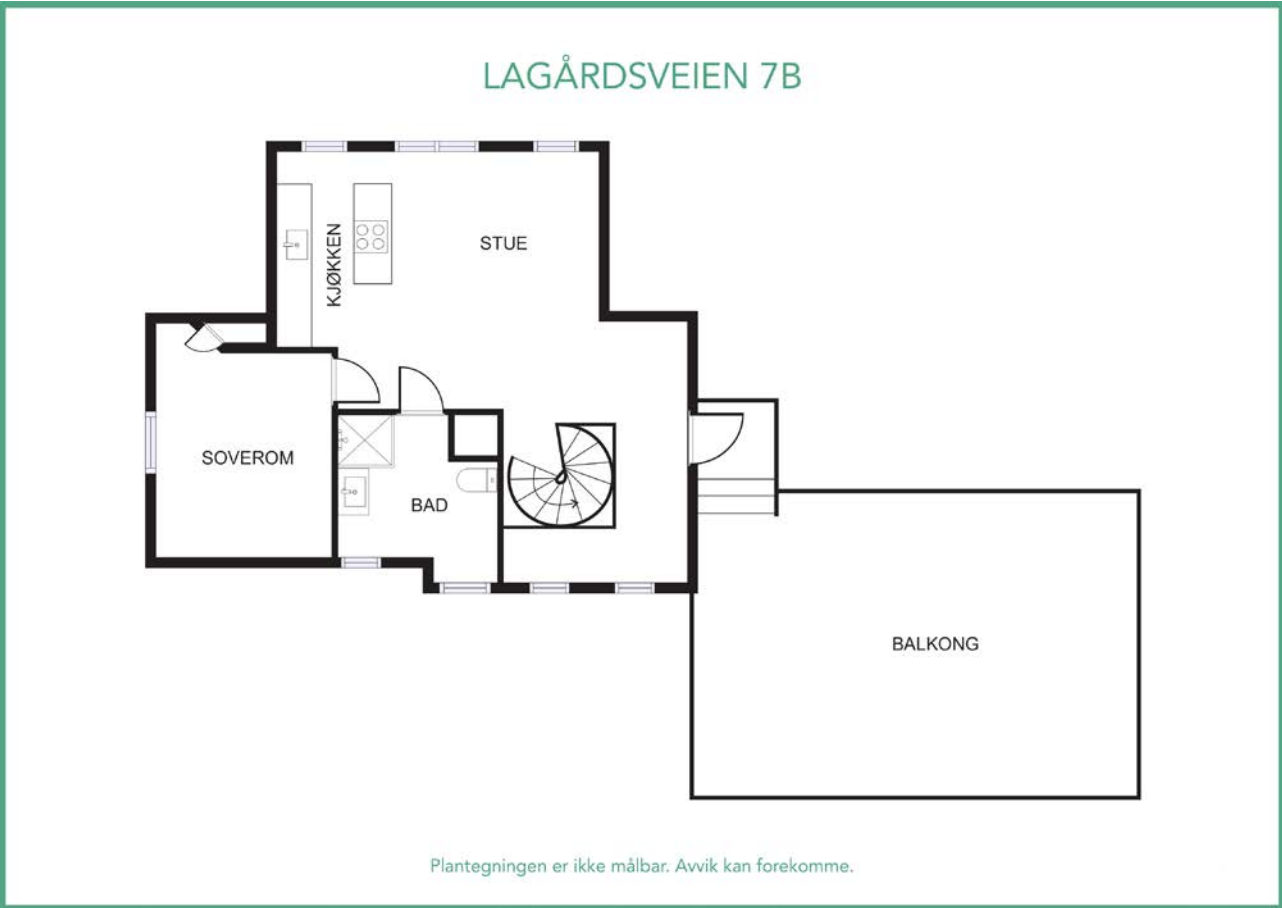


Terrasse



Terrasse

Plantegning



Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Lagårdsveien 7 har en svært sentral beliggenhet, rett utenfor sentrumskjernen. Herfra har du gangavstand til det meste av hva byen kan tilby. Offentlig transport, i form av buss og tog rett ved.

Flotte turområder på Våland og Mosvannet. Enkel og kort adkomst til E-39.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Lagårdsveien 7B snr. 6, 4010 STAVANGER

OPPDRAGSNUMMER

12-0148/26

SELGER

Scor Europa SE
HDI Global Specialty SE
Newline Europe Versicherung AG

MATRIKSEL

Gårdsnummer 56, bruksnummer 917, seksjonsnummer 6, , ideell andel 1/1.
i Sameiet Lagårdsveien 7 med orgnr.: 932919591 i Stavanger kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Leilighet

ENERGIKLASSE

G

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

TOMT

Eiet tomt på 266 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Opparbeidet og bebyggt

SAMEIEBRØK

42/289

TAKST

Tilstandsrapport datert 09.06.2026. utført av Eskil Engelsgjerd Andersen.

BYGGEÅR

1897

BYGGEMÅTE

Boligbygget er oppført i 1897, og ble rehabilitert og seksjonert i 2003.

Bygningen er fundamentert på en grunnmur av stein og sement, som utvendig er pusset og malt.

Dreneringen er fra byggeåret og består trolig av stein og singel i byggegropen, slik det var normalt på oppføringstidspunktet. Dreneringen er ikke visuelt synlig.

Ytterveggene består av betong med mursteinsfasade, samt reisverk eller laftverk i tre med trekledning.

Taket har en saltakskonstruksjon som er tekket med tegltakstein av eldre dato. Takkonstruksjonen er innkledd.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i aluminium av eldre dato.

Etasjeskillerne i bygget er av tre.

Boligen har vinduer i tre med isolerglass fra cirka 2003. Brann døren mot fellesgangen er malt. Balkong døren er i tre med isolerglass av eldre dato, og felles ytterdør er i tre av ukjent alder.

Eiendommen har en terrasse med overflate av drenerende plastfliser og rekkverk i tre. De utvendige trappene er i trekonstruksjon, og fellestrappen er i betong med betongfliser.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking

Avvik: Det registreres stedvis begroing, overflateslitasje og generell elde i materialet. Tekkingens alder overstiger forventet teknisk levetid iht. Byggforskerseriens levetidstabeller, og det foreligger derfor usikkerhet knyttet til tetthet og restlevetid.

Høy slitasje på flere beslag ble registrert. (TG2/TG3)

- Veggkonstruksjon

Avvik: Det registreres værslitt og stedvis oppsprukket maling på trekledningen.

Det er videre registrert lokale råteskader i nedre del av kledningen samt ved enkelte detaljer og overganger.

Det observeres også mangelfull avstand mellom kledning og terreng enkelte steder.

Større skjelheter registreres.

Manglende musebånd.

Se punkt under skadedyr.

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Konstruksjonens alder og begrensede innsyn gjør at skjulte svakheter eller skader i takkonstruksjonen ikke kan utelukkes.

Materialtetthet og forekomst av borebiller kan heller ikke utelukkes.

Det ble ikke registrert konkrete tegn til aktive skader ved befaringen, men forholdene medfører usikkerhet.

Avviket er hovedsakelig begrunnet i konstruksjonens alder og begrensede kontrollmulighet.

- Vinduer

Avvik: Det er registrert stedvis svertesopp langs glasslisten på takvindu.

Vinduene har slitasje på rammer/beslag og pakninger.

Slitasjen er normal iht. alder.

Alder på vinduer har oversteget 50% av normal levetid på 20-60 år iht. Byggforskserien 700.320.

- Dører - Felles ytterdør

Avvik: Manglende beslag i nedre del under dørterskel.

Dører har slitasje på rammer/beslag og pakninger.

Mer enn 50% av normal levetid som er 20-40 år er oversteget.

Byggforskserien 700.320

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Alder på tekking har oversteget 50% av normal levetid på 15-35 år iht. Byggforskserien 744.201, 544.203

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

TG 2 grunnet alder/slitasje.

- Utvendige trapper

Avvik: Det er registrert alders- og værrelatert slitasje på trapp og repos i tre, med behov for vedlikehold av overflater. TG2 settes grunnet normal elde og slitasje.

Normal levetid på fliselagt trapp er 5-15 år iht. Byggforskserien 700.320

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det registreres knirk og ujevnheter i gulvoverflater, samt noe slitasje på enkelte bord.

Veggoverflater har sprekke-dannelser og utskjæringer tettet med gips.

Rift, merker og slitasje ble observert.

Enkelte ikke ferdigstilte arbeider ble observert.

- Våtrom - 3. Etasje > Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: Det registreres sprekker i fuger.

- Våtrom - 3. Etasje > Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Det registreres bom i enkelte gulv fliser.

- Våtrom - 3. Etasje > Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Ny membran i kombinasjon med gammel sluk.

Det lar seg ikke gjøre å fjerne vannlås fra sluket.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Vurdering er basert på alder.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

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

Vurdering er basert på alder.

Tilstandsgrad 2/3 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Bereder av eldre dato.

Normal levetid på bereder er 15-25år

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.

Byggforskserien 700.320

Grunnmur har stedvis avskalling og synlig slitasje.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Terreng mot grunnmur holder ikke dagens krav på fall 1:50 3meter ut fra grunnmur.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Nedløp og beslag

Avvik: Det registreres enkelte tette takrenner og nedløp med oppsamling av løv, begroing og vegetasjon. Det observeres drypplekkasjer fra takrenner og nedløp, og stedvis overløp ved nedbør.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Høydeforskjell på 31mm ble målt på kontrollerte steder i stue.

- Innvendig - Skadedyr

Avvik: Rapport beskriver.

Ved åpning av konstruksjoner er det avdekket omfattende rotteaktivitet med bol, avføring og skader på isolasjon.

Det er også registrert nye rotter i feller ved befaring, noe som indikerer at inntreksveier ikke er fullstendig tettet.

Rapporten peker på utettheter ved eldre natursteinsgrunnmur, hulrom i konstruksjoner og åpninger i kjeller som sannsynlige inntreksveier.

- Våtrom - 3. Etasje > Bad/vaskerom - Ventilasjon

Avvik: Det mangler mekanisk avtrekk for våtrommet, og luftespalte i dør.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.

Byggforskserien 700.320

Grunnmurs plast er ikke synligjort og topplst er ikke montert.

Det er påvist høy fuktighet ved gang/trapp i seksjon 5.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved

eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Eiendommen selges som ledd i et hevingsoppgjør mellom tidligere kjøper og selger/selgers forsikringssselskap.

Selger er et

forsikringssselskap. Selskapet har ikke bebodd boligen og har ingen eller begrenset kjennskap til dens kvaliteter og tilstand utover det som

fremkommer av innhentede rapporter. Det forventes at interessenter setter seg nøye inn i vedlagte dokumenter og at det foretas grundige

undersøkelser av eiendommen i sin helhet. Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet/ rengjort før overtakelse.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Se pkt under "Standard"

Leiligheten og bygget må renoveres ifm skadedyr. Kjøper må lese igjennom og forstå vedlagt "Dokumentsamlig" med forside: "Viktig salgsinformasjon! skaderapporter".

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Bolig/Erverv

Følger reguleringsplan Lagårdsveien nord (plan-ID 1418). Eiendommen er i planen regulert til bolig/erverv i felt S2, og er en del av et spesialområde for bevaring.. 29.01.1996

Følger Kommuneplanens arealdel 2023-2040, ikrafttredelse 28.06.2024. 266.43 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse med områdenavn B329.

Det pågår planarbeid i nærområdet som kan påvirke eiendommen. Dette inkluderer detaljregulering for Paradis nord (plan-ID 2859), detaljregulering for Paradis midt (plan-ID 2860), og detaljregulering for bussveien fra Jernbaneveien til Haugåsveien (plan-ID 2832).

Det siste vil medføre byggeaktivitet i Lagårdsveien, og således påvirke adkomst til dette bygget.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H570 for bevaring av kulturmiljø (Trehusbyen) i henhold til kommuneplanen.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

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.

PARKERINGSFORHOLD

Medfølger ingen fast oppstillingsplass til bil med leiligheten.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Offentlig vann

Tilknytning avløp: Tilkn. off. vannverk

ADGANG TIL UMLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Midlertidig brukstillatelse datert 12.09.03 vedrørende ombygging til 5 leiligheter i følge Stavanger kommune.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

12.04.2012.

VERNEKLASSE/SEFRAK

Eiendommen inkluderer en bygning som er SEFRAK-registrert. Bygningen er klassifisert som "Andre småhus med 3 boliger eller flere".

RADONMÅLING

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er

det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

3. Etasje:

BRA-i 38 kvm: Gang/stue/kjøkken/trapp, bad/vaskerom og soverom

TBA 57 kvm: Terrasse og balkongareal

2. Etasje:

BRA-i 5 kvm: Entré/trapp

Kjeller:

BRA-e: Bod

STANDARD

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen må renoveres ifm aktivitet av skadedyr (Rotter) Selger av eiendommen er et forsikringsselskap som har overtatt eiendommen ifm en reklamasjonssak. Potensielle kjøpere oppfordres til å sette seg grundig inn i diverse reklamasjonsrapporter og tilstandsrapporter. Det må også påregnes at det kan forekomme ytterligere avvik utover det som fremkommer av vedlagte rapporter.

Det foreligger en "Dokumentsamling" med forside: "Viktig salgsinformasjon! skaderapporter" laget av forsikringsselskap, som inneholder samtlige skaderapporter/tilstandsrapporter/pristilbud m.m ifm hevingen av tidligere kjøp. Dette hefte er på 326 sider, og ligger vedlagt i salgsoppgaven. Det tillates ikke å inngi bud på eiendommen uten at denne "Dokumentsamlingen" er studert og lest. Potensielle budgivere oppfordres til å etterspør denne "Dokumentsamlingen", og denne ansees som en del av salgsoppgaven hvis det viser seg at en ikke får lastet denne ned selv.

Ved kjøp av eiendommen påtar seg kjøper samtidig å gå sammen med de andre seksjonseierne å sammen iverksette tiltak som løser utfordringene med skadedyr i Lagårdsveien 7.

Hentet ut for Dokumentsamling fra Takstgruppen AS v/Svein Egeland datert 18.02.2026 merket "Tilleggsnotat":

"Undersøkelsene viser at det på tvers av samtlige leiligheter og bjelkelag i sameiet er påvist betydelige skader som følge av rotter. Dette inkluderer:

- Rottedrit i alle bjelkelag og himlinger
- Skader på elektriske ledninger, både i ytter- og innervegger
- Manglende brannisolasjon og feil i brannkonseptet.
- Alle bad har ordinære plastsluker som ikke er brannhemmende eller lovlige i etasjeskillet iht brannkrav.
- Perforerte og mangelfulle yttervegger, inkludert flere rotteinnganger under kledning og ved gjennomføringer for rør

Disse forholdene er ikke isolerte til bare én leilighet, men gjennomgående for hele bygget.

Dette innebærer at de bygningsmessige manglene rammer hele / alle i sameiet, og ikke kun en enkel leilighet.

Konsekvenser for den enkelte eier:

Som følge av at skadene er omfattende og gjelder sameiets felles konstruksjoner, vil hver beboer i praksis bli tvunget til å påta seg ansvar for utbedring av:

- Skader på felles bjelkelag og konstruksjon
- Skader på felles yttervegger
- Utbedring av brannkonsept og etablering av korrekt brannskille
- Fjerning og forebygging av rotte- og museaktivitet
- Eventuelle elektriske utbedringer som følge av gnag og skjult skade

Kostnadene for utbedring vil i henhold til sameiets vedtekter og andelsbrøk belastes hver enkelt eier. Dette innebærer at en enkelt beboer i praksis påføres økonomisk ansvar for feil og mangler som gjelder hele sameiets bygningsmasse, og ikke kun dennes egen leilighet. Slik yttervegger er oppbygd med kledning utenfor tømmervegger, der det er stor åpning opp i veggkonstruksjonen, vil rotter når de først kommer inn bak kledning, ha nærmest fritt leide til å komme videre inn både i vegger og i bjelkelag. Dette er da også årsaken til at man har registrert så store mengder rottetrit der konstruksjonen er åpnet

Skade internt i den enkelte leilighet hviler som regel på den enkelte andelseier. Det vil imidlertid ikke være mulig å få bukt med rotteproblematikken uten at sameiet har en overordnet plan for å stanse alle rotteinnganger. Man vil altså ikke få bykt med rotteproblematikken dersom ikke alle tetttiltak utføres samtidig i hele bygget. Dersom 1 andeleier skulle nekte at dette utføres, vil dette føre til fortsatt rotteproblematikk for de andre andelseiere."

Ved kjøp av leiligheten påtar ny kjøper seg å være med på å utføre nevnte tiltak sammen med resten av sameiet for å få bukt med skadedyrs problematikken.

Det er pr. nå, så vidt selger bekjent, ikke en plan/ enighet i sameiet vedr. utbedring av skadene, og at kjøper overtar risikoen for dette. Det kreves 2/3 flertall i årsmøte til å iverksette nødvendige tiltak ref Lov om Eierseksjoner §49.

Utover dette henvises det til Lov om eierseksjoner i sin helhet.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i den vedlagte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 43 m²
BRA totalt: 43 m²
TBA: 57 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje
BRA-i: 5 m² Entré/trapp

3. etasje
BRA-i: 38 m² Gang/stue/kjøkken/trapp, bad/vaskerom og soverom

TBA fordelt på etasje
3. etasje
57 m² Terrasse- og balkongareal

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 790 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 9 088,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer:

Eiendomsskatt: kr 815,00

Renovasjon: kr 5513,00

Vann og avløp: kr 2760,88

Avgiften fordeles på to terminer.

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Ingen faste felleskostnader pr. mnd. Kostnader betales ved behov, og fordeles etter sameiebrøk.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 753 654,- som primærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Skatteetatens boligkalkulator har beregnet boligens formuesverdi til her nevnte formuesverdi, når boligen benyttes til primærbolig.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 1 790 000,- (Prisantydning)

kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 11 900,- (Omkostninger totalt)

kr. 1 801 900,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

Heftelser i eiendomsrett:

24.10.2003 - Dokumentnr: 2003/17128-2/102 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.2003 - Dokumentnr: 2003/17128-3/102 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.2023 - Dokumentnr: 2023/839213-1/200 - Pantedokument
Beløp: NOK 2 250 000
Panthaver: SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832 554 332
Panthaver: SPAREBANKEN NORGE BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 992 710 691
ELEKTRONISK INNSENDT

28.04.2026 - Dokumentnr: 2026/461982-1/200 - Pantedokument
Beløp: NOK 2 600 000
Panthaver: CLAIMS LINK AS
ORG.NR: 980 449 785

GRUNNBOKSDATO

03.06.2026

OM SAMEIET

Sameiet består av 6 seksjoner. 5 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Sameiet er enkelt drevet, og det betales ikke faste felleskostnader. Ev utgifter tas ved behov, og fordeles etter sameiebrøk.

Sameiet har utfordringer med skadedyr, og det vil påløpe behov for renovering av fasade, installasjoner og

konstruksjoner i sameiet. Se forøvrig "Dokumentsamlig" med forside: "Viktig salgsinformasjon! skaderapporter" og pkt under "Standard"

Utsnitt:

"Som følge av at skadene er omfattende og gjelder sameiets felles konstruksjoner, vil hver beboer i praksis bli tvunget til å påta seg ansvar for utbedring av:

- Skader på felles bjelkelag og konstruksjon
- Skader på felles yttervegger
- Utbedring av brannkonsept og etablering av korrekt brannskille
- Fjerning og forebygging av rotte- og museaktivitet
- Eventuelle elektriske utbedringer som følge av gnag og skjult skade"

Ved kjøp av leiligheten påtar ny kjøper seg å være med på å utføre nevnte tiltak sammen med resten av sameiet for å få bukt med skadedyrs problematikken.

Det er pr. nå, så vidt selger bekjent, ikke en plan/ enighet i sameiet vedr. utbedring av skadene, og at kjøper overtar risikoen for dette. Det kreves 2/3 flertall i generalforsamlingen til å iverksette nødvendige tiltak ref Lov om Eierseksjoner §49.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

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

Boligen leveres som fremvist på visning. Det vil ikke foretas ytterligere utvask før overtakelse.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen må renoveres ifm aktivitet av skadedyr (Rotter) Selger av eiendommen er et forsikringsselskap som har overtatt eiendommen ifm en reklamasjonssak. Potensielle kjøpere oppfordres til å sette seg grundig inn i diverse reklamasjonsrapporter og tilstandsrapporter. Det må også påregnes at det kan forekomme ytterligere avvik utover det som fremkommer av vedlagte rapporter.

Det foreligger en "Dokumentsamlig" laget av forsikringsselskap, som inneholder samtlige skaderapporter/ tilstandsrapporter/pristilbud m.m ifm hevingen av tidligere kjøp. Dette hefte er på 326 sider, som følger vedlagt i salgsoppgaven. Det tillates ikke å inngi bud på eiendommen uten at denne "Dokumentsamlingen" er studert og lest. Potensielle budgivere oppfordres til å etterspør denne "Dokumentsamlingen" hvis en ikke klarer å laste ned denne selv. Se forøvrig tekst under pkt. "Standard" som beskriver situasjonen i sameiet.

Ved kjøp av eiendommen påtar seg kjøper samtidig å gå sammen med de andre seksjonseierne å sammen iverksette tiltak som løser utfordringene med skadedyr i Lagårdsveien 7.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil

finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befarung av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

25.06.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

NOTAR - Stavanger Eiendomsformidling AS
Madlaveien 10, 4010 STAVANGER. TLF. 51 84 98 00

MEGLER

Svein Magnus Melgaard, Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Epost: smm@notar.no
Mobil: 404 07 662

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.
Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

ANDRE FORSIKRINGER

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk.
Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent

med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som 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 Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra

egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Tilstandsrapport utført av Taksering Vest AS v/Eskil Andersen datert 16.06.2026, selgers egenerklæring datert 18.04.2026, energiattest, vedtekter, grunnkart, reguleringsplankart, "Dokumentsamling" med forside: "Viktig salgsinformasjon! skaderapporter" laget av forsikringsselskap som følger vedlagt.

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PLASS

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

LAGÅRDSVEIEN 7B SNR. 6

Tilstandsrapport utført av Taksering Vest AS v/Eskil Andersen datert 16.06.2026, selgers egenerklæring datert 18.04.2026, energiattest, vedtekter, grunnkart, reguleringsplankart, "Dokumentsamlig" med forside: "Viktig salgsinformasjon! skaderapporter" laget av forsikringsselskap som følger vedlagt.

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport

📍 Lagårdsveien 7B snr. 6 , 4010 STAVANGER

📖 STAVANGER kommune

gnr. 56, bnr. 917, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 46 m² BRA-i: 43 m²



Befaringsdato: 09.06.2026

Rapportdato: 16.06.2026

Oppdragsnr.: 20993-2248

Eiendomsverdi ref nr: CX8860

Autorisert foretak: Taksering Vest AS



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Taksering Vest AS

Rapportansvarlig

Eskil E. Andersen

Eskil Engelsgjerd Andersen

eskil@takseringvest.no

472 40 253



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løpsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligbygg fra 1897.
Rehabilitert og seksjonert i 2003.
Leiligheten har flere oppgraderinger av nyere dato:
-Kjøkken fra 2021
-Bad er oppgradert i 2021.
-Laminat i stue/kjøkken og soverom fra 2021.
For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1897

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tekket med tegltakstein av eldre dato.
Takrenner, beslag og nedløp i aluminium av eldre dato.
Yttervegger i betong med murstein fasade.
Reisverk/laftverk i tre med tre kledning.
Saltakskonstruksjon.

Vinduer i tre og isolerglass fra ca. 2003.
Malt branndør mot fellesgang. Klasse B-30, lydisolasjon 35db.
Balkongdør i tre og isolerglass av eldre dato.

Terrasse med overflate av drenerende plastfliser og rekkverk i tre.
Areal: 57m²
Utvendige trapper i trekonstruksjon.
Fellestrapp i betong med betongfliser.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Laminat på gulvoverflater av 2021.
Malt heltre gulv i entré.
Gjennomgående hvitmalt panel på takoverflater.
Malte veggoverflater.

Etasjeskiller i tre.
Knirk og ujevnheter som normalt iht. alder.
Innvendig vindeltrapp i tre.
Hvitmalte dører i tre, med profilert dørblad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom.
Badet er oppgradert i 2021.
Fliser på vegg overflater.
Malt panel på takoverflater.
Fliser på gulvoverflater med elektriske varmekabler.
Avløpsrøret fra toalettet ført over ferdig flislagt gulv.
Rørføring i gulv er ikke en anbefalt løsning.
Membran/mansjett kan være skjult.
Plastsluk med metallrist.
Sluk er av ukjent alder.
Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett montert på gulv.
Dusj med glassdør.
Kun naturlig ventilasjon.
Hulltaking/fuktmåling ble foretatt i tilstøtende rom (soverom) mot dusj-sone uten å påvise fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra 2021, velutstyrt med god skaplass.
Alle hvitevarer bortsett fra kjøleskap er integrert.

Komfyrvakt og waterguard mangler iht. dagens krav.
Mekanisk ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobberrør av ukjent alder.
Avløpsrør i plast og metall.
Leiligheten har villavent system.
Naturlig ventilering gjennom ventiler i yttervegg.
Varmepumpe fra 2011.

Det anbefales nærmere kontroll av varmepumpens tilstand og funksjon.
Varmtvannsbereider av eldre dato plassert i bodrom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering som normalt på oppføring tidspunktet.
Etter alder, er det trolig ikke ivaretatt drenering utover stein/singel i byggegrop som var normalt på oppføringstidspunktet.
Drenering er ikke visuelt synlig. Eksakte opplysninger kan bare fremskaffes dersom det graves opp, pga. nevnte forhold er tilstandsgrad ikke satt.
Grunnmur med stein/semest som utvendig er pusset og malt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

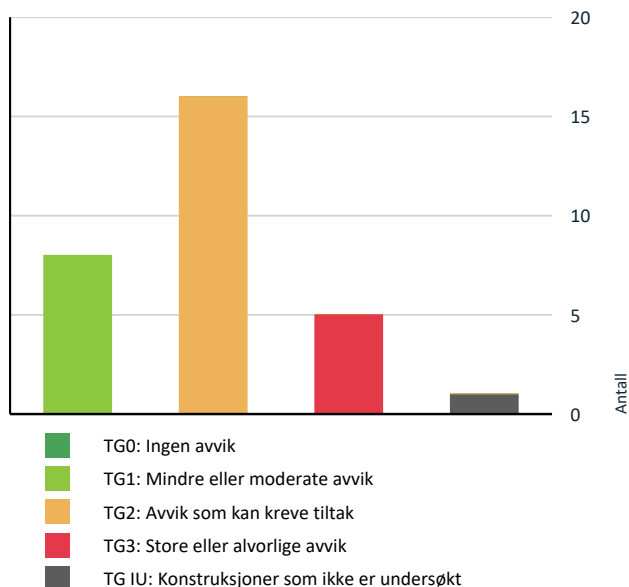
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Byggegodkjent tegning for kjeller boder stemmer ikke med dagens bruk.

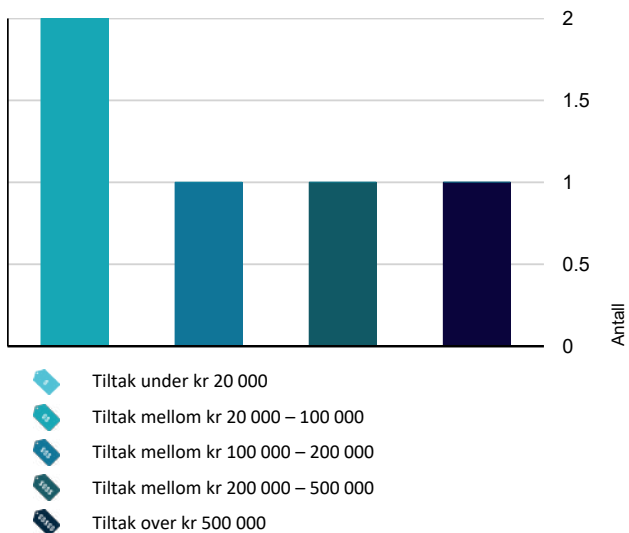
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Boligbygg med flere boenheter

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
 - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
 - Innvendig > Skadedyr [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
 - Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
 - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
 - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
 - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - Utvendig > Dører - Felles ytterdør [Gå til side](#)
 - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
 - Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
 - Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Terrenghold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-
- ! **Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

 - ! **Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

 - ! **Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
-

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1897

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tekket med tegltakstein av eldre dato.

Befaring er foretatt fra bakkenivå da det ikke var mulig å overholde arbeidstilsynets forskrift § 17-21 ved bruk av stige. Det er ikke montert snøfangere iht. dagens tekniske forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis begroing, overflateslitasje og generell elde i materialet. Tekkingens alder overstiger forventet teknisk levetid iht. Byggforskeriens levetidstabeller, og det foreligger derfor usikkerhet knyttet til tetthet og restlevetid. Høy slitasje på flere beslag ble registrert. (TG2/TG3)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre takteking med slitasje gir økt risiko for vanninntrenging og sekundærskader på undertak og takkonstruksjon. Overvåk tilstanden jevnlig.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takrenner, beslag og nedløp i aluminium av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

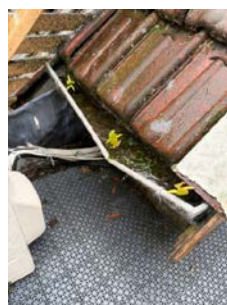
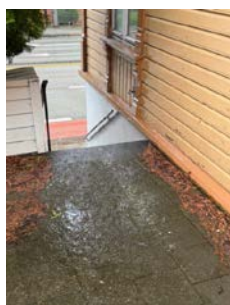
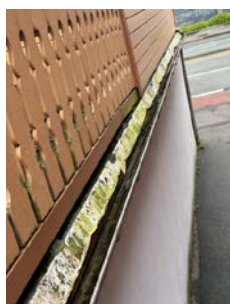
Det registreres enkelte tette takrenner og nedløp med oppsamling av løv, begroing og vegetasjon. Det observeres drypplekkasjer fra takrenner og nedløp, og stedvis overløp ved nedbør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mangelfull avrenning kan føre til vannoverløp og økt fuktbelastning på fasade og omkringliggende bygningsdeler. Takrenner og nedløp bør renses, og lekkasjer utbedres slik at vann ledes bort på en tilfredsstillende måte.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TO 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i betong med murstein fasade.
Reisverk/laftverk i tre med tre kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres værslitt og stedvis oppsprukket maling på trekledningen.
Det er videre registrert lokale råteskader i nedre del av kledningen samt ved enkelte detaljer og overganger.
Det observeres også mangelfull avstand mellom kledning og terreng enkelte steder.
Større skjevheter registreres.

Manglende musebånd.
Se punkt under skadedyr.

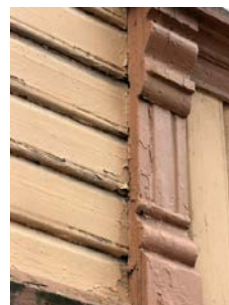
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slitasje på overflatebehandling og råteskader kan føre til økt fuktpåvirkning og videre nedbrytning av trekonstruksjonen.
Skadet treverk bør skiftes ut, tilstrekkelig avstand til terreng bør utbedres, og fasaden vedlikeholdes med nødvendig overflatebehandling.

Nærmere kontroll og etablering av musebånd/tetting må påregnes.
Se punkt under skadedyr.

Tilstandsrapport



1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakskonstruksjon.

Takkonstruksjonen er helt tildekket / innkledd.

Utførelse mht. lufting / ventilasjon mellom isolasjon og sutak kan ikke vurderes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonens alder og begrensede innsyn gjør at skjulte svakheter eller skader i takkonstruksjonen ikke kan utelukkes.

Materialtretthet og forekomst av borebiller kan heller ikke utelukkes.

Det ble ikke registrert konkrete tegn til aktive skader ved befaringen, men forholdene medfører usikkerhet.

Avviket er hovedsakelig begrunnet i konstruksjonens alder og begrensede kontrollmulighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av takkonstruksjonen med fokus på tegn til fukt, skadedyr og andre skader. Eventuelle avvik som oppdages bør undersøkes nærmere og utbedres ved behov.



1 TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vinduer i tre og isolerglass fra ca. 2003.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvis svertesopp langs glasslisten på takvindu.

Vinduene har slitasje på rammer/beslag og pakninger.

Slitasjen er normal iht. alder.

Alder på vinduer har oversteget 50% av normal levetid på 20-60 år iht. Byggforskeren 700.320.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og på sikt utskiftninger må påregnes.

Det anbefales nærmere kontroll av beslag rundt takvinduer.



1 TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt brannør mot fellesgang. Klasse B-30, lydisolasjon 35db.

Balkongdør i tre og isolerglass av eldre dato.



1 TG 2 Dører - Felles ytterdør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Felles ytterdør i tre av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende beslag i nedre del under dørterskel.

Dører har slitasje på rammer/beslag og pakninger.

Mer enn 50% av normal levetid som er 20-40 år er oversteget.

Byggforskserien 700.320

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justeringer/vedlikehold og på sikt utskiftning må påregnes.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med overflate av drenerende plastfliser og rekkverk i tre.

Areal: 57m²

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på tekking har oversteget 50% av normal levetid på 15-35 år iht. Byggforskserien 744.201, 544.203

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

TG 2 grunnet alder/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Økt risiko for svikt i tettesjikt og redusert sikkerhet. Vedlikehold/utskifting av tekking og oppgradering av rekkverk anbefales.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i trekonstruksjon.
Fellestrapp i betong med betongfliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert alders- og værrelatert slitasje på trapp og repos i tre, med behov for vedlikehold av overflater. TG2 settes grunnet normal elde og slitasje. Normal levetid på fliselagt trapp er 5-15 år iht. Byggforskeren 700.320

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende vedlikehold kan føre til videre nedbrytning av trekonstruksjonene. Rengjøring, overflatebehandling og utskifting av eventuelle skadde bygningsdeler anbefales.

Tilstandsrapport



INNENDIG

1 TO 2 Overflater

Beskrivelse

Laminat på gulvoverflater av 2021.

Malt heltre gulv i entré.

Gjennomgående hvitmalt panel på takoverflater.

Malte veggoverflater.

Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres knirk og ujevnheter i gulvoverflater, samt noe slitasje på enkelte bord.

Veggoverflater har sprekke-dannelser og utskjæringer tettet med gips.

Rift, merker og slitasje ble observert.

Enkelte ikke ferdigstilte arbeider ble observert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger etter ønske.

Tilstandsrapport



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i tre.
Knirk og ujevnheter som normalt iht. alder.

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. Høydeforskjell på 31mm ble målt på kontrollerte steder i stue.

Konsekvens/tiltak

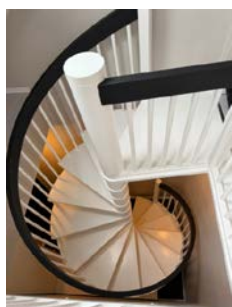
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig vindeltrapp i tre.



TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hvitmalte dører i tre, med profilert dørblad.



TG 3 Skadedyr

Beskrivelse

Pågående forekomst av rotter i bygningen.

Ref. Reklamasjonsvurdering rapport.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rapport beskriver.

Ved åpning av konstruksjoner er det avdekket omfattende rotteaktivitet med bol, avføring og skader på isolasjon.

Det er også registrert nye rotter i feller ved befarig, noe som indikerer at inntreksveier ikke er fullstendig tettet.

Rapporten peker på utettheter ved eldre natursteinsgrunnmur, hulrom i konstruksjoner og åpninger i kjeller som sannsynlige inntreksveier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å kartlegge og tette alle mulige inntreksveier, fjerne skadet og forurenset isolasjon, rengjøre berørte konstruksjoner og gjenoppbygge skadde bygningsdeler.

Videre bør det gjennomføres nødvendig skadedyrbekjempelse og kontroll for å sikre at angrepet er eliminert før konstruksjonene lukkes. Rapporten beskriver også behov for ytterligere undersøkelser av grunnmur, kjeller og tilbygg der sannsynlige inntreksveier er lokalisert.

Kostnadsestimat: Over 500 000

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad i 2. etasje.

Badet er oppgradert i 2021.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg overflater.
Malt panel på takoverflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres sprekker i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og lokale oppgraderinger anbefales.

Sprekkene kan gi redusert estetisk kvalitet og bør utbedres.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvoverflater med elektriske varmekabler.

Avløpsrøret fra toalettet ført over ferdig flislagt gulv.

Tilstandsrapport

Rørføring i gulv er ikke en anbefalt løsning.
Membran/mansjett kan være skjult.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres bom i enkelte gulv fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bom i flis kan indikere lite fliselim under enkelte fliser.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med metallrist.

Sluk er av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ny membran i kombinasjon med gammel sluk.
Det lar seg ikke gjøre å fjerne vannlås fra sluket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny membran i kombinasjon med gammel sluk gir økt risiko for lekkasjer.

Hindring for å fjerne vannlås medfører vanskeligere rengjøring av sluk/vannlås. Vannlås lar seg ikke fjerne fordi slukrist er forskjøvet i forhold til sluk for tilpassing til flis. Det er vanskelig å gjøre endring på dette i ettertid. Sluket bør jevnlig vedlikeholdes med Mudin avløpsåpner eller tilsvarende.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett montert på gulv.
Dusj med glassdør.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Kun naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det mangler mekanisk avtrekk for våtrommet, og luftespalte i dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales etablering av mekanisk avtrekk og luftespalte i dør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking/fuktmåling ble foretatt i tilstøtende rom (soverom) mot dusj-sone uten å påvise fukt.



KJØKKEN

3. ETASJE > GANG/STUE/KJØKKEN/TRAPP

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet fra 2021, velutstyrt med god skaplass.
Alle hvitevarer bortsett fra kjøleskap er integrert.
Komfyrvakt og waterguard mangler iht. dagens krav.



3. ETASJE > GANG/STUE/KJØKKEN/TRAPP

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Kobberrør av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering er basert på alder.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Økt risiko for korrosjon og lekkasje grunnet alder. Jevnlig kontroll anbefales, og utskifting bør påregnes ved oppgradering eller tegn til redusert funksjon.

1 TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast og metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

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

Vurdering er basert på alder.

Tilstandsgrad 2/3 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har villavent system.

Naturlig ventilering gjennom ventiler i yttervegg.

Tilstandsrapport



TO 1U Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe fra 2011.

Det anbefales nærmere kontroll av varmepumpens tilstand og funksjon.



TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder av eldre dato plassert i bodrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bereider av eldre dato.

Normal levetid på bereder er 15-25år

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmtvannsbereder over 20 år har økt risiko for korrosjon, lekkasje og svikt i sikkerhetsfunksjoner. Dette kan føre til vannskader og uforutsette kostnader.



Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
3. 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
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

6. 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

8. 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
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
10. 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 Grunnet alder anbefales det elektrisk kontroll.



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

TG 3 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering som normalt på oppføring tidspunktet.

Etter alder, er det trolig ikke ivaretatt drenering utover stein/singel i byggegrep som var normalt på oppføringstidspunktet.

Drenering er ikke visuelt synlig, Eksakte opplysninger kan bare fremskaffes dersom det graves opp, pga. nevnte forhold er tilstandsgrad ikke satt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.

Byggforskeren 700.320

Grunnmurs plast er ikke synligjort og topplast er ikke montert.

Det er påvist høy fuktighet ved gang/trapp i seksjon 5.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur med stein/semest som utvendig er pusset og malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.

Byggforskeren 700.320

Grunnmur har stedvis avskalling og synlig slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig vedlikehold og kontroll anbefales som normalt.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Bolig ligger skrånet terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terreng mot grunnmur holder ikke dagens krav på fall 1:50 3meter ut fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablering av fall fra grunnmur anbefales.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

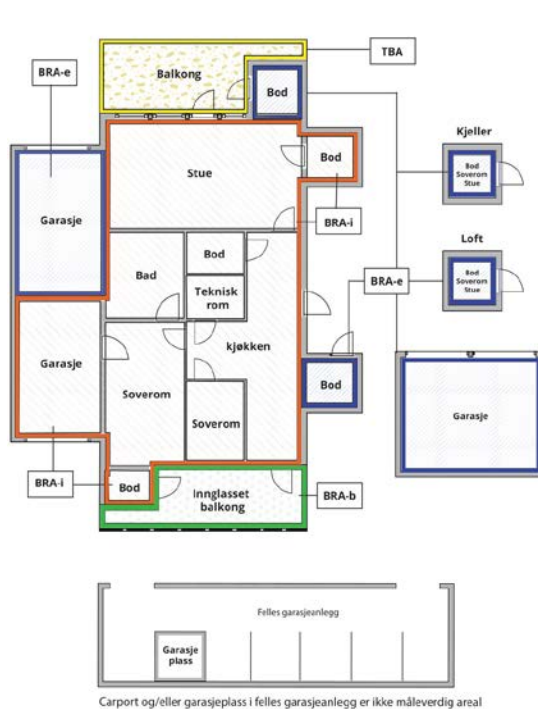
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som 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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggetekniske forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	38			38	57
2. Etasje	5			5	
Kjeller		3		3	
SUM	43	3			57
SUM BRA	46				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Gang/stue/kjøkken/trapp, bad/vaskerom, soverom		
2. Etasje	Entré/trapp		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Byggegodkjent tegning for kjeller boder stemmer ikke med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.6.2026	Eskil Engelsgjerd Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	56	917		6		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lagårdsveien 7B snr. 6

Hjemmelshaver

Ness Ingvild

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.06.2026	
2	25.06.2026	
3	25.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CX8860>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Stavanger	
Oppdragsnr.	
12-0148/26	
Selger 1 navn	
Co-assurandørene v/ Linda Asklund	
Gateadresse	
Lagårdsveien 7B snr. 6	
Poststed	Postnr
STAVANGER	4010
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Co-assurandørene HDI, SCOR og NEWLINE	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 12-0148/26

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linda Asklund	25d8ae12969b663a6079 8dfcb148dfcdad35a538	18.06.2026 07:33:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 12-0148/26

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

Viktig salgsinformasjon!

skaderapporter

Lagårdsveien 7a og b

Selger av eiendommen er tre forsikringselskaper. Selskapet har overtatt eiendommen i forbindelse med reklamasjonssak mellom tidligere kjøper og selger/selgers forsikringselskaper.

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 nøyte inn i vedlagte dokumenter og at det foretas grundige undersøkelser av eiendommen og sakens dokumenter, gjerne i samråd med fagkyndig. Det anbefales gjennomgang av byggesak.

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.

NB. Det gjøres oppmerksom på at rapportene fra Egeland/ Takst-Gruppen legger til grunn leilighetsnummer og ikke seksjonsnummer, og at nummerangivelser i rapportene derfor ikke stemmer med riktig seksjonsnummer. Seksjon 2 er feilaktig angitt som seksjon 1, Seksjon 5 er feilaktig angitt som seksjon 4, seksjon 6 er feilaktig angitt som seksjon 5 etc.

Dokumentliste:

1. Anticimexrapporter 2017-2023
2. Dom vedr. seksjon 5, Sør-Rogaland tingrett 22.12.2025
3. Rapport rørrhab, 23.05.2023
4. Brannrådgiveren AS, 11.12.2023 med vedlegg
5. Reklamasjonsrapport, Takst-Gruppen AS, 22.03.2024 med kalkyle
6. Reklamasjonsvurdering, Egersund Bygg og Tomteutvikling AS, 10.10.2024 med vedlegg
7. Tilleggsnotat, Takst-Gruppen AS, 18.02.2026 med kalkyle
8. div bilder



INSPEKSJON SKADEDYR

Lagårdsveien 7 A

4010 Stavanger
Referanse SKIA-824969-1

Inspeksjonsselskap	Anticimex AS	Inspeksjonsdato	20.11.2017
Avdeling	Stavanger	Rapport ved	Rene Ravndal
Adresse	Forusskogen 1		
Poststed	4031 Stavanger		
E-post	stavanger@anticimex.no		
Telefon			



Signatur inspektør

Oppdragsgiver

Oppdragsgiver	IF Skadedyrforsikring
Kontaktperson	
Referanse	SKIA-824969-1

Anticimex

Saksbehandler	Jorunn Nøstvold
E-post	lorunn.nostvold@anticimex.no
Ordrenummer	10539072
Oppdragstype	Inspeksjon
Inspeksjonsdato	20.11.2017

Objekt

Objektnavn	SAMEIET LAGÅRDSVEIEN 7
Adresse	Lagårdsveien 7 A
Poststed	4010 Stavanger
Kontaktperson	[REDACTED]
E-post	[REDACTED]
Telefon	[REDACTED]
Bolignummer	[REDACTED]
Beboer	[REDACTED]
Tilstede	[REDACTED]

Bygning

Bygningstype	Firemannsbolig
Byggår	1905
Antall etasjer	4
Etasjeskiller	Trebjelkelag
Yttervegger	Tre
Loft	Kaldloft
Grunn	Kjeller
Brukes av	Eier, ingen leietakere
Annet	

Skadedyr

Skadetype	
Bygningsdel	Kjøkken og rundt sikringskap
Antatt alder	Under 1 måned gammelt

Om oppdraget

Skadedyrforsikring If frittstående, Skade meldt: 15.11.2017, Skadested: Lagårdsveien 7 A, 4010 Stavanger
Polisennummer: SP000888960, oppstartsdato for polise: 03.01.2015, Egenandel: Ingen
Avtaleoppdragsnummer i CRAX: 939455

Innledning

FT melder om lyd å lukt rundt sikringskap. Det hadde ikke vært lyd siden Torsdag sist uke. Faberbygg hadde vært å satt opp musebånd rundt hele bygget for noen år siden

Observasjoner på stedet

Ingen observasjoner av gnagere på stedet

Vurdering

Vurderte at det ikke var noe vits å opne opp i vegg siden det ikke er hørt noen lyd siden Torsdag sist uke.

Utførte tiltak

Kun inspeksjon

Sikring og forebyggende tiltak

Har vært å sett rundt bygg. Fant ingen innganger.

Anbefaler FT å ta en røyktest av rør.

Det er et bygg som er bygd på i flere omganger å det er mye fjell bak boligen som gjør det vanskelig å få sjekke alt.

Hva skal skje videre

Kunde skulle kontakte Anticimex når det kommer lyd igjen.

Status og oppfølging

Oppdraget anses som fullført og vil bli avsluttet. Ved forhold som tilsier noe annet ber vi om at Anticimex kontaktes.

Objekt: Lagårdsveien 7 A, 4010 Stavanger
Referanse: SKIA-824969-1

Ordrenr: 10539072 - Rapportdato: 20.11.2017
Side 3 av 3



INSPEKSJON SKADEDYR

Lagårdsveien 7 lagerrom

4010 Stavanger

Referanse SKIA-824969-2

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

Inspeksjonsdato 14.12.2018
Rapport ved Rune Hansen

Signatur inspektør

Oppdragsgiver

Oppdragsgiver	IF Skadedyrforsikring
Kontaktperson	
Referanse	SKIA-824969-2

Anticimex

Saksbehandler	Jorunn Nøstvold
E-post	lorunn.nostvold@anticimex.no
Ordrenummer	10777194
Oppdragstype	Inspeksjon og bekjempelse
Inspeksjonsdato	14.12.2018

Objekt

Objektnavn	SAMEIET LAGÅRDSVEIEN 7
Adresse	Lagårdsveien 7 lagerrom
Poststed	4010 Stavanger
Kontaktperson	
E-post	
Telefon	
Bolignummer	
Beboer	
Tilstede	

Bygning

Bygningstype	Større flermannsbolig med 6. stk. boenheter.
Byggår	Ikke opplyst
Antall etasjer	4. inkl. kjeller
Etasjeskiller	Trebjelkelag
Yttervegger	Tre
Loft	Annen bolig over
Grunn	Sokkel
Brukes av	Boligselskap / borettslag
Annet	

Skadedyr

Skadetype	Rotter
Bygningsdel	Lager og rom for oppbevaring i sokkeletasje.
Antatt alder	2-6 måneder gammelt

Om oppdraget

Skadedyrforsikring If frittstående, Skade meldt: 12.12.2018, Skadested: Lagårdsveien 7 lagerrom , 4010 Stavanger
 Polisenummer: SP0000888960, oppstartsdato for polise: 03.01.2015, Egenandel: Ingen
 Avtaleoppdragsnummer i CRAX: 955974

Innledning

Kunde som eier sokkeletasje har meldt inn skader på lagrede ting/innbo som følge av rotteaktivitet.

Observasjoner på stedet

Lager:
 Mye lagrede ting, og uoversiktlig. Det er stedvis mye ekskrementer etter rotte rundt på gulv, spesielt i området ved sluk der rotter har kommet inn.

Rom med vv-beredere:
 Denne delen av kjelleren er tilstøtende til lagerrom. I delevegg er det uttetter slik at rotter fritt kan vandre fra det ene siden til den andre.

I vegg bak beredere er det hull inn til avløpsrør. Man kan ikke utelukke at rotter også kan komme inn her.

Objekt: Lagårdsveien 7 lagerrom, 4010 Stavanger
 Referanse: SKIA-824969-2

Ordrenr: 10777194 - Rapportdato: 18.12.2018
 Side 2 av 4

Vurdering

Det har vært rotteaktivitet, men er usikker på om det er pågående aktivitet nå.

Det er påvist at rotter har kommet inn via sluk i gulv på lager, men andre inntreksveier kan ikke utelukkes.

Utførte tiltak

Satte ut 3. stk. åtestasjoner med klappfeller.

Sikring og forebyggende tiltak

Sluk må sikres med fastmontert stålrister.

Hull i vegger ved beredere anbefales også tettet.

Avløpsledninger som går i grunnen bør vurderes kontrollert med bruk av kamera eller røyk for å sjekke mulige skader eller andre uttetter.

Fant ingen åpenbare inntreksveier utvendig, men ser at det tidligere er utført sikringstiltak opp under kledningen.

Anbefaler å rydde lager for å kunne utføre en bedre inspeksjon med tanke på inntreksveier.

Hva skal skje videre

Anticimex sjekker feller om ca. 1 ukes tid.

Anticimex tar kontakt for ny avtale.

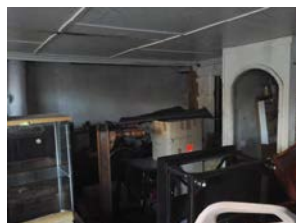
Status og oppfølging

Bekjempelse pågår. Nytt besøk avtales.

Bilder



Lager



Lager



Midlertidig sikring av sluk



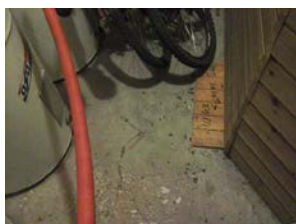
Hull i vegg bak beredere



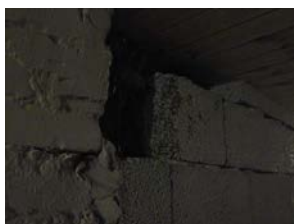
Ekskrementer i rom med beredere



Hull i vegg bak beredere



Ekskrementer etter rotte



Hull i vegg mellom lager og felles bod- og lagerområde ved beredere

Objekt: Lagårdsveien 7 lagerrom, 4010 Stavanger
Referanse: SKIA-824969-2

Ordrenr: 10777194 - Rapportdato: 18.12.2018
Side 4 av 4



INSPEKSJON SKADEDYR - OPPFØLGING

Lagårdsveien 7 lagerrom

4010 Stavanger

Referanse SKIA-824969-2

Oppdragsgiver

Oppdragsgiver	IF Skadedyrforsikring
Kontaktperson	
Referanse	SKIA-824969-2

Objekt

Objektnavn	SAMEIET LAGÅRDSVEIEN 7
Adresse	Lagårdsveien 7 lagerrom
Poststed	4010 Stavanger
Kontaktperson	[REDACTED]
E-post	[REDACTED]
Telefon	[REDACTED]
Tilstede	

Skadedyr

Skadetype	Rotter
Bygningsdel	kjeller

Anticimex AS

Avdeling	Stavanger
Adresse	Forusskogen 1
Poststed	4031 Stavanger
E-post	stavanger@anticimex.no
Telefon	41 41 41 28
Saksbehandler	Jorunn Nøstvold
E-post	zorunn.nostvold@anticimex.no
Ordrenummer	10779184
Oppdragstype	Oppfølging
Annet	
Inspeksjonsdato	21.12.2018
Rapport ved	Kenneth Oftedal

KO

.....
Signatur inspektør

Om oppdraget

Skadedyrforsikring If frittstående, Skade meldt: 12.12.2018, Skadested: Lagårdsveien 7 lagerrom , 4010 Stavanger
 Polisenummer: SP000888960, oppstartsdato for polise: 03.01.2015, Egenandel: Ingen
 Avtaleoppdragsnummer i CRAX: 956173

Innledning

Kunde ser mye avføring av rotte i kjeller. Kunde venter på rørlegger som skal få rist på sluk der rotte kommer og går.

Observasjoner på stedet

Ser mye avføring i kjeller. Sluk ikke tett.

Vurdering

Her er det angrep av rotte, rotte kommer opp av sluken som ikke er tett.

Utførte tiltak

Sjekket slagfeller. Ikke fangst

Sikring og forebyggende tiltak

Sluk må tettes med rist.

Hva skal skje videre

Anticimex vil følge opp slagfeller

Status og oppfølging

Bekjempelse pågår. Nytt besøk avtales.

Objekt: Lagårdsveien 7 lagerrom, 4010 Stavanger
 Referanse: SKIA-824969-2

Ordrenr: 10779184 - Rapportdato: 03.09.2019
 Side 2 av 2



INSPEKSJON SKADEDYR - OPPFØLGING

Lagårdsveien 7 lagerrom

4010 Stavanger

Referanse SKIA-824969-2

Oppdragsgiver

Oppdragsgiver	IF Skadedyrforsikring
Kontaktperson	
Referanse	SKIA-824969-2

Objekt

Objektnavn	SAMEIET LAGÅRDSVEIEN 7
Adresse	Lagårdsveien 7 lagerrom
Poststed	4010 Stavanger
Kontaktperson	[REDACTED]
E-post	[REDACTED]
Telefon	[REDACTED]
Tilstede	[REDACTED]

Skadedyr

Skadetype	Rotter
Bygningsdel	Kjeller,

Anticimex AS

Avdeling	Stavanger
Adresse	Forusskogen 1
Poststed	4031 Stavanger
E-post	stavanger@anticimex.no
Telefon	41 41 41 28
Saksbehandler	Jorunn Nøstvold
E-post	zorunn.nostvold@anticimex.no
Ordrenummer	10781400
Oppdragstype	Oppfølging
Annet	
Inspeksjonsdato	14.01.2019
Rapport ved	Rene Ravndal

Rene

.....
 Signatur inspektør

Om oppdraget

Skadedyrforsikring If frittstående, Skade meldt: 12.12.2018, Skadested: Lagårdsveien 7 lagerrom , 4010 Stavanger
 Polisenummer: SP000888960, oppstartsdato for polise: 03.01.2015, Egenandel: Ingen
 Avtaleoppdragsnummer i CRAX: 956460

Innledning

Oppfølging av rottefelle i kjeller. FT sier at dei ikke hører noe lyd i veggene etter det er blitt tettet i kjelleren

Observasjoner på stedet

Død rotte i felle

Vurdering

Det er vurdert at rottefellen kan stå 2 uker til for å sjå om det er meir aktiviteter av rotter

Utførte tiltak

Tømte rottefellen.

Sikring og forebyggende tiltak

Det er blitt tettet der teknikker frå Anticimex har påpekt på sist besøk

Hva skal skje videre

Nytt besøk om 2 uker sjekke rottefelle i kjeller

Status og oppfølging

Bekjempelse pågår. Nytt besøk avtales.

Bilder

Rotte i felle i kjelleren

Objekt: Lagårdsveien 7 lagerrom, 4010 Stavanger
 Referanse: SKIA-824969-2

Ordrenr: 10781400 - Rapportdato: 15.01.2019
 Side 2 av 2



INSPEKSJON SKADEDYR - OPPFØLGING

Lagårdsveien 7 lagerrom

4010 Stavanger

Referanse SKIA-824969-2

Oppdragsgiver

Oppdragsgiver	IF Skadedyrforsikring
Kontaktperson	
Referanse	SKIA-824969-2

Objekt

Objektnavn	SAMEIET LAGÅRDSVEIEN 7
Adresse	Lagårdsveien 7 lagerrom
Poststed	4010 Stavanger
Kontaktperson	[REDACTED]
E-post	[REDACTED]
Telefon	[REDACTED]
Tilstede	Ingen

Anticimex AS

Avdeling	Stavanger
Adresse	Forusskogen 1
Poststed	4031 Stavanger
E-post	stavanger@anticimex.no
Telefon	41 41 41 28
Saksbehandler	Jorunn Nøstvold
E-post	zorunn.nostvold@anticimex.no
Ordrenummer	10824957
Oppdragstype	Oppfølging
Annet	
Inspeksjonsdato	24.01.2019
Rapport ved	Rene Ravndal

Skadedyr

Skadetype	Rotter
Bygningsdel	Kjeller, Boder

Rene

.....
 Signatur inspektør

Om oppdraget

Skadedyrforsikring If frittstående, Skade meldt: 12.12.2018, Skadested: Lagårdsveien 7 lagerrom , 4010 Stavanger
 Polisenummer: SP000888960, oppstartsdato for polise: 03.01.2015, Egenandel: Ingen
 Avtaleoppragsnummer i CRAX: 957205

Innledning

Oppfølging av rottefeller i åtestasjon i kjeller med varmtvannsbereederene

Observasjoner på stedet

Ingen spor eller observasjoner av rotter på dette besøket

Vurdering

Det er vurdert at det er tettet der rottene kom seg inn i kjelleren

Utførte tiltak

Sjekka rottefelle i åtestasjon

Hva skal skje videre

Nytt besøk om 2 uker

Status og oppfølging

Bekjempelse pågår. Nytt besøk avtales.

Objekt: Lagårdsveien 7 lagerrom, 4010 Stavanger
 Referanse: SKIA-824969-2

Ordrenr: 10824957 - Rapportdato: 24.01.2019
 Side 2 av 2



INSPEKSJON SKADEDYR - OPPFØLGING

Lagårdsveien 7 lagerrom

4010 Stavanger

Referanse SKIA-824969-2

Oppdragsgiver

Oppdragsgiver	IF Skadedyrforsikring
Kontaktperson	
Referanse	SKIA-824969-2

Objekt

Objektnavn	SAMEIET LAGÅRDSVEIEN 7
Adresse	Lagårdsveien 7 lagerrom
Poststed	4010 Stavanger
Kontaktperson	[REDACTED]
E-post	[REDACTED]
Telefon	[REDACTED]
Tilstede	

Skadedyr

Skadetype	
Bygningsdel	

Anticimex AS

Avdeling	Stavanger
Adresse	Forusskogen 1
Poststed	4031 Stavanger
E-post	stavanger@anticimex.no
Telefon	41 41 41 28
Saksbehandler	Jorunn Nøstvold
E-post	zorunn.nostvold@anticimex.no
Ordrenummer	10830199
Oppdragstype	Oppfølging
Annet	
Inspeksjonsdato	19.02.2019
Rapport ved	Kenneth Oftedal

KO

.....
 Signatur inspektør

Om oppdraget

Skadedyrforsikring If frittstående, Skade meldt: 12.12.2018, Skadested: Lagårdsveien 7 lagerrom , 4010 Stavanger
 Polisenummer: SP000888960, oppstartsdato for polise: 03.01.2015, Egenandel: Ingen
 Avtaleopdragsnummer i CRAX: 957677

Innledning

Ringte til kunde før besøk. Hun hadde ikke nøkkel nå hun som stod som kontaktperson. Vi måtte kontakte en annen dame.

Status og oppfølging

Bekjempelse pågår. Nytt besøk avtales.

Objekt: Lagårdsveien 7 lagerrom, 4010 Stavanger
 Referanse: SKIA-824969-2

Ordrenr: 10830199 - Rapportdato: 01.03.2019
 Side 2 av 2



INSPEKSJON SKADEDYR - OPPFØLGING

Lagårdsveien 7 A

4010 Stavanger

Referanse SKIA-824969-3

Oppdragsgiver

Oppdragsgiver	IF Skadedyrforsikring
Kontaktperson	
Referanse	SKIA-824969-3

Objekt

Objektnavn	SAMEIET LAGÅRDSVEIEN 7
Adresse	Lagårdsveien 7 A
Poststed	4010 Stavanger
Kontaktperson	[REDACTED]
E-post	
Telefon	[REDACTED]
Tilstede	[REDACTED]

Skadedyr

Skadetype	Rotter
Bygningsdel	

Anticimex AS

Avdeling	Sør
Adresse	Forusskogen 1
Poststed	4031 Stavanger
E-post	stavanger@anticimex.no
Telefon	41 41 41 28
Saksbehandler	Cecilie Ellila
E-post	Cecilie.Ellila@anticimex.no
Ordrenummer	10969306
Oppdragstype	Oppfølging
Annet	
Inspeksjonsdato	04.09.2019
Rapport ved	Ole Bråдли



Signatur inspektør

Om oppdraget

SKIA - Skadedyrforsikring If frittstående, Skade meldt: 26.08.2019, Skadested: Lagårdsveien 7 A, 4010 Stavanger
Polisennummer: SP0000888960, oppstartsdato for polise: 03.01.2015, Egenandel: Ingen
Avtaleoppdragsnummer i CRAX: 968533

Observasjoner på stedet

Ikkje noko fanget i feller. Sterk lukt av rottebol i fellesgang.

Vurdering

Størst aktivitet av rotter i fellesgang. Mulig inngang fra vegg inn under trapp. Evt kan det vær åpent rør.

Sikring og forebyggende tiltak

Ein bør vurdere å åpne opp i vegg inn under trapp til A. Nedsenket himling i fellesgang bør også inspiseres.

Hva skal skje videre

Kunde snakker med sameiet og vurdere åpning av anbefalte områder. Kunde tek kontakt og bestiller sjøl ny tid.

Status og oppfølging

Bekjempelse pågår. Nytt besøk avtales.

Objekt: Lagårdsveien 7 A, 4010 Stavanger
Referanse: SKIA-824969-3

Ordrenr: 10969306 - Rapportdato: 04.09.2019
Side 2 av 2



INSPEKSJON SKADEDYR

Lagårdsveien 7 A

4010 Stavanger

Referanse SKIA-824969-1

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

Inspeksjonsdato 20.11.2017
Rapport ved Rene Ravndal

Signatur inspektør

Oppdragsgiver

Oppdragsgiver	IF Skadedyrforsikring
Kontaktperson	
Referanse	SKIA-824969-1

Anticimex

Saksbehandler	Jorunn Nøstvold
E-post	lorunn.nostvold@anticimex.no
Ordrenummer	10539072
Oppdragstype	Inspeksjon
Inspeksjonsdato	20.11.2017

Objekt

Objektnavn	SAMEIET LAGÅRDSVEIEN 7
Adresse	Lagårdsveien 7 A
Poststed	4010 Stavanger
Kontaktperson	
E-post	
Telefon	
Bolignummer	
Beboer	
Tilstede	

Bygning

Bygningstype	Firemannsbolig
Byggår	1905
Antall etasjer	4
Etasjeskiller	Trebjelkelag
Yttervegger	Tre
Loft	Kaldloft
Grunn	Kjeller
Brukes av	Eier, ingen leietakere
Annet	

Skadedyr

Skadetype	
Bygningsdel	Kjøkken og rundt sikringsskap
Antatt alder	Under 1 måned gammelt

Om oppdraget

Skadedyrforsikring If frittstående, Skade meldt: 15.11.2017, Skadested: Lagårdsveien 7 A, 4010 Stavanger
 Polisenummer: SP000888960, oppstartsdato for polise: 03.01.2015, Egenandel: Ingen
 Avtaleoppdragsnummer i CRAX: 939455

Innledning

FT melder om lyd å lukt rundt sikringsskap. Det hadde ikke vært lyd siden Torsdag sist uke. Faberbygg hadde vært å satt opp musebånd rundt hele bygget for noen år siden

Observasjoner på stedet

Ingen observasjoner av gnagere på stedet

Vurdering

Vurderte at det ikke var noe vits å opne opp i vegg siden det ikke er hørt noen lyd siden Torsdag sist uke.

Utførte tiltak

Kun inspeksjon

Objekt: Lagårdsveien 7 A, 4010 Stavanger
 Referanse: SKIA-824969-1

Ordrenr: 10539072 - Rapportdato: 20.11.2017
 Side 2 av 3

Sikring og forebyggende tiltak

Har vært å sett rundt bygg. Fant ingen innganger.
 Anbefaler FT å ta en røyktest av rør.
 Det er et bygg som er bygd på i flere omganger å det er mye fjell bak boligen som gjør det vanskelig å få sjekke alt.

Hva skal skje videre

Kunde skulle kontakte Anticimex når det kommer lyd igjen.

Status og oppfølging

Oppdraget anses som fullført og vil bli avsluttet. Ved forhold som tilsier noe annet ber vi om at Anticimex kontaktes.

Lagårdsveien 7 A

4010 Stavanger

Referanse SKIA-824969-3

Oppdragsgiver

Oppdragsgiver	IF Skadedyrforsikring
Kontaktperson	
Referanse	SKIA-824969-3

Anticimex AS

Avdeling	Sør
Adresse	Forusskogen 1
Poststed	4031 Stavanger
E-post	stavanger@anticimex.no
Telefon	41 41 41 28
Saksbehandler	Cecilie Ellila
E-post	Cecilie.Ellila@anticimex.no
Ordrenummer	10976097
Oppdragstype	Oppfølging
Annet	
Inspeksjonsdato	20.09.2019
Rapport ved	Ole Brådlie

Objekt

Objektnavn	SAMEIET LAGÅRDSVEIEN 7
Adresse	Lagårdsveien 7 A
Poststed	4010 Stavanger
Kontaktperson	
E-post	
Telefon	
Tilstede	

Skadedyr

Skadetype	Rotter
Bygningsdel	



Signatur inspektør

Om oppdraget

SKIA - Skadedyrforsikring If frittstående, Skade meldt: 26.08.2019, Skadested: Lagårdsveien 7 A, 4010 Stavanger
Polisenummer: SP0000888960, oppstartsdato for polise: 03.01.2015, Egenandel: Ingen
Avtaleoppdragsnummer i CRAX: 970191

Observasjoner på stedet

To stk rotter tatt i felle i kjeller.

Vurdering

Aktivitet av rotter fremdeles.

Utførte tiltak

Det er i tillegg satt opp klappfelle i himling til fellesgang. Feller er tømt i kjeller og satt opp på ny i kjeller.

Hva skal skje videre

Feller følges opp neste veke.

Status og oppfølging

Oppdraget anses som fullført og vil bli avsluttet. Ved forhold som tilsier noe annet ber vi om at Anticimex kontaktes.

INSPEKSJON SKADEDYR

Lagårdsveien 7B

4010 Stavanger
Referanse SKIA-824969-4

Inspeksjonsselskap	Anticimex AS	Inspeksjonsdato	04.10.2019
Avdeling	Sør	Rapport ved	Ole Bråдли
Adresse	Forusskogen 1		
Poststed	4031 Stavanger		
E-post	stavanger@anticimex.no		
Telefon	41 41 41 28		



Signatur inspektør

Oppdrags giver

Oppdrags giver	IF Skadedyrforsikring
Kontaktperson	
Referanse	SKIA-824969-4

Anticimex

Saksbehandler	Jorunn Nøstvold
E-post	lorunn.nostvold@anticimex.no
Ordrenummer	10980802
Oppdragstype	Inspeksjon og bekjempelse
Inspeksjonsdato	04.10.2019

Objekt

Objektnavn	SAMEIET LAGÅRDSVEIEN 7
Adresse	Lagårdsveien 7B
Poststed	4010 Stavanger
Kontaktperson	[REDACTED]
E-post	[REDACTED]
Telefon	[REDACTED]
Bolignummer	
Beboer	
Tilstede	[REDACTED]

Bygning

Bygningstype	
Byggår	
Antall etasjer	
Etasjeskiller	
Yttervegger	
Loft	
Grunn	
Brukes av	Boligselskap / borettslag
Annet	

Skadedyr

Skadetype	
Bygningsdel	
Antatt alder	

Om oppdraget

SKIA - Skadedyrforsikring If frittstående, Skade meldt: 02.10.2019, Skadested: Lagårdsveien 7B, 4010 Stavanger
Polisennummer: SPO000888960, oppstartsdato for polise: 03.01.2015, Egenandel: Ingen
Avtaleoppdragsnummer i CRAX: 972031

Innledning

Kunde melder om lukt i gang. Samt lyd oppe på soverom.

Observasjoner på stedet

Lukt av død rotte i gang. Ikkje fanget i kjeller.

Vurdering

Rotter i bolig. Det er tatt flere rotter allerede.

Utførte tiltak

Prøvde med felle inni himling soverom. Men ikkje plass. Fekk plass til felle ved pipe inni vegg. Her var det inspeksjonsluke.

Sikring og forebyggende tiltak

Her må det større jobb til for å finne inngang. Huset er stort og flere boenheter har rotter. Kunde har tidligere blitt foreslått tiltak. Disse ønsker ikke SAMEIET å gjennomføre.

Men røyktest av rør er det usikkerhet om det ble avdekket hull eller ikke. Så denne bør kanskje gjøres på ny. Feller i himling vegger kor det er lyd er blitt anbefalt tidligere for sameiet.

Hva skal skje videre

Kunde tar kontakt om dei ønsker mer hjelp.

Status og oppfølging

Bekjempelse pågår. Nytt besøk avtales.

Objekt: Lagårdsveien 7B, 4010 Stavanger
Referanse: SKIA-824969-4

Ordrenr: 10980802 - Rapportdato: 04.10.2019
Side 3 av 3



INSPEKSJON SKADEDYR - OPPFØLGING

Lagårdsveien 7 A

4010 Stavanger

Referanse SKIA-824969-3

Oppdragsgiver

Oppdragsgiver	IF Skadedyrforsikring
Kontaktperson	
Referanse	SKIA-824969-3

Objekt

Objektnavn	SAMEIET LAGÅRDSVEIEN 7
Adresse	Lagårdsveien 7 A
Poststed	4010 Stavanger
Kontaktperson	[REDACTED]
E-post	[REDACTED]
Telefon	[REDACTED]
Tilstede	[REDACTED]

Skadedyr

Skadetype	Rotter
Bygningsdel	

Anticimex AS

Avdeling	Sør
Adresse	Forusskogen 1
Poststed	4031 Stavanger
E-post	stavanger@anticimex.no
Telefon	41 41 41 28
Saksbehandler	Cecilie Ellila
E-post	Cecilie.Ellila@anticimex.no
Ordrenummer	11033930
Oppdragstype	Oppfølging
Annet	
Inspeksjonsdato	20.11.2019
Rapport ved	Ole Bråдли



Signatur inspektør

Om oppdraget

SKIA - Skadedyrforsikring If frittstående, Skade meldt: 26.08.2019, Skadested: Lagårdsveien 7 A, 4010 Stavanger
 Polisenummer: SP000888960, oppstartsdato for polise: 03.01.2015, Egenandel: Ingen
 Avtaleoppdragsnummer i CRAX: 977543

Innledning

Kunde melder om aktivitet ennå av rotter. Spesielt i himling til soveværelse

Observasjoner på stedet

Det lukter rotte i fellesgang og i gang hjå kunde. Det er ikke funnet nokre nye innganger for rotter. Kunde har ikkje åpnet opp under trapp/inni kott for inspeksjon. I himling til soveværelse ble det ikke funnet spor av rotter.

Vurdering

Aktivitet av rotter.

Utførte tiltak

Laget hull for felle i himling soveværelse. Ikkje satt ut. Ikkje spor av rotter her.

Sikring og forebyggende tiltak

Det anbefales at det inspisere i vegg under trapp frå kott til nabo.

Hva skal skje videre

Kunde åpner vegg for inspeksjon og tek på ny kontakt.

Status og oppfølging

Oppdrag pågår. Nytt besøk avtales.

Objekt: Lagårdsveien 7 A, 4010 Stavanger
 Referanse: SKIA-824969-3

Ordrenr: 11033930 - Rapportdato: 20.11.2019
 Side 2 av 2


INSPEKSJON SKADEDYR - OPPFØLGING

Lagårdsveien 7 A

4010 Stavanger

Referanse SKIA-824969-3

Oppdragsgiver

Oppdragsgiver	IF Skadedyrforsikring
Kontaktperson	
Referanse	SKIA-824969-3

Objekt

Objektnavn	SAMEIET LAGÅRDSVEIEN 7
Adresse	Lagårdsveien 7 A
Poststed	4010 Stavanger
Kontaktperson	[REDACTED]
E-post	[REDACTED]
Telefon	[REDACTED]
Tilstede	[REDACTED]

Anticimex AS

Avdeling	Sør
Adresse	Forusskogen 1
Poststed	4031 Stavanger
E-post	stavanger@anticimex.no
Telefon	41 41 41 28
Saksbehandler	Cecilie Ellila
E-post	Cecilie.Ellila@anticimex.no
Ordrenummer	11041623
Oppdragstype	Oppfølging
Annet	
Inspeksjonsdato	16.12.2019
Rapport ved	Rene Ravndal

Skadedyr

Skadetype	Rotter
Bygningsdel	Hele bygget,

.....
 Signatur inspektør

Om oppdraget

SKIA - Skadedyrforsikring If frittstående, Skade meldt: 26.08.2019, Skadested: Lagårdsveien 7 A, 4010 Stavanger
 Polisenummer: SP0000888960, oppstartsdato for polise: 03.01.2015, Egenandel: Ingen
 Avtaleoppdragsnummer i CRAX: 979115

Innledning

Forsikringstaker melder om fortsatt aktiviteter av rotter i himling på soverom og kjøkkenet. På søndag når forsikringstaker kom hjem hadde rottene gnaget seg igjennom vifterør på kjøkkenet.

Observasjoner på stedet

Det var rotte i fellen som stod i himling på soverom.

Vurdering

Det er mange mulige inntreksveier rundt boligen for rotter. Rottene kommer seg også inn i vifterør på kjøkkenet men det er umuligt å sjå hvor rør går ut. Har satt på viften på kjøkkenet og lett ute etter ventiler som er knyttet til kjøkkenviften. Det er en mulighet at den bare ligger løst oppe i himlingen.

Utførte tiltak

Sjekka rottefeller og fjernet rotte som var i fellen.

Sikring og forebyggende tiltak

Det må sikres rundt alle plasser som er påpekt på denne inspeksjon. Forsikringstaker ønsker pris på sikrings arbeid av Anticimex.

Hva skal skje videre

Nytt besøk om 1 uke.

Status og oppfølging

Bekjempelse pågår. Nytt besøk avtales.

Bilder

Rotten har gnaget seg igjennom vifterør.



Over kjøkken vifte er det gnaget.

Objekt: Lagårdsveien 7 A, 4010 Stavanger
 Referanse: SKIA-824969-3

Ordrenr: 11041623 - Rapportdato: 16.12.2019
 Side 2 av 4



Bak dette beslaget kan rottene komme seg inn i vegg/himling.



I enden av takrenn er det muligheter for rotter å komme seg inn.



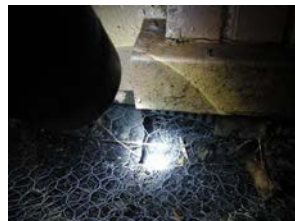
Må sikre mellom vannbord og kledningen.



Må sikre mellom vannbord og kledningen.



Dårlig musesikring under kledning på boligen.



Rottehull under nettingen.



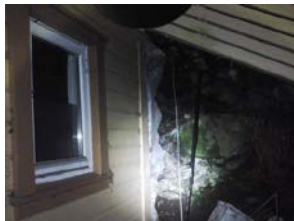
Under her er det rottehull.



Spør etter rotter i steinmur på baksiden av boligen.



Her er det rotte spor i steinmur.



Her kan rottene komme seg inn mellom steinmur og grunnmur på boligen.



Her viser det godt med spor etter rotter.



Her i dette lagerrommet er det spor etter rotter opp i hull i betonggulv.

Objekt: Lagårdsveien 7 A, 4010 Stavanger
Referanse: SKIA-824969-3

Ordrenr: 11041623 - Rapportdato: 16.12.2019
Side 4 av 4

Anticimexnotat

Virksomhetens navn: SAMEIET LAGÅRDSVEIEN 7

Dato: 08.05.2020

Anticimex representant: Ravndal, Rene

Virksomhetens representant: Snakket med [redacted] på telefon.

Fagområde: SD

Ao-nummer: 11131503

Skadenummer: SKIA-824969-3

Kommentar

FT sier at det fortsatt er mye lyd etter gnagerer i boligen. Ingen sikringstiltak er utført. Anbefalte tiltak bør utføres for å i det hele tatt få kontroll på rottene som er innvendigt. Rapport sendt saksbehandler for videre behandling.

Signatur kunde

Signatur Anticimex

Rene

08.05.2020

Kunderapport



Kunde: [Redacted]
 Adresse: [Redacted] Lagårsvæien 7, Stavanger
 Postnr./sted: [Redacted]
 Dato: 18.05.2020
 Kontaktperson: [Redacted] Telefon: [Redacted]
 Oppdrag Service: Spesifiser: gilt i kum og tetting kjeller

Vurdering nabovarsel

Nabovarsel ikke nødvendig da bekjempelse foregår uten bruk av kjemikalier
 Nabovarsel ikke nødvendig da bekjempelse foregår innenfor boomheters fire vegger
 Nabovarsel gjennom undersøkelse ifm inspeksjon ut:
 Nabovarsel nødvendig da bekjempelse foregår i fellesområde
 Nabovarsel ikke gjennomførbart:

Skadedyrgruppe: Insekter Gnagere Fugl

Spesifiser art: rotter

Spesifiser nærmere infestasjonsnivået

Type behandling:	Bekjempelse	Tetting/ikring	Avvisning	Antall
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
				2

Antall besøk beregnet for dette oppdraget: 5

Substitusjonsprinsipp	Substitusjonsprinsippet ivaretatt	Substitusjonsprinsippet er ivaretatt	Substitusjonsprinsippet vurderet
Kjemikalier er ikke benyttet	<input type="checkbox"/>	Non-toxic / minimal bruk av åte	Formålstjenlig med kjemikaliebruk
		<input checked="" type="checkbox"/>	

Ved kjemisk behandling: Preparat: Control Block Bromedialon, Mengde/gr./ft.: 30 stk
 Vikesatt: Bromedialon 0,05%
 Applikasjon p. metode: Kjemikaliepreparat blandet ut i vann og sprøytet ut i angitt område, Punktsprøyting, Løstsprøyting, Flatesprøyting
 Anbefalt i angitt område

Forholdsregler: Ingen forholdsregler nødvendig da kjemikalier ikke er benyttet ved denne behandlingen.
 Deidet angitte behandlingsområdene må vaskes før de/der tas i bruk
 Grunnet återutløsning i det angitte område bør barn/kjæledyr ikke oppholde seg der uten åsyn.
 Annet:

Skadedyr observert: Mus: Type: Gnaver: Type: rotter

Rapport: Uført giftløsning i kum på området, samtidig sjekk i kjelleren, med årestasjoner, følger videre saken med flere runder i kumene

Videre anbefalinger: Tetting: Renhold: Åsnet:
 Ikke lagre utstyr og varer langs vegg

Videre oppfølginger:	Dato	Kommentar - rapport
Oppfølging 1 Tekniker	07.07.2020	Ny runde med bekjempelse mot rotter på stedet, åpnet tilsvarende kum og sjekket gift, en del ble hølt spist andre delvis, lagt nye blokker
Oppfølging 2 Tekniker	11.08.2020	Tredje runde med giftblokker inn i kum og sjekk i kjelleren
Oppfølging 3 Tekniker	16.09.2020	Neste runde med gift siden en del ble spist fra forrige besøk, ser ut at det er mindre aktivitet etter den siste besøk, lite gift spist av rotter, utført innvendige tetting med borste og giftblokker på enkelte steder. Utvendig sjekk og tetting lukerendelap
Oppfølging 4	05.10.2020	Ny sjekk - lite spist gift, nesten ingen tegn på aktivitet av gnagere inn i kumene
Infestasjonen / problemet løst?		Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/>

Med vennlig hilsen
 Rentokil Initial Norge AS
 Fredrik Heie
 Autorisert skadedyrbekjemper

Med vennlig hilsen
 Rentokil Initial Norge AS
 Ken Morten Bjerney
 Autorisert skadedyrbekjemper

Kunderapport



Kunde: [Redacted]
 Adresse: Lagårdsveien 7
 Postnr./sted: Stavanger

Dato: 18.05.2020 18.5.2021

Kontaktperson: [Redacted] Telefon: [Redacted]

Oppdrag Service: Spesifiser: Gift i kum og tetting tjeller

Vurdering nabovarsel

Nabovarsel ikke nødvendig da bekjempelse foregår uten bruk av kjemikalier
 Nabovarsel ikke nødvendig da bekjempelse foregår innenfor boeierens fire vegger
 Nabovarsel gitt gjennom underretelse ifm inspeksjon utf.
 Nabovarsel nødvendig da bekjempelse foregår i fellesområde
 Nabovarsel ikke gjennomført:

Skadedyrgruppe: Insekter Gnagere Fugl

Spesifiser art: rotter i bygg

Spesifiser nærmere infestasjonsnivået

Type behandling:	Bekjempelse	Tetting/sikring	Avvisning	Antall
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
				6

Antall besøk beregnet for dette oppdraget: 5

Substitusjonsprinsipp	Substitusjonsprinsippet ivarettatt	Substitusjonsprinsippet er ivarettatt	Substitusjonsprinsippet vurdert
Kjemikalier er ikke benyttet	Non-toxic / minimal bruk av åte	Formålstjenlig med kjemikaliebruk	<input checked="" type="checkbox"/>

Ved kjemisk behandling	Preparat	Mengde (g/l)	30 stk
Preparat	Control Block Bromadalon		
Wekststoff	Bromadalon 0.05%	(%)	
Applikasjonsmetode	Kjemikaliepreparat blandet ut i vann og sprøytet ut i angitt område:		
	<input checked="" type="checkbox"/> Åbneutleggelse i angitt område.		
		Punktsprøyting	
		Lisessprøyting	
		Flatesprøyting	

Forholdsregler

Ingen forholdsregler nødvendig da kjemikalier ikke er benyttet ved denne behandlingen.
 De/det angitte behandlede områdene/områdene må vaskes før de/et tas i bruk
 Grunnet åbningsloggelse i det angitte område bør barn/kjæledyr ikke oppholde seg der uten tilsyn.
 Annet: Gift er lagt ut i kum rundt i området. Ikke åpne disse

Skadedyr observert: Maur Skadedyr Type: Gnager Type: Rotter Fugl Type:

Rapport:
 Utsett gift utlegg i kum rundt i området, særskilt sjekk i kjelleren, med årensopprøp, saken er fulgt opp med utlegg av gift 5 ganger. Dette for å bekjempe angrepet av rotter i dette området. Det er også tatt ut det var mulig å komme til med bærster. Det er også sløpt igjen huller i vegg og gulv i kjelleren. Nå som rottene er vekst bør det tegnes en vedlikeholdsavtale med fast utlegg av gift i kum 4x pr år. Dette har en kostnad på kr 4000 + mva pr år

Videre anbefalinger: Tetting: Renhold: Annet:
 Ikke sagre utstyr og varer langs veggene. Hold det rent å ryddig på utseerter.

Videre oppfølginger:	Dato	Kommentar - rapport
Oppfølging 1	07.07.2020	Ny runde med bekjempelse mot rotter på stuedet, åpnet tilsvarende kum og spjøkket gift, en del ble hølt spist andre delvis lagt nye blokker
Oppfølging 2	11.09.2020	Tredje runde med giftblokker inn i kum og sjekk i kjelleren
Oppfølging 3	18.09.2020	Neste runde med gift siden en del ble spist fra forrige besøk, ser ut at det er mindre aktivitet etter den siste besøk, ble gift spist av rotter, utført innvendige tetting med bærster og giftblokker på enkelte steder. Utvendig sjekk og tetting takrenndelene
Oppfølging 4	05.10.2020	Ny sjekk - lite spist gift, nesten ingen tegn på aktivitet av gnagere inn i kumleggjet
Infestasjonen / problemet løst?		Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/>

Med vennlig hilsen
 Rentokil Initial Norge AS
 Fredrik Heie
 Autorisert skadedyrbekjemper

Med vennlig hilsen
 Rentokil Initial Norge AS
 Ken Morten Bjørnøy
 Autorisert skadedyrbekjemper





INSPEKSJON SKADEDYR

Lagårdsveien 7 B leil 1. etg

4010 Stav

Referanse SKIA-824969-5

Inspeksjonsselskap	Anticimex AS	Inspeksjonsdato	10.06.2020
Avdeling	Sør	Rapport ved	Ole Bråдли
Adresse	Foruskogen 1		
Poststed	4031 Stavanger		
E-post	stavanger@anticimex.no		
Telefon	41 41 41 28		

Oppdragsgiver

Oppdragsgiver	IF Skadedyrforsikring
Kontaktperson	
Referanse	SKIA-824969-5

Anticimex

Saksbehandler	Jorunn Nøstvold
E-post	lorunn.nostvold@anticimex.no
Ordrenummer	11140966
Oppdragstype	Inspeksjon
Inspeksjonsdato	10.06.2020

Objekt

Objektnavn	SAMEIET LAGÅRDSVEIEN 7
Adresse	Lagårdsveien 7 B leil 1. etg
Poststed	4010 Stav
Kontaktperson	[REDACTED]
E-post	[REDACTED]
Telefon	[REDACTED]
Bolignummer	
Beboer	
Tilstede	[REDACTED]

Bygning

Bygningstype	Enebolig sekjonert inn til flere enheter.
Byggår	
Antall etasjer	4
Etasjeskiller	Trebjelkelag
Yttervegger	Tre
Loft	Varmloft
Grunn	Sokkel
Brukes av	Eier, ingen leietakere
Annet	

Skadedyr

Skadetype	Rotter, Lukt av hi / urin / avføring
Bygningsdel	Boligrom
Antatt alder	1-3 år gammelt

Om oppdraget

SKIA - Skadedyrforsikring If frittstående, Skade meldt: 09.06.2020, Skadested: Lagårdsveien 7 B leil 1. etg, 4010 Stavanger
 Polisenummer: SP0000888960, oppstartsdato for politie: 03.01.2015, Egenandel: Ingen
 Avtaleoppdragsnummer i CRAX: 988562

Innledning

Kunde melder om lukt av daud gnager.

Observasjoner på stedet

Det lukter rottebol i fellesgang og på bad til eigar. Det er satt ut giftig åte rundt bolig av eit anna firma.

Vurdering

Aktivitet av rotter. Bruk av gift kan føre til at rotter dør inne og skape luktpproblem.

Sikring og forebyggende tiltak

Kunde har fått tilbud på sikringstiltak tidligere. Kunde har valgt å avvente med dette.

Hva skal skje videre

Saken sendes til saksbehandler, som vurderer sakens videre fremgang.

Status og oppfølging

Inspeksjon utført, saken oversendes saksbehandler.

Objekt: Lagårdsveien 7 B leil 1. etg, 4010 Stav
Referanse: SKIA-824969-5

Ordrenr: 11140966 - Rapportdato: 10.06.2020
Side 3 av 3



INSPEKSJON SKADEDYR

Lagårdsveien 7 A

4010 Stavanger

Referanse SKIA-824969-6

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

Inspeksjonsdato 06.04.2022
Rapport ved Stian Tengesdal



.....
Signatur inspektør

Oppdragsgiver

Oppdragsgiver	IF Skadedyrforsikring
Kontaktperson	
Referanse	SKIA-824969-6

Anticimex

Saksbehandler	Jorunn Nøstvold
E-post	lorunn.nostvold@anticimex.no
Ordrenummer	11468186
Oppdragstype	Inspeksjon
Inspeksjonsdato	06.04.2022

Objekt

Objektnavn	SAMEIET LAGÅRDSVEIEN 7
Adresse	Lagårdsveien 7 A
Poststed	4010 Stavanger
Kontaktperson	
E-post	
Telefon	
Bolignummer	
Beboer	5 selveierleiligheter
Tilstede	

Bygning

Bygningstype	5 mans bolig
Byggår	1897
Antall etasjer	4
Etasjeskiller	Trebjelkelag
Yttervegger	Tre, Mur
Loft	Annen bolig over, Takterrasse
Grunn	Annen bolig under
Brukes av	Eier, ingen leietakere
Annet	

Skadedyr

Skadetype	
Bygningsdel	Kjøkken
Antatt alder	Mer enn 1 år gammelt

Om oppdraget

SKIA - Skadedyrforsikring If frittstående, Skade meldt: 05.04.2022, Skadested: Lagårdsveien 7 A-C, 4010 Stavanger
 Polisenummer: SP000888960, oppstartsdato for polise: 03.01.2015, Eventuell egenandel: Ingen
 Avtaleoppdragsnummer i CRAX: 1027973

Innledning

Kunde melder om nytt hull i kjøkkenskap.
 Her har det tidligere vært ett større rotteproblem som angivelig ble stoppet høst 2021 med sikring og ombygging/
 renovering av kjøkken og tak i leiligheten.
 Huset har også avtale med annet skadedyrfirma.
 Det har blitt utført røyktest og rørinspeksjon, samt at kommunen har skjekket kloakkledninger inn til bolig.

Observasjoner på stedet

Det er aktivitet av rotter i området. Inne i kjøkkenskap har gnager gnaget seg gjennom vegg rundt rørgjennomføringer
 her. Kunde har støvsuget bort gnaget, så det er kun hullet som står igjen. Tydelig rottegang ned i isolasjon på innsiden,
 det er også gnaget hull i dampsperre. I kjeller er det flere mulige inntreksveier til leilighet dersom de først kommer
 inn.
 Utvendig ser bygget greit sikret ut opp under kledning, men det mangler sikring opp under takpanner i forbindelse
 med takterrasse. Det er ikke mulig å inspisere vegg som ligger inntill utvendig mur med fylkeslag rundt for å føre vann
 bort.
 Det er mye vegetasjon i området Eføy som klatrer langs utvendig mur her og der. Huset er generelt ett vanskelig
 objekt å si noe sikkert rundt da oppbygging er veldig komplisert.

Objekt: Lagårdsveien 7 A, 4010 Stavanger
 Referanse: SKIA-824969-6

Ordrenr: 11468186 - Rapportdato: 06.04.2022
 Side 2 av 6

Vurdering

Rotte har kommet inn i bolig, vet ikke hvor da det er veldig mange mulige veier inn som ikke går å inspisere, det er så
 mye vegetasjon rundt bygget som gjør at det er gode skjulesteder for rotter rundt bolig. Det er mange rottehull i
 sprengestein mur på baksiden av bolig.

Hva skal skje videre

Kunde har mottatt feller fra Anticimex. Til å skjekke selv inne i kjøkkenskap.
 Det er også flyttet en eldre klappfelle stasjon som står på utsiden på utsiden av kjøkkenet der det er gnaget hull.
 Kunde ønsker hovedsaklig å sikre sin leilighet.
 Tekniker ønsker å ta ny inspeksjon med bedre tid sammen med annen tekniker for å se om de kan hjelpe å finne
 tydeligere inntreksveier.

Status og oppfølging

Oppdraget påbegynt, nytt besøk avtales.

Bilder



Rottehull under kjøkkenbenk



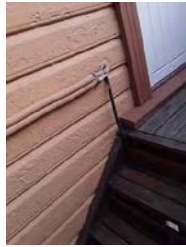
avstand



Flere mulige gjemmesteder her



Tak i kjeller



GGnag på takterrasse



inntrekkvei? Takterrasse



Taket med takterrasen



Fasade



Fasade utfor kjøkken



tydelige rottehull inn i sprengsteins mur



rottehull?



ser ut som rotter har gravd her



mulig rottehull



inn under strømskap på utsiden



strømskap



Fasade bakside



her ser man direkte inn på vindtett duk

Objekt: Lagårdsveien 7 A, 4010 Stavanger
Referanse: SKIA-824969-6

Ordrenr: 11468186 - Rapportdato: 06.04.2022
Side 6 av 6



INSPEKSJON SKADEDYR - OPPFØLGING

Lagårdsveien 7 A

4010 Stavanger

Referanse SKIA-824969-6

Oppdragsgiver

Oppdragsgiver	IF Skadedyrforsikring
Kontaktperson	
Referanse	SKIA-824969-6

Objekt

Objektnavn	SAMEIET LAGÅRDSVEIEN 7
Adresse	Lagårdsveien 7 A
Poststed	4010 Stavanger
Kontaktperson	[REDACTED]
E-post	[REDACTED]
Telefon	[REDACTED]
Tilstede	Samboer til beboer.

Anticimex AS

Avdeling	Sør
Adresse	Forusskogen 1
Poststed	4031 Stavanger
E-post	stavanger@anticimex.no
Telefon	41 41 41 28
Saksbehandler	Jorunn Nøstvold
Ordrenummer	11472859
Oppdragstype	Inspeksjon
Annet	
Inspeksjonsdato	28.04.2022
Rapport ved	Stian Tengesdal

Skadedyr

Skadetype	rotter
Bygningsdel	Kjøkken,

.....
Signatur inspektør

Om oppdraget

SKIA - Skadedyrforsikring If frittstående, Skade meldt: 05.04.2022, Skadested: Lagårdsveien 7 A-C, 4010 Stavanger
Polisnummer: SP000888960, oppstartsdato for politie: 03.01.2015, Eventuell egenandel: Ingen
Avtaleoppdragsnummer i CRAX: 1028650
Utførte besøk tilknyttet samme skade:
05.04.2022 13:00 - 11468186 - Stian Tengesdal

Innledning

Ny inspeksjon sammen med annen tekniker.
Prater med kunden og ønsket om å "isolere" sin leilighet med sikring da hele sameiet ikke virker å være interessert i sikring av hele bygget.
Gjentar mye av det som har kommet opp ved forrige inspeksjon.
Det kommer også frem at under soverom/ kjøkken er det delvis krypp grunn.

Observasjoner på stedet

Noen flere inntreksveier er observert under inspeksjonen, det er funn av 2 rottehull under paller disse kan se ut som å være aktive. Bakvegg er bygget opp av betongblokker som vist på bilde.

Vurdering

Det er forskjellige mulige inntreksveier rundt hele boligen. Det er så å si umulig å "isolere" kun denne leiligheten, fordi hele huset er bygget opp på en måte som ikke gir denne muligheten. Krypp grunn under soverom / kjøkken er ett veldig svakt punkt i konstruksjonen.

Rottehull i grunn er det avtalt at kunde skal grave opp å se om disse går mot deres bolig.

Sikring og forebyggende tiltak

Hele bygget må sikres for å hindre videre inntrekk av gnagere.
Kunde ønsker pristilbud på å åpne i yttervegg utvendig ved kjøkken for å videre følge spor i isolasjon, samt sikre hjørnebord og eventuelt utstikk fra takterasse over.

Hva skal skje videre

Feller vil fortsatt stå i kjøkkenskap, sikring må utføres. Setter opp ny telefonoppfølging om ca 2 uker.

Status og oppfølging

Oppdraget påbegynt, følges opp per telefon.

Bilder

Objekt: Lagårdsveien 7 A, 4010 Stavanger
Referanse: SKIA-824969-6

Ordrenr: 11472859 - Rapportdato: 28.04.2022
Side 2 av 3



Mellom husveggen



nyere rottehull under grunn.



Potensielle inntreksveier rundt hele huset



Potensielle inntreksveier hos nabo Sirva

Lagårdsveien 7 A

4010 Stavanger

Referanse SKIA-824969-7

Oppdragsgiver

Oppdragsgiver	IF Skadedyrforsikring
Kontaktperson	
Referanse	SKIA-824969-7

Objekt

Objektnavn	SAMEIET LAGÅRDSVEIEN 7
Adresse	Lagårdsveien 7 A
Poststed	4010 Stavanger
Kontaktperson	
E-post	
Telefon	
Tilstede	

Skadedyr

Skadetype	rotter
Bygningsdel	

Anticimex AS

Avdeling	Sør
Adresse	Forusskogen 1
Poststed	4031 Stavanger
E-post	stavanger@anticimex.no
Telefon	41 41 41 28
Saksbehandler	Rebekka Rostad Nilsen
Ordrenummer	11578495
Oppdragstype	Inspeksjon
Annet	
Inspeksjonsdato	07.03.2023
Rapport ved	Rune Hansen


.....
Signatur inspektør

Om oppdraget

SKIA - Skadedyrforsikring If frittstående, Skade meldt: 03.03.2023, Skadested: Lagårdsveien 7 A, 4010 Stavanger
Polisenummer: SP0000888960, oppstartsdato for polise: 03.01.2015, Eventuell egenandel: Ingen
Avtaleoppdragsnummer i CRAAX: 1046888

Innledning

Leilighet 7A melder om lyder og lukt i leiligheten. Hun mener lukt er som følge av rotteaktivitet. Hun overtok leiligheten august 2022, og hørte lyder nå for første gang. Lyder er observert i gulv/vegg i området terrassedør, og ved dørterskel inn til badetrom. Hun kjenner ikke til hva som tidligere er sikret utvendig av sameiet, heller ikke hva som er påpekt i tidligere rapporter fra Anticimex vedrørende sikring.

Observasjoner på stedet

I trappen fra entre opp til bolig/oppholdsrom lukter det som følge av rotteaktivitet. Lukten kjennes godt nor man kommer inn entre-dør, og kraftigere på venstre side i det øverste trinn.

Utvendig på høyre side av terrassedør er det muligheter for rotte å komme inn, samt at det ser usikret ut til venstre for terrassedøren, inn under platingen, siste meter mot tilstøtende murvegg.

I sokkeletasjen, der hvor VV-beredere for alle leiligheter står har det tidligere vært aktivitet av rotter, og det er også i dag spor etter rotteaktivitet her. Man kan se over grunnmuren, som forøvrig også vurderes å være i området under trapp til den aktuelle leiligheten, at det er gnagd på el-kabel til bereder.

Vurdering

Det er pågående aktivitet av rotter. Rotter vurderes å komme inn via bakkeplan, inn utettheter opp under kleddning og dårlig grunnmur.

Det lukter som følge av rotteaktivitet i området trapp. Om dette nå har tatt seg opp senere tid, eller om det fremdeles er noe lukt fra tidligere aktivitet er usikkert.

Er usikker på om påviste spor (gnag på kabel) i sokkeletasjen ved beredere er nytt, eller om dette er fra tidligere.

Sikring og forebyggende tiltak

Nå i første omgang må det sikres som påpekt både på høyre og venstre side av terrassedøren. Men ellers må hele boligen gjennomgås og sikres som tidligere påpekt av Anticimex.

Propp under restavfallsdunken mangler. Her kan rotter på en enkel måte komme opp i søppeldunk og finne mat, hvis dette finnes.

Hva skal skje videre

Lukt som følge av rotter må av forsikringstaker ytterligere utredes om det av If vurderes som skade, og om egen forsikringsavtale dekker følgeskader etter rotter.

Kunde må få sjekket el-kabel som har gnage-skader. Fare for brann.

Skadebehandler må vurdere om Anticimex skal starte med utvendig bekjempelse i påvente av at sikringsarbeid på boligen blir utført.

Status og oppfølging

Oppdraget påbegynt, saken oversendes saksbehandler for vurdering.

Bilder



Rotte har gnagd på kabel som går til vv-bereder



Over grunnmur i sokkeletasjen. Tydelig tegn til rotteaktivitet.



Lukt kommer tydelig frem i hjørnet her ved øverste trinn.



Trapp fra entre. Lukter i dette området.



Inn under nevnte plating. Her kan man også se isolasjonsmateriale som rotter muligens har dratt ut



Inn under plating, til venstre for terrassedør.



Hull opp under kledningen til høyre for terrassedøren.

PROTOKOLL SKADEDYR

Lagårdsveien 7 A

4010 Stavanger

Objekt

Objektnavn	SAMEIET LAGÅRDSVEIEN 7
Adresse	Lagårdsveien 7 A
Poststed	4010 Stavanger
Kontaktperson	[REDACTED]
E-post	[REDACTED]
Telefon	[REDACTED]
Bolignummer	
Beboer	
Tilstede	[REDACTED]

Anticimex

Avdeling	Sør
Adresse	Forusskogen 1
Poststed	4031 Stavanger
E-post	stavanger@anticimex.no
Telefon	41 41 41 28
Ordrenummer	11579890
Referanse	SKIA-824969-7
Inspeksjonsdato	17.03.2023
Rapport ved	Rune Hansen



.....
Signatur inspektør

Om oppdraget

SKIA - Skadedyrforsikring If frittstående, Skade meldt: 03.03.2023, Skadested: Lagårdsveien 7 A, 4010 Stavanger
 Polisenummer: SP0000888960, oppstartsdato for polise: 03.01.2015, Eventuell egenandel: Ingen
 Avtaleoppdragsnummer i CRAX: 1047254
 Utførte besøk tilknyttet samme skade:
 07.03.2023 13:00 - 11578495 - Rune Hansen

Objekt: Lagårdsveien 7 A, 4010 Stavanger
 Referanse: SKIA-824969-7

Ordrenr: 11579890 - Rapportdato: 20.03.2023
 Side 1 av 2

Om bekjempelsen

Utført bekjempelse mot følgende type skadedyr	Rotter
Bruk av kjemiske midler ved dette besøket	Bruk av Smart-boks, en elektronisk muse- og rottefelle
Kjemisk bekjempelse pågår i åtestasjoner	
Lokalene kan tas i bruk	
Skriftlig beskjed om forebyggende tiltak	
Nabovarsel levert	Nei - Ingen tiltak med kjemikalier er utført.
Status og oppfølging	Oppdraget påbegynt, følges opp per telefon.

Lagårdsveien 7 A

4010 Stavanger

Referanse SKIA-824969-7

Oppdragsgiver

Oppdragsgiver	IF Skadedyrforsikring
Kontaktperson	
Referanse	SKIA-824969-7

Objekt

Objektnavn	SAMEIET LAGÅRDSVEIEN 7
Adresse	Lagårdsveien 7 A
Poststed	4010 Stavanger
Kontaktperson	
E-post	
Telefon	
Tilstede	

Skadedyr

Skadetype	rotter
Bygningsdel	

Anticimex AS

Avdeling	Sør
Adresse	Forusskogen 1
Poststed	4031 Stavanger
E-post	stavanger@anticimex.no
Telefon	41 41 41 28
Saksbehandler	Rebekka Rostad Nilsen
Ordrenummer	11579890
Oppdragstype	Inspeksjon og bekjempelse
Annet	
Inspeksjonsdato	17.03.2023
Rapport ved	Rune Hansen


.....
Signatur inspektør

Om oppdraget

SKIA - Skadedyrforsikring If frittstående, Skade meldt: 03.03.2023, Skadested: Lagårdsveien 7 A, 4010 Stavanger
Polisennummer: SP000888960, oppstartsdato for polise: 03.01.2015, Eventuell egenandel: Ingen
Avtaleoppdragsnummer i CRAAX: 1047254
Utførte besøk tilknyttet samme skade:
07.03.2023 13:00 - 11578495 - Rune Hansen

Innledning

Oppfølging rotter.

Det lukter fremdeles i bolig oppholdsrom som følge av at det har vært, og muligens fremdeles er aktivitet av rotter i konstruksjoner.

Kunden har fremdeles ikke sikret som påpekt ved forige besøk, men har en plan på dette. Hun har heller ikke hørt noen lyder siden sist som kan indikere pågående aktivitet.

Kunden har løsnet på dørterskel inn til soverom, og under her er det en glippe på ca. 1 cm, som hun ønsket kontrollert om mulig med bruk av kamera. Det er også under denne terskel hun tidligere observerte lyder.

Observasjoner på stedet

Ved bruk av kamera ned i gulvet under nevnte terskel ser man grus/singel el. mot grunn, så ser det ut som om det er isopor opp under gulvet. Man kan også se at rotter har vært her da det ligger litt løst glava mot grunnen.

List ved øverste trinn i trappen ble også fjernet. Her kunne man fremdeles kjenne tydelig lukt etter rotter, lukt av ekskrementer.

Vurdering

Er usikker på om det fremdeles er pågående aktivitet da beboer ikke har gjort seg noen observasjoner i form av lyder.

Utførte tiltak

Startet bekjempelse med bruk av Smart-boks, en elektronisk muse- og rottefelle. Denne er plassert utenfor terrassedøren, inn under plattingen.

Boks nummer: 20101151

Sikring og forebyggende tiltak

Kunden har en plan for å utføre sikring som påpekt, men de/sameiet skal også ta en runde på hele bygget for å få en oversikt over hva som er gjort- og ikke gjort av tidligere påpekt sikringsarbeid som er påpekt.

Hva skal skje videre

Kunden sikrer ved terrassedøren og inn under plattingen.

Vi ble enig om at Anticimex tar kontakt om ca 2 ukers tid for å sjekke status.

Status og oppfølging

Oppdraget påbegynt, følges opp per telefon.

Bilder



Tydelig innsig av lukt i dette område.



Gliper ved trapp.



Glippe ved trapp. Tydelig innsig av lukt som følge av rotteaktiviteten som over tid har pågått.



Det er under denne terskel lyder ble observert.



Glippe under terskel, dør til soverom.



Oversikt. Det må sikres til høyre for terrassedør, og under plattform til venstre.



Smart-boks står delvis under plattformen, til venstre for terrassedør.

Anticimexnotat

Virksomhetens navn: SAMEIET LAGÅRDSVEIEN 7

Dato: 08.05.2023

Anticimex representant: Hansen, Rune

Virksomhetens representant: [REDACTED] på telefon.

Fagområde: SD

Ao-nummer: 11582349

Skadenummer: SKIA-824969-7

Kommentar

Pratet med [REDACTED] på telefon.

Hun sier at det fremdeles er aktivitet i gulvet som tidligere, og ved å legge ut noe mat i kjelleren, over grunnmur ved beredere, har de nå også fått bekreftet at det også er aktivitet der.

Det er avløpsrør som går i veggen bak beredere, og ved tidligere utført bekjempelse var det aktivitet av rotter der. Dette hullet er på et tidspunkt støpt igjen, men hvis inntreksveien for rotter er bak nevnte vegg mener jeg at de har tilgang til gulvet der det i dag observeres lyder, samt topp grunnmur det maten har forsvunnet.

Jeg tror at problemet er avløpsrelatert da aktiviteten nå har pågått over svært lang tid. Jeg anbefaler utført en røyktest for å sjekke om det kan være hull eller brudd på rør som forårsaker rotteproblemet.

Signatur kunde

Signatur Anticimex



08.05.2023



Anticimexnotat

Virksomhetens navn: SAMEIET LAGÅRDSVEIEN 7

Dato: 25.05.2023

Anticimex representant: Hansen, Rune

Virksomhetens representant: Telefonoppfølging

Fagområde: SD

Ao-nummer: 11622251

Skadenummer: SKIA-824969-7

Kommentar

Det er nå utført røyktest. Røyktesten viste brudd eller feil på bunnledning. Det hadde kommet opp røyk flere plasser, blant steder som ble nevnt: Hull i støpt dekke i sokkeletasjen/lager, utvendig ved trapp der hvor nedløp går ned. de hadde også funnet en stor død rotte i sokkeletasjen.

Det må være brudd eller feil på avløpsrør i grunnen. Dette er, og har vært, årsaken til periodevise problemer med rotter i bygget.

Bunnledningen må utbedres eller erstattes med ny.

Signatur kunde

Signatur Anticimex



26.05.2023



Anticimexnotat

Virksomhetens navn: SAMEIET LAGÅRDSVEIEN 7

Dato: 25.05.2023

Anticimex representant: Hansen, Rune

Virksomhetens representant: Telefonoppfølging

Fagområde: SD

Ao-nummer: 11622251

Skadenummer: SKIA-824969-7

Kommentar

Det er nå utført røyktest. Røyktesten viste brudd eller feil på bunnledning. Det hadde kommet opp røyk flere plasser, blant steder som ble nevnt: Hull i støpt dekke i sokkeletasjen/lager, utvendig ved trapp der hvor nedløp går ned. de hadde også funnet en stor død rotte i sokkeletasjen.

Det må være brudd eller feil på avløpsrør i grunnen. Dette er, og har vært, årsaken til periodevise problemer med rotter i bygget.

Bunnledningen må utbedres eller erstattes med ny.

Signatur kunde

Signatur Anticimex



26.05.2023



Anticimexnotat

Virksomhetens navn: SAMEIET LAGÅRDSVEIEN 7

Dato: 27.06.2023

Anticimex representant: Hansen, Rune

Virksomhetens representant: Telefonoppfølging.

Fagområde: SD

Ao-nummer: 11630374

Skadenummer: SKIA-824969-7

Kommentar

Pratet med [redacted] på telefon.

Avløpsrør i grunnen er ikke utbedret enda da de er i påvente av kommunen vedrørende ansvaret for rør ut mot gaten.

Det lukter kraftig i leiligheten, og hun skal nå til helgen starte med å fjerne golv på kjøkken.

Ønsket at jeg/Anticimex tok ny kontakt om ca. 2 ukers tid for å sjekke status. Pga. ferieavvikling planlegger jeg oppfølging per telefon fredag 07.07..

Signatur kunde

Signatur Anticimex



28.06.2023



Lagårdsveien 7 A

4010 Stavanger

Referanse SKIA-824969-7

Oppdragsgiver

Oppdragsgiver	IF Skadedyrforsikring
Kontaktperson	
Referanse	SKIA-824969-7

Objekt

Objektnavn	SAMEIET LAGÅRDSVEIEN 7
Adresse	Lagårdsveien 7 A
Poststed	4010 Stavanger
Kontaktperson	[REDACTED]
E-post	[REDACTED]
Telefon	[REDACTED]
Tilstede	Håndverker på stedet, og [REDACTED] på telefon.

Anticimex AS

Avdeling	Sør
Adresse	Forusskogen 1
Poststed	4031 Stavanger
E-post	stavanger@anticimex.no
Telefon	41 41 41 28
Saksbehandler	Andreas Albert Rossebø
Ordrenummer	11632564
Oppdragstype	Inspeksjon
Annet	
Inspeksjonsdato	04.07.2023
Rapport ved	Rune Hansen

Skadedyr

Skadetype	rotter
Bygningsdel	Kjøkken,

Om oppdraget

SKIA - Skadedyrforsikring If frittstående, Skade meldt: 03.03.2023, Skadested: Lagårdsveien 7 A, 4010 Stavanger
 Polisenummer: SP0000888960, oppstartsdato for polise: 03.01.2015, Eventuell egenandel: Ingen
 Avtaleoppdragsnummer i CRAX: 1053632

Utførte besøk tilknyttet samme skade:
 22.06.2023 06:00 - 11630374 - Rune Hansen
 23.05.2023 07:00 - 11622251 - Rune Hansen
 04.04.2023 07:00 - 11582349 - Rune Hansen
 13.03.2023 11:00 - 11579890 - Rune Hansen
 07.03.2023 13:00 - 11578495 - Rune Hansen

Innledning

Kunden har nå på eget initiativ revet gulv på kjøkken grunnet kraftig lukt som følge av rotteaktivitet. Kunden melder om store skader og mengder med ekskrementer som følge av at rotter.

Observasjoner på stedet

Synlige skader og mengder med ekskrementer som følge av at rotter.

Det lukter kraftig som følge av rotteaktiviteten.

Man kan tydelig se at skader som følge av rotter strekker seg inn under baderomsgulvet som er tilstøtende kjøkkengulv.

Vurdering

Avdekket området vurderes som skadet som følge av rotteaktivitet. Vi vet at det nylig har vært aktivitet, og at det også har vært problemer med rotter her i flere år bakover i tid.

Sikring og forebyggende tiltak

All isolasjon må fjernes for at lukt skal bli noe bedre. Gipsplater mot boenheten under anbefales også skiftet ut da urin og lukt også vil sitte i gipsplatene.

Da det foreløpig ikke er helt avklart hvordan rotter kommer seg inn i bygget eller gulvet, vil det være viktig å sikre på en slik måte at rotter ikke kan komme inn i etasjeskileren på ny via etasjen under før nytt gulv legges.

Anbefaler også å åpne gulv på baderom, men her kan det åpnes fra undersiden. Da vil man også komme til og få kontrollert div. avløpsrør med tanke på hull, skader/inntreksvei for rotter.

Hva skal skje videre

Kunden tar kontakt med Anticimex ved behov for ytterligere hjelp til bekjempelse.

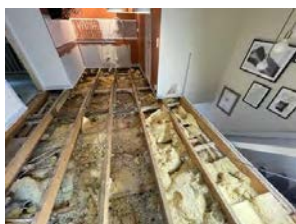
Kunde tar kontakt med If forsikring for å sjekke dekning på skader som følge av rotteaktiviteten.

Hvis Anticimex ikke hører noe fra forsikringstaker innen 2 - 3 uker tar vi kontakt for å sjekke status.

Status og oppfølging

Oppdraget påbegynt, følges opp per telefon.

Bilder

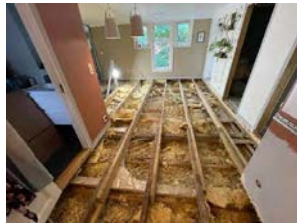




Downlights til boligdelen under. Gnag på kabler.



Følgeskader i gulv etter rotteaktivitet strekker seg inn under baderomsgulvet



Følgeskader i gulv etter rotteaktivitet.



Følgeskader i gulv etter rotteaktivitet.



Følgeskader i gulv etter rotteaktivitet.



Følgeskader i gulv/isolasjon etter rotteaktivitet.



Følgeskader i gulv etter rotteaktivitet.



Baderom rett frem bak hvit vegg



Himling i entre, under baderom i 2. etg.

Lagårdsveien 7 A

4010 Stavanger

Referanse SKIA-824969-7

Oppdragsgiver

Oppdragsgiver	IF Skadedyrforsikring
Kontaktperson	
Referanse	SKIA-824969-7

Objekt

Objektnavn	SAMEIET LAGÅRDSVEIEN 7
Adresse	Lagårdsveien 7 A
Poststed	4010 Stavanger
Kontaktperson	
E-post	
Telefon	
Tilstede	Tømmermann

Skadedyr

Skadetype	
Bygningsdel	Boligrom,

Anticimex AS

Avdeling	Sør
Adresse	Forusskogen 1
Poststed	4031 Stavanger
E-post	stavanger@anticimex.no
Telefon	41 41 41 28
Saksbehandler	Andreas Albert Rossebø
Ordrenummer	11634957
Oppdragstype	Inspeksjon og bekjempelse
Annet	
Inspeksjonsdato	13.07.2023
Rapport ved	Roar Thorsen

Signatur inspektør

Om oppdraget

SKIA - Skadedyrforsikring If frittstående, Skade meldt: 03.03.2023, Skadested: Lagårdsveien 7 A, 4010 Stavanger
Polisennummer: SP000888960, oppstartsdato for polise: 03.01.2015, Eventuell egenandel: Ingen
Avtaleoppdragsnummer i CRAAX: 1054418
Utførte besøk tilknyttet samme skade:
07.07.2023 06:00 - 11632564 - Rune Hansen
22.06.2023 06:00 - 11630374 - Rune Hansen
23.05.2023 07:00 - 11622251 - Rune Hansen
04.04.2023 07:00 - 11582349 - Rune Hansen
13.03.2023 11:00 - 11579890 - Rune Hansen
07.03.2023 13:00 - 11578495 - Rune Hansen

Innledning

Det er nå fjernet isolasjon i gulv i 2 etasje. Takstmann fra forsikring har vert her og sett på skaden.

Observasjoner på stedet

Det er enda sterk lukt av gnager etter isolasjon er fjernet i 2 etasje.
Vegg i gang nede i 1 etasje er nå åpnet og det er tydelig aktivitet av gnagere i vegg her. Det er hull i vegg ved ytterdør der gnagere har kommet inn bak vegg.
På utsiden mot nord er det hull i bakken etter rotte.
Rotte har gnagd på elektriske ledninger og vannrør

Vurdering

Her kommer mest sannsynlig rotter inn via huller i vegg som går inn mot tegelstens mur. Det kan også vere mulig at det er flere ganger videre innover bak samme vegg/grunnmur.

Utførte tiltak

Har satt opp klappfeller i ytergang og i stuegulv.

Sikring og forebyggende tiltak

Det må sikres i vegg i ytergang nede mot grunnmur høyre side. Da det ikke er mulig å si noe om vegg /grunnmur videre bak bad i 1 etas da det ikke er tilkomst her.

Hva skal skje videre

Forsikringstaker må få avklart med forsikring hva som dekkes her.
Forsikringstaker tar kontakt med Anticimex hvis de ønsker mer hjelp

Status og oppfølging

Oppdraget påbegynt, saken oversendes saksbehandler for vurdering.

Bilder



Ned i vegg 2 etasje



Det er åpnet gulv 2 etasje



Det er sterk lukt av gnager mot yttervegg



Åpning ned i bakken i gang 1 etasje



Hull i vegg høyre side ved inngang1



Her er det åpnet rett inn i vegg på leilighet



Det er gnagd på rør i rør system



Ledning til spott i 1 etasje



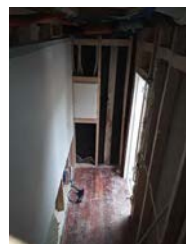
Ledninger som er gnagd på



Rottehull i bakken på utsiden



Baksiden vegg der gnaagere har vært bak grunnmur



Yttergang

PROTOKOLL SKADEDYR

Lagårdsveien 7 A

4010 Stavanger

Objekt

Objektnavn	SAMEIET LAGÅRDSVEIEN 7
Adresse	Lagårdsveien 7 A
Poststed	4010 Stavanger
Kontaktperson	[REDACTED]
E-post	[REDACTED]
Telefon	[REDACTED]
Bolignummer	
Beboer	
Tilstede	[REDACTED]

Anticimex

Avdeling	Sør
Adresse	Forusskogen 1
Poststed	4031 Stavanger
E-post	stavanger@anticimex.no
Telefon	41 41 41 28
Ordrenummer	11638028
Referanse	SKIA-824969-7
Inspeksjonsdato	03.08.2023
Rapport ved	Stian Tengesdal



.....
Signatur inspektør

Om oppdraget

SKIA - Skadedyrforsikring If frittstående, Skade meldt: 03.03.2023, Skadested: Lagårdsveien 7 A, 4010 Stavanger
 Polisenummer: SP000888960, oppstartsdato for polise: 03.01.2015, Eventuell egenandel: Ingen
 Avtaleoppdragsnummer i CRAX: 1055732
 Utførte besøk tilknyttet samme skade:
 13.07.2023 13:00 - 11634957 - Roar Thorsen
 07.07.2023 06:00 - 11632564 - Rune Hansen
 22.06.2023 06:00 - 11630374 - Rune Hansen
 23.05.2023 07:00 - 11622251 - Rune Hansen
 04.04.2023 07:00 - 11582349 - Rune Hansen
 13.03.2023 11:00 - 11579890 - Rune Hansen
 07.03.2023 13:00 - 11578495 - Rune Hansen

Objekt: Lagårdsveien 7 A, 4010 Stavanger
 Referanse: SKIA-824969-7

Ordrenr: 11638028 - Rapportdato: 04.08.2023
 Side 1 av 2

Om bekjempelsen

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

Lagårdsveien 7 A

4010 Stavanger
Referanse SKIA-824969-7

Oppdragsgiver

Oppdragsgiver	IF Skadedyrforsikring
Kontaktperson	
Referanse	SKIA-824969-7

Objekt

Objektnavn	SAMEIET LAGÅRDSVEIEN 7
Adresse	Lagårdsveien 7 A
Poststed	4010 Stavanger
Kontaktperson	[REDACTED]
E-post	[REDACTED]
Telefon	[REDACTED]
Tilstede	[REDACTED]

Skadedyr

Skadetype	rotter
Bygningsdel	Kunde har åpnet gulv og deler av vegg

Anticimex AS

Avdeling	Sør
Adresse	Forusskogen 1
Poststed	4031 Stavanger
E-post	stavanger@anticimex.no
Telefon	41 41 41 28
Saksbehandler	Andreas Albert Rossebø
Ordrenummer	11638028
Oppdragstype	Inspeksjon
Annet	
Inspeksjonsdato	03.08.2023
Rapport ved	Stian Tengesdal

.....
Signatur inspektør

Om oppdraget

SKIA - Skadedyrforsikring If frittstående, Skade meldt: 03.03.2023, Skadested: Lagårdsveien 7 A, 4010 Stavanger
Polisenummer: SP000888960, oppstartsdato for polise: 03.01.2015, Eventuell egenandel: Ingen
Avtaleoppdragsnummer i CRAAX: 1055732
Utførte besøk tilknyttet samme skade:
13.07.2023 13:00 - 11634957 - Roar Thorsen
07.07.2023 06:00 - 11632564 - Rune Hansen
22.06.2023 06:00 - 11630374 - Rune Hansen
23.05.2023 07:00 - 11622251 - Rune Hansen
04.04.2023 07:00 - 11582349 - Rune Hansen
13.03.2023 11:00 - 11579890 - Rune Hansen
07.03.2023 13:00 - 11578495 - Rune Hansen

Innledning

Kunde har åpnet i vegg og gulv. Kunde har også funnet død rotte inne i vegg, som vist på bildet.

Observasjoner på stedet

Det er satt ut feller som begge har gått av, rundt den ene fellen er det en del blodflekker, noe som viser til at det er ny aktivitet i boligen. Blodet fortsetter ned i trappeoppgang og går mest sannsynlig ned i grunnen. Flere mulige inntreksveier er ikke tilgjengelige, da dette er i leiligheten under.

Vurdering

Rotter kommer fra grunnen i dette tilfellet. Aktivitet har pågått en stund, men det er stadig ny aktivitet.

Sikring og forebyggende tiltak

Sikre i bjelkelag slik at rotter ikke kan komme seg inn i leilighet, samt sikre mot grunn i teglsteins mur.

Hva skal skje videre

Annen tekniker følger saken opp videre.

Status og oppfølging

Oppdraget påbegynt, nytt besøk avtales.

Bilder



Åpnet i gulv



Åpnet i gulv



Kunde fant død rotte inne i vegg



inne i vegg hvor rotte har blitt funnet død



felle har gått av, og det er blod rundt



Hull rett ut.



Tydelig inntreksvei inn i bolig. Godt brukt.

Objekt: Lagårdsveien 7 A, 4010 Stavanger
Referanse: SKIA-824969-7

Ordrenr: 11638028 - Rapportdato: 04.08.2023
Side 3 av 3

Anticimexnotat

Virksomhetens navn: SAMEIET LAGÅRDSVEIEN 7

Dato: 25.08.2023

Anticimex representant: Hansen, Rune

Virksomhetens representant: Telefonoppfølging

Fagområde: SD

Ao-nummer: 11634188

Skadenummer: SKIA-824969-7

Kommentar

Det har ikke blitt tatt flere rotter i feller, men lukten har tatt seg noe opp igjen. Mulig det er rotte som ble skadet i klappfelle som ligger i veggen et sted.

Har avtale med Rørhab neste uke, skal da utbedre bunnledning. Bestilte røyktest vil bli utført, hvis det passer for Rørhab, etter at jobben er utført for å sjekke om det er flere brudd.

Forsikringstaker tar kontakt med meg (Rune) for status etter at Rørhab har vært på stedet.

Signatur kunde

Signatur Anticimex

25.08.2023

Anticimexnotat

Virksomhetens navn: SAMEIET LAGÅRDSVEIEN 7

Dato: 25.08.2023

Anticimex representant: Hansen, Rune

Virksomhetens representant: Telefonoppfølging

Fagområde: SD

Ao-nummer: 11634188

Skadenummer: SKIA-824969-7

Kommentar

Det har ikke blitt tatt flere rotter i feller, men lukten har tatt seg noe opp igjen. Mulig det er rotte som ble skadet i klappfelle som ligger i veggen et sted.

Har avtale med Rørhab neste uke, skal da utbedre bunnledning. Bestilte røyktest vil bli utført, hvis det passer for Rørhab, etter at jobben er utført for å sjekke om det er flere brudd.

Forsikringstaker tar kontakt med meg (Rune) for status etter at Rørhab har vært på stedet.

Signatur kunde

Signatur Anticimex



25.08.2023



Anticimexnotat

Virksomhetens navn: SAMEIET LAGÅRDSVEIEN 7

Dato: 06.09.2023

Anticimex representant: Hansen, Rune

Virksomhetens representant: Telefonoppfølging.

Fagområde: SD

Ao-nummer: 11641271

Skadenummer: SKIA-824969-7

Kommentar

Kunden har nå utbedret bunnledningen ved å føre en "strømpe" inn i røret, utført av Rørhab as. Etter dette ble utført ble det tatt en ny røyktest. Denne viste brudd eller feil på rør nede i gang/entre til kunden. Det skal nå avdekkes noe mer for å komme til rør for å utbedre.

Det har i perioden nå ikke blitt fanget flere rotter i feller, heller ikke gjort andre observasjoner som indikerer pågående aktivitet.

Kunden tar kontakt når rør i entre er avdekket og utbedret.

Anticimex tar kontakt om ca to ukers tid for å sjekke status hvis vi ikke hører noe i perioden.

Signatur kunde

Signatur Anticimex



06.09.2023



Anticimexnotat

Virksomhetens navn: SAMEIET LAGÅRDSVEIEN 7

Dato: 25.09.2023

Anticimex representant: Hansen, Rune

Virksomhetens representant: Telefonoppfølging

Fagområde: SD

Ao-nummer: 11645677

Skadenummer: SKIA-824969-7

Kommentar

Fremdeles pågående arbeid med tanke på utrede og utbedre avløpssystem. Muligens Rørhab får sjekket mer til uken.

Det er ikke observert noe som tilsier aktivitet av rotter innvendig etter at bunnledning i gaten ble utbedret.

Forsikringstaker skal nå reise på ferie og blir borte til 24 oktober. Ønsket at bekjempelsen pågår i denne perioden og at vi tar en ny telefonoppfølging når hun er tilbake fra ferien.

Signatur kunde

Signatur Anticimex



25.09.2023



Anticimexnotat

Virksomhetens navn: SAMEIET LAGÅRDSVEIEN 7

Dato: 25.09.2023

Anticimex representant: Hansen, Rune

Virksomhetens representant: Telefonoppfølging

Fagområde: SD

Ao-nummer: 11645677

Skadenummer: SKIA-824969-7

Kommentar

Fremdeles pågående arbeid med tanke på utrede og utbedre avløpssystem. Muligens Rørhab får sjekket mer til uken.

Det er ikke observert noe som tilsier aktivitet av rotter innvendig etter at bunnledning i gaten ble utbedret.

Forsikringstaker skal nå reise på ferie og blir borte til 24 oktober. Ønsket at bekjempelsen pågår i denne perioden og at vi tar en ny telefonoppfølging når hun er tilbake fra ferien.

Signatur kunde

Signatur Anticimex



25.09.2023





SØR-ROGALAND TINGRETT

DOM

Avsagt: 22.12.2025 i Sør-Rogaland tingrett, Stavanger
Saksnr.: 25-101746TVI-TSRO/TSTA
Dommer: Tingrettsdommer Tom Fr. Vold
Saken gjelder: Krav om heving og erstatning etter kjøp av fast eiendom

Advokat Sindre Stave

mot

HDI Global Speciality SE Advokat Chriss Nyhammer Bjørøy
v/adv.flm. Vilde Kristine Mørner Ingebrigtsen
Advokat Chriss Nyhammer Bjørøy
v/adv.flm. Vilde Kristine Mørner Ingebrigtsen
Advokat Chriss Nyhammer Bjørøy
v/adv.flm. Vilde Kristine Mørner Ingebrigtsen
Scor Europe SE Advokat Chriss Nyhammer Bjørøy
v/adv.flm. Vilde Kristine Mørner Ingebrigtsen
Newline Europe Versicherung AG Advokat Chriss Nyhammer Bjørøy
v/adv.flm. Vilde Kristine Mørner Ingebrigtsen

Ingen begrensninger i adgangen til offentlig gjengivelse

DOM

Kjøper kjøpte leilighet som lenge hadde hatt problemer med rotter. Selger krevet kjøpet hevet og erstatning for sitt tap, subsidiært prisavslag/ erstatning. Spørsmål bl a om selger hadde oppfylt til informasjonsplikt.

1 SAKENS BAKGRUNN

(1.1) Eiendommen Lagårdsveien 7A – gnr 56 bnr 917 – i Stavanger er en sveitservilla, oppført i 1897, beliggende langs hovedveien Lagårdsveien, nær Stavanger sentrum. I 1994 ble det oppført et påbygg på byggets bakside.

I 2002 ble det gjennomført en rehabilitering og ombygging av eiendommen i regi av nå nedlagte Rogaland Boligutvikling AS (fu125). Eiendommen, som opprinnelig inneholdt to leiligheter, ble delt opp i et næringslokale og 5 leiligheter. Multiconsult AS ble engasjert som prosjekterende og kontrollerende for brann- og lydteknikk (fu127).

Eiendommen ble seksjonert i 2003. Seksjon 1 – næringsseksjonen – lå i langs Lagårdsveien i gateplan (kjelleretasje). Boligseksjonene lå i 1. etasje – leilighet 1 (seksjon 2) og leilighet 2 (seksjon 3), i 2. etasje – leilighet 3 (seksjon 4) og leilighet 4 (seksjon 5), og 3. etasje – leilighet 5 (seksjon 6). Det ble ikke utstedt ferdigattest.

Saken gjelder leilighet 4 – seksjon 5 (*leiligheten*). I forbindelse med seksjoneringen ble den oppgitt å være på 62,7 m² (fu175), og den besto av stue/kjøkken, som lå i den opprinnelige bygningsdelen fra 1897, samt bad, soverom og bod, som lå i tilbygget fra 1994. Leiligheten hadde egen inngang og tilkomst via en trapp. Leiligheten har sameiebrøk 62/289.

Ifølge eiendomsregisteret (fu111) kjøpte [redacted] leiligheten i desember 2003. Året etter, i desember 2004, kjøpte [redacted] og [redacted] leiligheten. Fra 13.9.07 ble [redacted] eiereier.

Bygget synes tidlig plaget av gnagere, særlig i underetasjen. Frøyland bygg ble engasjert i 2011 for å utbedre følgeskader etter aktivitet i himling mellom kjeller-/ sokkeletasje og 1.etasje. Av innlegg i sameiets facebookgruppe fra 2013, fremgår det at det var funnet «muselort» i bod (fu950). Videre noterte Anticimex ved sin inspeksjon 20.11.17 at det hadde vært lukt og lyd rundt sikringsskap, og at Faber bygg hadde satt opp musebånd rundt hele bygget «for noen år siden» (fu285). Ved Anticimex sin inspeksjon 14.12.18 fant man stedvis mye ekskrementer etter rotte på gulvet i næringsseksjonen, særlig rundt et sluk (fu288). Ved inspeksjon 21.12.18 fant man mye avføring etter rotte i kjeller (fu292). Ved inspeksjon 14.1.19 ble det funnet død rotte i felle (fu294). Ved inspeksjon 24.1.19 fant man ingen spor eller observasjoner (fu296), og av inspeksjonsskjema 19.2.19 fremgår at bekjempelse pågår (fu298).

(1.2) Saksøkte [redacted] og [redacted], (*selger*) kjøpte leiligheten av [redacted] for kr 2.468.150 ved kjøpekontrakt av 1.2.19 (fu890). I egenerklæringsskjema, på spørsmål om selger kjente til om det er/har vært skadedyr i boligen, herunder rotter, skrev [redacted] (fu869):

«I 2011 hadde vi problem med rotter. Vi ansatte Frøiland Bygg som totalleverandør i 2012 for å fjerne problemet og gjøre utbedringer for å hindre at det skulle dukke opp igjen. Jeg har ikke hatt problem med dette siden huset arbeidet ble utført.»

Gnagerplagene fortsatte i bygget etter kjøpet. Av Anticimex sin rapport av 30.8.19 fremgår at det da var «sterk lukt av rottehi i begge trappeoppgang», at en rotte var tatt i felle og at det var spor av rotter inni kjellermur (fu936). I rapport av 4.9.19 er det er notert «sterk lukt av rottebol i fellesgang» (fu300), og av rapport av 20.9.19 fremgår at to rotter var tatt i felle (fu930/398). Rapport av 4.10.19 viser at det da var lukt av død rotte i gang, og videre at «kunde har tidligere blitt foreslått tiltak» men at «disse ønsker ikke SAMEIET å gjennomføre» (fu308).

Det var også gnageraktivitet i leiligheten selger hadde kjøpt. Av rapport etter inspeksjon 20.11.19 fremgår at «kunde melder om aktivitet ennå av rotter. Spesielt i himling til soveværelse» (fu932). Videre ble det opplyst at det «lukter rotte i fellesgang og i gang hjå kunde», og at kunden skal åpne vegg under trapp fra kott til nabo for inspeksjon. Av rapport etter inspeksjon 16.12.19, fremgår at selger meldte om «fortsatt aktiviteter av rotter i himling på soverom og kjøkkenet» og «på søndag når forsikringstaker kom hjem hadde rottene gnaget seg igjennom viferør på kjøkkenet» (fu312). Ved inspeksjon 22.1.20 fremgår at selger «hører lyd i himlingen daglig» og at hun hadde «tatt 2 rotter i feller» (fu934). Av notat av 8.5.20 fremgår at selger pr telefon forklarte at det «fortsatt er mye lyd etter gnagerer i boligen» og at ingen sikringstiltak var utført (fu315).

Også de øvrige leiligheter i bygget synes berørt. Av inspeksjonsrapport av 10.6.20, hvor [redacted] var til stede, fremgår at «det lukter rottebol i fellesgang og på bad til eigar» og at det var satt ut «giftig åte rundt bolig av eit anna firma» (fu942). Så vidt retten forstår eide [redacted] leilighet 2 (seksjon 3), som ligger under leiligheten saken gjelder. Videre fremgår det av KAPH entreprenørs skaderapport fra kjelleretasjen av 2.1.19 at «[redacted] forteller at samtlige andelseiere i sameiet har registrert lyd i gulv eller vegger i boligen» (fu900). For øvrig kan videre vises til de fremlagte kopier fra sameiets facebookside for perioden 2018-2022 (fu388-399).

Sameiet søkte forsikringsdekning for skade fra 26.8.19. Etter oppdrag fra If forsikring, utarbeidet BBE takst en skaderapport 10.11.20. Av rapporten fremgår at det 29.10.20 var påvist «skade i etasjeskiller mellom kjeller/sokkeletasje og 1. etasje» og i vegg fra «fellesgang i 1. etasje inn mot bad i leilighet til [redacted]». Videre var det i leiligheten til [redacted] «en "sterk" lukt etter skadedyr». Det ble også vist til at selger, ved befaring 6.11.20, hadde opplyst at det var «hørt aktivitet i vegger i alle leiligheter bortsett fra i toppetasjen/ 3. etasje». BBE takst mente på denne bakgrunn at det «mest sannsynlig ... har oppstått følgeskader også i vegger/ tak flere steder i bygningen» (fu342). If forsikring avslo imidlertid å dekke forsikringskravet 3.12.20 (fu678). Det ble vist til at «problematikken som nå er meldt inn har hatt sin fremtreden lenge før deknningen for skader som er forvoldt av gnagerer ble medtatt i avtalen».

Parallelt fremmet Help forsikring 10.3.20, på vegne av selgerne, krav mot Protector forsikring, under eierskifteforsikringen til [redacted] (fu818). Det ble

anført at [redacted] «ifm. salget underkommuniserte boligens skadedyrproblem». I Help forsikring sitt brev av 19.5.21, hvor selger fremla en lang rekke Anticimex-rapporter (fu819), er bl a følgende anført (fu820):

«Kort tid etter overtakelse, flyttet kjøper inn i boligen og la umiddelbart merke til en sterk lukt. Kjøper hørte deretter lyder i veggene. Det ble avdekket pågående rotteaktivitet, som hadde pågått i mange år. Kjøper har i tillegg avdekket at ventilasjonsrøret går rett ut i vegg uten utgang.

Kjøper har innhentet pristilbud på utbedring fra KAPH. Kostnaden ved utbedring er beregnet til totalt kr. 106 500, - inkl. mva. Se vedlagte pristilbud.»

Det ble inngått forlik mellom partene 1.9.21, som innebar at Protector forsikring utbetalte kr 60.000 til selger (fu960).

Selgerne gjennomførte høsten 2021 utbedringer i sin leilighet. De åpnet himling på kjøkken, bad og soverom og byttet kledning på vegg mot soverom og bad (fu253).

Gnageraktiviteten fortsatte imidlertid våren 2022. Av Anticimex sin inspeksjon av 6.4.22 fremgår at rotte hadde gnaget seg gjennom vegg i kjøkkenskap i leiligheten (fu328). Anticimex bemerket at man ikke visste hvor rottene kom seg inn, «da det er veldig mange mulige veier inn som ikke går å inspisere, det er så mye vegetasjon rundt bygget som gjør at det er gode skjulesteder for rotter rundt bolig. Det er mange rottehull i sprengesteins mur på baksiden av bolig». Videre fremgår det av rapport av 28.4.22 at selger ønsket «å "isolere" sin leilighet med sikring da hele sameiet ikke virker å være interessert i sikring av hele bygget» (fu334). Anticimex bemerket her at det er «så å si umulig å "isolere" kun denne leiligheten» og mente hele bygget må sikres.

(1.3) Selger solgte så leiligheten til saksøker [redacted] (kjøper) ved kjøpekontrakt av 10.8.22 for kr 2.850.000 med tillegg av omkostninger kr 82 392 (fu103). Overtakelse ble satt til 22.8.22. Så vidt retten forstår tegnet selger boligselgerforsikring i medsaksøkte, co-assurandørene HDI Global Specialty SE, SCOR Europe SE og Newline Europe Versicherung AG.

Salgsoppgaven opplyste om rotteproblemer. Det ble bl a vist til utførte tiltak «for å forebygge fremtidig rotteproblematikk» (fu23), og gjenstående tiltak å hindre at rotter «beveger seg videre oppover» fra næringslokalet (fu28). Tilstandsrapporten omtalte rotteproblemene i liten grad, men opplyste bl a at det «tidligere har vært problem med gnagerer» (fu5). I egenerklæringskjema, på spørsmål 9, om selger kjente til om det «er/ har vært ... skadedyr i boligen som rotter, mus...», krysset selger av for ja, og beskrev følgende (fu66):

«Hatt problemer med rotter siden overtakelse. Største del av problematikken er i kjeller, hvor det står tomt lagerlokale med tydelig tegn til skadedyr fra gulv. Taket er revet og det er tettet flere steder i kjeller, noe som har gitt bedring i problemene. Taket står fortsatt åpent i påvente om å kunne tas sammen med større renovering av næringslokalet. Vi har hatt problemer i tak på hovedsoverom og kjøkken, og har derfor skiftet hele

taket med tilhørende isolasjon i nybygg, samt innervegg på soverom og kledning yttervegg utenfor soverom, kjøkken og bad for å isolere og forebygge fremtidige angrep.»

På spørsmål 23, om selger kjente til om det «foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger ...», krysset selger av for nei (fu67). På spørsmål 24, om det er «andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om, krysset selger av ja, og skrev at «sameiet består i hovedsak av egne eide leiligheter, og avtaler/dugnad skjer ved behov». På spørsmål 27, om selger kjente til «om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?», krysset selger av for ja, og skrev «skadedyr i kjeller og leilighet i første etasje (over kjeller)».

Etter etatskalse reagerte kjøper på at skjevheten i stuegulvet synes større enn oppgitt i salgsdokumentasjonen. Etter å ha revet gulvet for å utbedre, ble hun oppmerksom på skjevheten hadde sin bakgrunn i at det var fjernet en bærevegg i etasjen under. Hun reklamerte 4.1.23 til Claims Link under selgers boligselgerforsikring (fu212). Etter befaring beregnet takstmann Haddeland 28.2.23 utbedringskostnadene til kr 324.625 (fu226). Claims link fremsatte flere tilbud, og 6.6.23 aksepterte kjøper en utbetaling på kr 200.000.

Våren 2023 reagerte kjøper på lukt i den delen av leiligheten som lå i tilbygget fra 1994 – bad, soverom og bod. Lukten kom fra gulvet, og var særlig sterk i gangen og trappen. Hun kontaktet sitt forsikringselskap If (fu360). På oppdrag fra If inspiserte Anticimex leiligheten 7.3.23. I Anticimex sin rapport ble det vurdert «pågående aktivitet av rotter», men rapportskriver var usikker på om lukten stammet fra ny eller tidligere aktivitet (fu357). Kjøper kontaktet da selger pr telefon, informerte om funnene, og ba om å bli tilsendt den dokumentasjon selger hadde i sin besittelse. Selger sendte epost til kjøper 14.3.23 vedlagt noen dokumenter og bilder (fu249). Anticimex gjennomførte inspeksjon 17.3.23. Rapportskriver var da usikker på om det var pågående aktivitet (fu362). Det fremgår videre av Anticimex sitt notat 8.5.23 at kjøper mente det fremdeles var aktivitet, noe rapportskriver mente var avløpsrelatert (fu366). Røykest gjennomført 25.5.23 viste brudd i bunnledningen, og Anticimex sin rapportskriver mente dette «er, og har vært, årsaken til periodevise problemer med rotter i bygget» (fu367).

Kjøper oppfattet lukten tiltakende plagsom utover våren. I slutten av juni/ begynnelsen av juli 2023 rev kjøper gulvet på kjøkkenet (fu251). Av Anticimex sin inspeksjonsrapport av 4.7.23 fremgår at det da ble observert «synlige skader og mengder med ekskrementer som følge av at rotter», at det «det lukter kraftig som følge av rotteaktiviteten», og at man kunne «tydelig se at skader som følge av rotter strekker seg inn under baderomsgulvet som er tilstøtende kjøkkengulv» (fu370). Funnene er også beskrevet i rapporter fra Taksteam v/ Lars Erik Rødne og Vegard Belaska av 15.7.23 (fu407) og 4.9.23 (fu419).

Kjøper reklamerte overfor Claims Link 20.7.23 og opplyste at «leiligheten ikke lenger er beboelig pga. forverret lukt» (fu252). Kjøper flyttet ut av huset i juli 2023

og har siden ikke bodd der. Claims Link avslo kravet 18.10.23 idet det ble anført at det ikke forelå en mangel og at kjøper hadde reklamert for sent (fu262).

Kjøper kontaktet så advokat Stave, som 12.11.23 reklamerte på at hverken etasjeskillet og skillet mellom seksjonene tilfredsstilte gjeldende brannkrav (fu265). Ved epost av 24.11.23 ble det tatt forbehold om å kreve heving, og påpekt at det ikke forelå ferdigattest og at brannteknisk rådgiver hadde påpekt en rekke mangler ved det branntekniske (fu266). Ved epost av 12.12.23 viste Stave igjen til at det kun forelå midlertidig brukstillatelse for leiligheten og at megler ikke hadde informert om konsekvensene av at det manglet ferdigattest (fu267). Ved epost av 15.2.24 oppsummerte Stave hvilke forhold det ble reklamert over og fastholdt krav om heving og erstatning (fu269). Kravet ble oppsummert i Staves brev til Claims Link 22.3.24 (fu278).

(1.4) Det er innhentet flere sakkyndigvurderinger i saken. Kjøper har innhentet en brannteknisk tilstandsvurdering fra brannrådgiver Espen Hviding av 11.12.23 (fu431) samt en reklamasjonsrapport fra takstmann Svein Egeland av 22.3.24 (fu456) vedlagt kalkyler over utbedringskostnader (fu519). Egeland kom til at «sum utbedring fellesområder» ville beløpe seg til rundt kr 2,3 millioner inkl mva (fu519), og at utbedring av leiligheten inkludert leilighetens andel av fellesutgiftene ville beløpe seg til nesten kr 2,95 millioner inkl mva (fu524). Claims Link har innhentet en reklamasjonsvurdering fra takstingeniør Johnny Klausen av 10.10.24 (fu527) med kalkyler (fu584).

(1.5) Kjøper [redacted] ved advokat Stave innleverte stevning til Sør-Rogaland tingrett 23.6.25 rettet mot selger [redacted] og [redacted] samt co-assurandørene HDI Global Specialty SE, SCOR Europe SE og Newline Europe Versicherung AG. Det ble prinsipielt krevet heving og erstatning og subsidiært prisavslag/ erstatning.

Saksøkte ved advokatfullmektig Ingebrigtson innleverte 5.9.25 tilsvar. Det ble krevet frifinnelse i forhold til hevingskravet og at saksøkte ble pålagt å betale kjøper prisavslag etter rettens skjønn.

Planmøte ble avholdt 9.10.25. Det var ikke grunnlag for rettsmøting.

Hovedforhandling ble avholdt i Stavanger tinghus 8.-10.12.25. Både kjøper [redacted] og selger [redacted] og [redacted] møtte, og alle forklarte seg. Det ble gjennomført befaring av eiendommen. I tillegg ble rådgiver Hansen, takstingeniør Klausen, takstmann Egeland, brannrådgiver Hviding, prosjektleder Johnsen og takstmann Hadland ført som vitner/ sakkyndige vitner.

2 SAKSØKER – [redacted] – SINE ANFØRSLER

Det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-1 jf § 3-2.

Skadeomfanget, utfordringene med å tette bygget, og skadene i seksjonen overstiger alt hva kjøper kunne forvente basert på den gitte informasjonen. Takstmann Egeland, KAPH entreprenør og Anticimex er alle klare på at det er

veldig vanskelig – om ikke umulig – å få bygget tett uten å rive det. Kjøper sitter nå med en verdiløs seksjon, som ikke kan gjenoppbygges før de andre sameierne aksepterer å bruke betydelige midler på en usikker tetting. Bygget ble totalt rehabilitert i 2002. Det er da ikke å forvente at det skulle foreligge mangler ved bæring eller branntekniske forhold. Tydelighetskravet i avhendingslova § 3-10 og takstforskriften § 1-5 er ikke oppfylt av verken selger, takstmann eller eiendomsmegler. Den gitte informasjon står ikke i forhold til de faktiske forhold. Manglende lufting av tak skulle vært avdekket av takstmannen, jf takstforskriftens § 2-9.

Selger har både tilbakeholdt og gitt uriktige opplysninger som har virket inn på avtalen, jf avhendingsloven §3-7 og § 3-8. Selger og takstmann kjente til, eller måtte kjenne til, de forhold som er gjort gjeldende som mangel. Selger var klar over at det ville medføre betydelig arbeid og kostnader å bekjempe rotteproblemene, at de måtte utbedres utenfra, og at det ikke var gjort noen større tiltak for å forhindre fremtidige rotteproblemer. Selger visste også at de andre seksjonseierne ikke var villig til å utbedre rotteproblemene. Selger har heller ikke opplyst at forsikringselskapet nekter å dekke fremtidige rotteskader. Selger har også tilbakeholdt i alt 21 rapporter, og krysset av «nei» på om det foreligger skaderapporter.

Kjøper har reklamert i tide, jf avhendingsloven §4-19, 1. ledd. Kjøpers telefonsamtale med selger i mars 2023 er en tilstrekkelig reklamasjon. I ethvert tilfelle foreligger det minst grov uaktsomhet, jf avhendingsloven §4-19, 3. ledd. Opplysningsplikten er streng, og går foran kjøpers undersøkelsesplikt.

Prinsipalt kreves kjøpet hevet, jf avhendingsloven §4-13. Det forelikte kravet om manglende bæring inngår i hevingsvurderingen. Videre vises det til mangler ved branntekniske forhold, rotteinvasjonen og manglende lufting i tak. Oppgjøret skal skje ved at selger tilbakeskjøter heftelsesfri eiendom mot betaling av kjøpesum kr 2.850.000 og kjøpsomkostninger kr 82.392, jf avhendingslova §4-13 jf §4-4 og §4-5. Det kreves forsinkelsesrente på kjøpesummen fra 15.3.24 til betaling skjer, jf avhendingslova §7-3 jf forsinkelsesrenteloven §2.

Subsidiært kreves prisavslag i tråd med kalkylen fra takstmann Egeland – dvs kr 2.663.204, jf avhendingslova § 4-12, 1. ledd. Ifølge Egeland fordeler dette seg på kr 2.269.188 inne i seksjonen, og øvrige forhold er fordelt i samsvar med sameiebrøken (62/289) og utgjør kr 394.016. Atter subsidiært kreves et forholdsmessig prisavslag tilsvarende verditapet, jf avhendingslova §4-12, 1. ledd. Utgifter til nødvendig vurdering/ taksering kreves som en del av prisavslaget.

Det kreves i tillegg erstatning, jf avhendingslova §4-14 jf §4-5, 1. ledd. Det foreligger kontrollansvar og skyld. Utbedringskostnader/ verditap som ikke tilkjennes som prisavslag, kreves subsidiært erstattet. Følgende poster inngår i erstatningskravet, jf avhendingslova §4-14 jf §7-1: a) utgifter til vurdering/taksering av mangler – kr 162.287 (i alle tilfeller); b) utgifter til advokat før stevning 67.500 (i alle tilfeller); c) dokumentavgift, tinglysingsgebyr og andre kjøpskostnader kr 82.392 (heving); d) verdiøkning på seksjonene med ca 25% – p t kr 712.500,- (heving); e) flyttekostnader – kr 70.000 (heving, estimert); f) erstatningsbolig, jf avhendingsloven § 4-14 jf § 7-1, 3. ledd, fra 01.03.2024 til dags dato – kr

178.000,- (i alle tilfeller); g) påførte kostnader til sanering av rotter – kr 50.000,- (estimert); og h) bonytte har vært minimal.

Kjøper har nedlagt slik påstand:

«Prinsipalt:

1. Kjøpskontrakten heves. Co-assurandørene HDI, Scor og Newline, [redacted] og [redacted] in solidum til å betale til [redacted] kjøpesum kr 2 850 000,- mot overføring av hjemmel til Cnr. 56 /Bhr. 917 snr 5 i Stavanger kommune, med adresse Lagårdsveien 7A, Stavanger med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav og til betaling skjer.
2. Co-assurandørene HDI, Scor og Newline, [redacted] [redacted] og [redacted] dømmes in solidum til å betale til [redacted] restitusjonsoppgjør, berikelse renter og erstatning etter rettens skjønn – med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav og til betaling skjer.

Subsidiært

1. Co-assurandørene HDI, Scor og Newline, [redacted] [redacted] og [redacted] dømmes in solidum til å betale til [redacted] prisavslag/erstatning fastsatt etter rettens skjønn, tillagt forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav til betaling skjer.

I begge tilfeller

1. [redacted] tilkjennes sakens omkostninger.»

3 DE SAKSØKTE – CO ASSURANDØRENE HDI, SCOR OG NEWLINE, [redacted] OG [redacted] – SINE ANFØRSLER

Rotteproblemet utgjør ikke en mangel, jf avhendingsloven §3-1 og §3-2 jf §3-10. Kjøper ble i forkant informert om et pågående og omfattende rotteproblem, at det var gjort tiltak, at problemet ikke var løst, og at fortsatt pågikk utbedring. Det vises til egenerklæringsskjema og salgsoppgave, hvor for øvrig ordene «rotter», «gnagere» og «skadedyr» er nevnt 11 ganger. For øvrig vises det til at boligen var 125 år gammel på salgstidspunktet, at den er sentrumsnær og ligger nær restauranter. Kjøper måtte være forberedt på at det ville påløpe kostnader knyttet til rotteproblematikken.

Manglende ferdigattest er ingen mangel. Det fremgår klart av salgsoppgaven at huset ikke hadde ferdigattest. Normalt vil en manglende ferdigattest heller ikke ha konsekvenser – kjøper kan selv søke. Heller ikke eventuell manglende lufting i takkonstruksjon utgjør en mangel. For det første er det ikke sannsynliggjort at taket ikke har tilstrekkelig lufting. Det fremgår av tilstandsrapporten at takkonstruksjonen ikke ble undersøkt. Takstmann Egelands oppfatning om at taket ikke har tilstrekkelig lufting er basert på inspeksjon av takets overside og fjerning av isolasjon fra undersiden. Det er ikke fremlagt bilder som viser forholdet. Takstmann Klausen mente Egelands undersøkelser ikke var tilstrekkelige for å

påvise at det manglet lufting. Videre antas taket rundt 30 år gammel og isolasjonen ble byttet i 2021/22. Hadde det vært problemer, ville man sett skader – f eks kondens, fuktskader, råte, mugg – og taket ville neppe blitt bygget opp på samme måte. I et hvert tilfelle er ikke innvirkningskravet oppfylt – kjøper har ikke påvist noen funksjonssvikt.

Når det gjelder branntekniske avvik, aksepterer de saksøkte at avvik benevnt som A2, A3, A4, A5, A6, A7 og A9 i brannrådgiver Hvidings rapport (fu432-4) utgjør mangel. I tillegg er aksepteres at manglende brannvarslingssystem utgjør en mangel. Partene er videre enige om at A1 og A8 ikke utgjør en mangel. Takstmann Klausen har i sin kalkyle her lagt til grunn et beløp for leiligheten på kr 145.960, og for leilighetens andel fellesareal med kr 50.054 – totalt kr 196.014 inkl. mva. Et brannvarslingssystem vil ifølge Klausen koste kr 37.500 – 62.500 inkl. mva.

Selger har ikke tilbakeholdt eller gitt uriktige opplysninger, jf avhendingsloven §3-7 og §3-8. Det kreves kvalifisert sannsynlighetsovervekt for å legge til grunn at selger kjente eller måtte kjenne til en omstendighet og unnlot å opplyse om denne. Det vises til gjennomgangen om mangler. Ad rotteproblemet ble kjøper gitt omfattende risikoopplysninger, og kjøper forsto opplysningene. Selgerne var for øvrig opptatt av å gi alle relevante opplysninger de kjente til. Selger var ikke kjent med at enkelte seksjonseiere ikke ønsker å bidra til å utbedre problemet. Selgers avkryssing på egenerklæringsskjema punkt 23 har sin bakgrunn i en misforståelse – selger trodde punktet sto i sammenheng med punkt 21. Selger fylte ut skjemaet etter beste skjønn. Uansett inneholder rapportene ikke ytterligere relevant informasjon om rotteproblemet. Den manglende fremleggelsen har ikke hatt innvirkning på kjøpet.

Kjøper har ikke reklamert i tide, jf avhendingsloven §4-19, 1. ledd. Kjøper ble klar over rotteaktiviteten i 3.3.23 men reklamerte først i 20.7.23. En reklamasjon som kommer etter 4 måneder, er for sen. Telefonsamtalen i mars var ikke en reklamasjon. Selger har heller ikke vært grov uaktsom, jf avhendingsloven §4-19, 3. ledd. Det vises til det ovenfor anførte. Selger ga tydelige og omfattende risikoopplysninger, og hadde i tillegg et ønske om å gi alle relevante opplysninger. Selger handlet hverken uærlig, i strid med god tro eller grovt uaktsomt.

Det bestrides at det er grunnlag for å heve kjøpet, jf avhendingsloven §4-13. Heving kommer normalt ikke på tale før utbedringskostnadene utgjør 15-30% av kjøpesummen. Utbedringskostnader for branntekniske forhold på f eks kr 250.000 utgjør kun 9% av kjøpesum. I tillegg vil saksøker være tilstrekkelig kompensert gjennom prisavslag – avvikene kan utbedres – og selger har ikke utvist skyld.

Subsidiært, dersom det skal gjennomføres et hevningsoppgjør, skal det gjøres fradrag for bifordel. Denne kan skjønsmessig settes til kr 100.000. Videre må tap verdistigning og forsinkelsesrenter samordnes – dette er samme tap.

Ved utmåling av et eventuelt prisavslag må rimeligste utbedringsmetode legges til grunn, jf avhendingsloven §4-12. I tillegg må det gjøres fradrag for standardheving etter en konkret vurdering. I forhold til rotteproblematikken, takkonstruksjonen og de branntekniske utbedringer vises det til Klausens vurdering. Utbedringskostnader som tjener flere seksjoner, skal i utgangspunktet bæres i

felleskap av seksjonseierne. Utbedring av branntekniske avvik og rotteproblematikk i fellesareal må derfor deles etter sameiebrøk. Utbedring av takkonstruksjonen må også deles etter sameiebrøk – dette er en bygningsdel som ansees som fellesareal.

Vilkårene for erstatning er ikke oppfylt, jf avhendingsloven §4-14, jf §7-1. Det er ikke kontrollansvar for skulde feil og mangler. Selger var ikke kjent med hverken takkonstruksjonen eller branntekniske mangler.

I forhold til saksomkostninger vises det til at de saksøkte har fremsatt et forlikstilbud på kr 300.000, jf tvisteloven §20-2 (2) b.

De saksøkte har nedlagt slik påstand:

1. Co-assurandørene HDI, Scor og Newline, [redacted] og [redacted] frifinnes i spørsmålet om heving av kjøpet og i erstatningskravet.
2. Co-assurandørene HDI, Scor og Newline, [redacted] og [redacted] dømmes til å betale [redacted] et prisavslag fastsatt etter rettens skjønn.
3. Co-assurandørene HDI, Scor og Newline, [redacted] og [redacted] tilkjennes sakens saksomkostnader.

4 RETTENS VURDERING

4.1 ER DET REKLAMERT I TIDE?

Saksøkte har anført at kjøper i forhold til reklamasjon over rotteproblematikken ikke har reklamert i tide. Så vidt retten forstår aksepterer de saksøkte at det er reklamert rettidig i forhold til de øvrige påberopte forhold.

Etter avhendingsloven §4-19 (1) må kjøper «innan rimeleg tid» etter at han «oppdaga eller burde ha oppdaga» avtalebruddet, gi selger «melding om at avtalebrotet vert gjort gjeldande og kva slags avtalebrot det er».

Reklamasjonsfristens utgangspunkt er behandlet i HR-2011-2394-A. Under henvisning til forarbeidene tok Høyesterett utgangspunkt i at det må kreves at «de faktiske forholdene står såpass klare for kjøperen at han eller hun har oppfordring til å gjøre forholdet gjeldende som en kjøpsrettslig mangel» (32). Videre viste Høyesterett til juridisk teori, og la til grunn at fristens utgangspunkt var det tidspunkt kreditor «har kunnskap om faktiske forhold som gjør det temmelig klart for vedkommende at tingen ikke er i samsvar med de krav til tingen som følger av avtalen» (35-36). Reklamasjonsfristens lengde ble behandlet i HR-2010-233-A (66). Her la Høyesterett til grunn at «en reklamasjonstid etter avhendingsloven på tre måneder (må) være i ytterkanten av hvor lenge en kjøper normalt kan vente med å reklamere over feil som er blitt oppdaget». I forhold til innholdet i reklamasjonen har Høyesterett stilt relativt små krav, jf HR-2006-1542-A (54-59).

Under henvisning til dokumentgjennomgangen innledningsvis, jf pkt (1.3), legger retten til grunn at kjøper våren 2023 fikk mistanke om at lyd og luft i leiligheten kunne stamme fra rotter. Hennes mistanke ble bekreftet ved Anticimex sin inspeksjon 7.3.23. Kjøper forklarte i retten at hun ønsket å finne ut hvor rottene kom inn, og at hun fremdeles tenkte at dette var noe som kunne løses. Hun henvendte seg til selger for å få klarhet i hvilke tiltak som var utført før hennes eiertid. Røykundersøkelsen i mai tydet på at årsaken lå i brudd i bunnledningen. Etter hvert som været ble varmere, ble imidlertid lukten så intens at hun bestemte seg for å rive opp gulvet. Kjøper forklarte at hun først da gulvet var åpnet – antakelig i månedsskiftet juni/ juli 2023 – ble klar over problemets omfang. Hun reklamerte til Claims Link 20.7.23.

Slik retten ser det har kjøper reklamert i tide. Kjøpers mistanke, og etter hvert kunnskap, om rotteproblemet økte utover våren. Etter kontakten med Anticimex i mars 2023 forsto hun at det var kommet rotter inn huset. På dette tidspunkt var imidlertid ikke de faktiske forhold såpass klare for henne at hun hadde oppfordring til å gjøre forholdet gjeldende som en kjøpsrettslig mangel. Hun var f.eks ikke kjent med problemets årsak og omfang, og om problemet hadde oppstått i hennes eiertid. Røyktest i mai kunne tyde på at problemet var begrenset, og kunne avhjelpes med ny bunnledning. Slik retten ser det ble det ikke «temmelig klart» for henne at forholdet medførte en kjøpsrettslig mangel før hun rev gulvet i juni/juli 2023. Kjøpers reklamasjon 20.7.23 er da rettidig.

Retten behøver etter dette ikke vurdere om kjøper reklamerte muntlig i telefonsamtalen med selger i mars 2023, eller om selger har vært «grovt aktaus, uærlig eller for øvrig handla i strid med god tru», jf avhendingsloven §4-19 (3).

4.2 FORELIGGER DET EN MANGEL?

Saksøkte har anført at hverken rotteproblemet, manglende ferdigattest eller manglende lufting i takkonstruksjon utgjør en mangel. Partene synes imidlertid enige om at avvik A2, A3, A4, A5, A6, A7 og A9 – og ikke A1 og A8 – i brannrådgiver Hvidings rapport utgjør en mangel (fu432-434).

(4.2.1) Hva som konstituerer en mangel reguleres av avhendingsloven kapittel 3.

Utgangspunktet er at eiendommen har mangel dersom den «ikkje er i samsvar med dei krav til kvalitet, utrusting og anna som følgjer av avtalen», jf avhendingsloven §3-1 (1). Alle forhold ved en eiendom som ikke er i samsvar med avtalen omfattes. Ikke-uttalte forutsetninger og andre omstendigheter kan etter forholdene ansees som en del av avtalen.

Etter avhendingsloven §3-2 (1) har eiendommen en mangel dersom den «ikkje er i samsvar med det kjøparen kunne forvente ut frå mellom anna eigedomens type, alder og synlege tilstand». Bestemmelsen er ny og lovfester det såkalte «abstrakte mangelsbegrep» ved boligsalg, jf Prop 44 L (2018-2019) kap 13, Til §3-2. Bestemmelsen beskytter kjøpers «berettigede forventinger». Det tas utgangspunkt i «hva en vanlig kjøper med gjennomsnittlig fagkunnskap og erfaring burde skjønne», dog slik at dersom kjøper er særlig kyndig, kan det tas i betraktning. «Eiendommens pris» er utelatt som moment fordi «det vil kunne virke misvisende

for forbrukere». Forarbeidene uttaler imidlertid at dette ikke betyr «at prisen nødvendigvis er uten betydning for den abstrakte mangelsvurderingen» og nevner at «forholdet mellom den anslåtte markedsverdien og bygningens tekniske verdi vil ofte være veiledende».

Selger har etter avhendingsloven §3-7 en omfattende opplysningsplikt, og etter bestemmelsen har eiendommen en mangel dersom «kjøparen ikkje har fått opplysning om omstende ved eigedomen som seljaren kjente eller måtte kjenne til, og som kjøparen hadde grunn til å rekne med å få». Forutsetningen er at man kan gå ut fra at «det har verka inn på avtala at opplysning ikkje vart gitt». Bestemmelsen krever dermed at informasjonen som gis er så klar at kjøper kan få en dekkende forståelse av situasjonen, og eventuelt foreta egne undersøkelser. Selgers informasjonsplikt går foran kjøpers undersøkelsesplikt. Det vil være strengere krav til opplysninger om sentrale forhold ved eiendommen enn for mindre viktige forhold. Generelle og vage opplysninger brukt i markedsføring faller som regel utenfor.

Avhendingsloven §3-8 regulerer uriktig opplysning. Eiendommen har ifølge bestemmelsen en mangel dersom «omstende ved eigedomen ikkje svarer til opplysning som seljaren har gitt kjøparen», forutsatt at opplysningene har virket inn på avtalen. Selger hefter også for opplysninger gitt av sine hjelpere – herunder megler og takstmann. Bestemmelsen omfatter opplysninger «gitt i annonse, i salsprospekt eller ved anna marknadsføring på vegne av seljaren». Bestemmelsen krever ikke at selger kan klandres – det er tilstrekkelig at opplysningen objektivt sett er feil.

Etter avhendingsloven §3-10 (1) kan kjøper ikke gjøre gjeldene som en mangel «noko kjøparen kjente eller måtte kjenne til då avtala vart inngått». Kjøper ansees for å kjenne til forhold som «går tydeleg fram av ein tilstandsrapport eller andre salsdokument som kjøparen er gitt høve til å setje seg inn i». Har kjøper undersøkt eiendommen eller uten rimelig grunn latt være å følge oppfordring fra selger om å undersøke, kan kjøper ikke gjøre gjeldende forhold han «burde vorte kjent med», jf avhendingsloven §3-10 (2).

(4.2.2) Det synes ikke bestridt at eiendommen har hatt *problemer med rotter* i lang tid. Takstmann Egeland konkluderer slik i sin rapport (fu467):

«Det har vært omfattende rotteinvasjon i gjeldende bygning i mange år. Kommunikasjon og rapporter fra skadesaneringsselskap viser at rotteproblematikk har i mange år har skapt utfordringer uten at sameiet har klart å få bukt med rotteinvasjonen eller tettete mulige rotteinnganger.

Det vurderes å være uheldig og utett konstruksjon mange steder rundt bygning. Det må gjøres tiltak rundt hele byggets utside for å stenge igjen rotteinnganger. Det gjelder både rundt grunnmur, langs bakkeniva, manglende museband/ musetetting bak kledning, samt inn i vegger som er oppført innenfor natursteins mur (i trappegang opp mot leilighet 4.)

Det vurderes som åpenbart at kledning både i hovedbygning og i tilbygget er byttet ut i løpet av siste 25 år. Byggeskikk burde tilsi at det da ble gjort

normale tettetiltak med musebånd etc for å forhindre evt gnagere å ta seg inn i bygning.»

Retten legger til grunn selger hadde kunnskap om rotteproblemet ved salget av leiligheten til kjøper. Retten viser her til at selger selv reklamerte på rotteproblemet overfor sin selger. Videre var selger i besittelse av store deler av fremlagte dokumentasjon rundt problematikken, jf dokumentgjennomgangen under pkt (1.1) og (1.2) ovenfor, ved salget (fu819). [redacted] synes også, som styreleder i sameiet, å ha koordinert kontakten med både Anticimex og forsikringsselskapet. Selger deltok ellers aktivt i diskusjonen om rotteproblemet på sameiets facebook-side. Det kan også vises til at selger i april 2022 – rundt 4 måneder før kjøper kjøpte leiligheten – hadde rotter i leiligheten.

Retten viser også til [redacted] sin forklaring for retten. Han forklarte at de etter at de hadde lagt inn bud i 2019, men før avtale var inngått, fikk informasjon fra megler om at det hadde vært rotter i næringslokalet. Tross denne informasjon kjøpte de leiligheten, visstnok fordi det ble opplyst at rotten hadde kommet opp av et sluk som nå var tettet. Det viste seg imidlertid at rotteproblemet i kjelleren ikke var løst. Han forklarte at det etter hvert utviklet det seg en vond lukt i fellesinngangen, og at de begynte å høre lyder i taket på soverom og i kjøkken. Han forklarte at de gjorde mange tiltak – bl a rydding i kjeller, installasjon av lydskremmere, åpning av himling i soverom, kontakt med kommunen i forhold til avløpsrør og byantikvar for søknad om tilskudd m v – for å få bukt med problemet. Etter rapporten fra Antisimex av 28.4.22, gravde han seg ned 2 meter i bakken utenfor kjøkkenveggen, og fikk Jåsund bygg til å tette igjen rotteinnganger.

Etter dette legger retten etter bevisførselen til grunn at selger var klar over at eiendommen siden 2011 hadde hatt et mer eller mindre vedvarende rotteproblem. Selger var også klar over at problemet ikke var løst på tidspunktet for salget. Selger må videre ha forstått de utbedringer som var gjort ikke sikret mot nye angrep i leiligheten. Selger var også klar over at det – dersom det overhode ville være mulig – ville medføre betydelige utgifter å tette bygget slik at rotter ikke kom inn. Selv om [redacted] i retten forklarte at alle sameiere ville være med på tettingsiltak, er det på det rene at det motsatte standpunkt er notert i rapporter fra Anticimex. Uansett vil slike tiltak bli så dyre at det ikke uten videre er gitt at alle sameiere vil ha økonomisk evne til å delta.

De saksøkte har anført at kjøper ble informert om et pågående og uløst rotteproblem før kjøpet, og at rotteproblemene derfor ikke kan gjøres gjeldene som mangel, jf avhendingsloven §3-10. De saksøkte har her vist til de risikoopplysninger som ble gitt i egenerklærings skjema og salgsoppgave. For øvrig har de pekt på at boligen er gammel – fra 1897, at den ligger nær Stavanger sentrum og nær restauranter. På denne bakgrunn er det anført at boligen ikke avviker fra hva kjøper kunne forvente, jf avhendingsloven §3-1 og §3-2. Videre er det anført at selger ga kjøper alle relevante opplysninger som de kjente til – at ingen opplysninger ble tilbakeholdt, jf avhendingsloven §3-7. Til slutt er det vist til at selger ikke har gitt uriktige opplysninger, jf avhendingsloven §3-8. I forhold til spørsmål 21 i egenerklæringen, når selger svarte nei på spørsmål om forelå skaderapporter, tilstandsvurderinger e l, er det opplyst at selger misforsto spørsmålet.

Retten er her uenig med saksøkte. Retten kan ikke se at kjøper fikk korrekte og dekkende opplysninger om problemet.

For det første er retten uenig med de saksøkte om at husets alder, tilstand og beliggenhet medfører at en rotteproblematikk som den foreliggende ligger innenfor hva en «vanleg kjøper med gjennomsnittlig fagkunnskap og erfaring» kunne forvente, jf avhendingsloven §3-1 og §3-2. Når det gjelder byggets beliggenhet, er det for så vidt riktig at Stavanger sentrum har hatt en relativt høy rotteforekomst. Opplysningen tilsier imidlertid kun at rotter kan være et problem for sentrumsnærebygg som ikke er tilstrekkelig sikret. I forhold til byggets alder, viser retten til at de bygningsmessige svakheter som kan settes i sammenheng med rotteproblemet i leiligheten i stor grad synes å relatere seg til tilbygget som ble oppført i 1994. Videre ble hele bygget rehabilitert og bygget om i 2002/03. Retten nevner også at det er intet i prisantydningen som skulle tilsi at leiligheten og bygget slet med et betydelig rotteproblem.

I forhold til de risikoopplysninger kjøper fikk, tar retten utgangspunkt i at opplysninger om et omfattende, vedvarende og uløst rotteproblem i en bolig, er sentrale og vesentlige for en kjøper. Selger har derfor en særlig oppfordring til å gi klare og korrekte opplysninger.

Kjøper fikk en del risikoopplysninger relatert til rotter. Slik retten ser det gir imidlertid opplysningene i egenerklærings skjemaet et noe misvisende bilde. Opplysningene gir inntrykk av at problemene i all hovedsak relaterer seg til næringslokalet, og at utførte og gjenstående tiltak her vil kunne løse problemet. Videre gir skjemaet inntrykk av at problemene i leiligheten var utbedret på en måte som var egnet til å hindre ytterligere angrep. Salgsoppgaven beskriver problemene på noenlunde samme måte. Tilstandsrapporten gir langt på vei inntrykk av at byggets rotteproblem er historisk. Tilstandsrapporten gir for øvrig heller ingen opplysninger om hvor lett det er for rotter å komme inn i bygget eller hvilke utfordringer tetting av bygget vil medføre. Hvilken informasjon selger ga megler og takstmann er for øvrig uklart. [redacted] forklarte i retten at de stolte på de profesjonelle, og at dersom megler eller takstmann hadde rådet dem til å fremlegge f eks Anticimex-rapportene, ville de gjort det. Han kunne imidlertid ikke huske om disse faktisk ble gjort kjent med rapportene.

Samlet sett synes risikoopplysningene å avdramatisere rotteproblemet i så stor grad at de ikke gir et dekkende bilde av det faktiske problem og de utfordringer problemet vil medføre for en kjøper, jf avhendingsloven §3-7. Risikoopplysningene gir ikke kjøper opplysning om risiko for et skadeomfang som der foreliggende, jf LE-2015-45367. F eks kan det nevnes at selger ikke gir opplysning om foreliggende rapporters eksistens, jf også nedenfor. Videre har selger ikke opplyst at de hadde hatt rotteskade i leiligheten kort tid før salget – i april 2022, og at det bl a da ble opplyst at det var nødvendig å sikre hele bygget. I noen utstrekning synes selger å ha gjort det de mente Schanche hadde gjort – å ha «underkommunisert boligens skadedyrproblem» (fu818). Retten finner det sannsynlig at kjøper, dersom hun var gitt et dekkende bilde av forholdene, neppe ville kjøpt leiligheten.

Som beskrevet har selger i egenerklæringskjemaet på spørsmål 23 krysset av for at de ikke kjente til om det forelå «skaderapporter/ tilstandsvurderinger ...». Opplysningen er objektivt sett uriktig. Help forsikring sitt brev av 19.5.21 (fu819) bekrefter at selger i mai 2021 hadde slike rapporter i sin besittelse. Slik retten ser det, viser rapportene at sameiet over tid har slitt med et vedvarende og alvorlig rotteproblem og hvilke utfordringer et forsøk på utbedring vil medføre. Det er derfor lite sannsynlig at kjøper ville kjøpt leiligheten dersom hun var gjort kjent med disse rapportene. [redacted] forklarte i retten at avkrysningen skyldes en misforståelse – de hadde trodd spørsmål 23 relaterte seg til spørsmål om radonmåling. Retten finner denne forklaring mindre sannsynlig. Samlet legger retten til grunn at selger her har gitt en uriktig opplysning, jf avhendingsloven §3-8.

Retten konkluderer etter dette med at leilighetens rotteproblemer utgjør en mangel.

(4.2.3) Videre har kjøper anført at manglede *lufting i takkonstruksjonen* i leiligheten utgjør en mangel.

Problemstillingen er slik beskrevet av takstmann Egeland i hans rapport (fu482):

«Tilbygget som utgjør største delen av leilighet 4 har flatt tak, der taket danner terrasse for leilighet i 3.etg.

Dette taket er oppført av bjelker av dimensjon 48x198mm. Himling var på underside kledd med panel. Himling var fylt med 20cm Glava isolasjon som fylte hele hulrommet. På underside av isolasjon var montert dampspørre / plast. Ved fjerning av isolasjon ble synlig at det ikke er etablert noe luftesjikt for utlufting av takkonstruksjon, og at taket heller ikke har utførelse som et såkalt kompakttak (der det typisk ligger isolasjon av harde rockwoolmatter på oppside av takbjelker, og at disse er tekket med terrassemembran.

Taket blir også inspisert fra oppside. Inspeksjon viser ut fra tykkelse på bjelkelag at det ikke ligger noen isolasjon over bjelkelaget, og at det heller ikke er etablert noe luftesjikt i taket.»

Saksøkte har bestridt at forholdet medfører en mangel. Saksøkte har for det første bestridt at det er sannsynliggjort at det ikke er etablert lufting. Videre er det vist til at takkonstruksjonen ifølge tilstandsrapporten er gitt «TG-IU» (dvs tilstandsgrad «ikke undersøkt») med vurderingen «takkonstruksjonen ligger i tilknytning til annen boenhet og er derfor ikke undersøkt» (fu42). Det er også anført at all den tid forholdet ikke har ført til funksjonssvikt innebærer ikke forholdet nødvendigvis en mangel.

I forhold til hvorvidt det er sannsynliggjort at taket har lufting, har saksøkte vist til at takstmann Klausen ga uttrykk for at det utfra manglende synlig luftesjikt ikke var mulig å konkludere med at lufting ikke var etablert. Retten viser imidlertid til de undersøkelser takstmann Egeland har foretatt. Basert på undersøkelser fra insiden samt målinger av takets tykkelse, har han konkludert med at lufting mangler. Slik retten oppfattet takstmann Klausen har han ikke selv undersøkt taket – han har kun kommentert Egelands funn og konklusjoner. Videre har saksøker

anført at isolasjonen ble skiftet i 2021/22 uten at det ble påvist fuktskader. Vitnet Jonsen, som var involvert i arbeidet, kunne imidlertid ikke huske om det var skader på underlagsplater. Han presiserte at luftesjikt ikke var en del av arbeidet. Retten finner etter dette sannsynliggjort at takkonstruksjonen mangler luftesjikt.

Taket er mest sannsynlig fra 1994 og kjøper har da grunn til å forvente at det er bygget opp i henhold til de krav som kan stilles i kraft av teknisk forskrift fra 1987, jf avhendingsloven §3-1 og §3-2. I forhold til tilstandsgrad TGIU, bemerker retten at tilstandsrapporten her hverken gir noen risikoopplysninger eller oppfordrer til egne undersøkelser. For øvrig skal tilstandsgrad TGIU, ifølge tilstandsrapporten, kun unntaksvis benyttes. Dersom den «omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig» (fu39). Det kan også vises til takstforskriften (FOR-2021-06-08-1850) §2-9 og §2-23. Til slutt viser retten til at i hvilken grad manglende lufting har ført til funksjonssvikt er uklart etter bevisførselen. Det er imidlertid på det rene at rotter tok tilhold i konstruksjonen og at isolasjonen ble byttet i 2021/22. Som nevnt kunne Jonsen i liten grad huske takets tilstand.

Samlet legger retten til grunn manglende lufting i taket medfører en mangel.

(4.2.4) Når det gjelder de *øvrige forhold* er partene er enige i om at avvik A2, A3, A4, A5, A6, A7 og A9 – men ikke avvik A1 og A8 – i brannrådgiver Hvidings rapport utgjør en mangel (fu432-434).

Videre synes partene enige om at skjevheten i stuegulvet medførte mangel. Forholdet er imidlertid avgjort.

Til slutt har kjøper anført at den manglende ferdigstest medfører en mangel. Kjøper har imidlertid ikke reist noe krav relatert til forholdet, og slik saken ligger an finner retten ikke grunn til å gå nærmere inn på saken.

(4.3) KAN KJØPER HEVE?

Kjøper har krevet kjøpet hevet.

Heving reguleres av avhendingsloven §4-13. Etter bestemmelsens 1. ledd kan kjøper heve dersom mangelen innebærer «eit vesentleg avtalebrot». Hva som skal til for at et avtalebrudd er «vesentlig» er bl a behandlet i Rt-1998-1510, hvor Høyesterett bl a uttaler:

«... Vesentlig er kontraktsbruddet hvis det har gitt kjøperne en rimelig grunn for – etter at kjøpekontrakten er gjennomført fra begge sider – å si seg løst fra kontrakten, slik at de gjensidige ytelser skal tilbakeføres. Ved helhetsvurderingen må det etter min mening legges vekt på om et prisavslag, som alternativ til hevning, vil kunne gjenopprette de økonomiske konsekvensene av kontraktsbruddet og også gi en adekvat reaksjon mot det kontraktsbruddet som foreligger.

Utgangspunktet og det sentrale moment i vurderingen er det objektive avviket fra kontraktsmessig oppfyllelse – dvs den objektive mangelen ved eiendommen, og da både mangelens karakter og mangelens omfang.»

Ved vurderingen kommer således flere forhold inn – bl a antall mangler, manglenes omfang, selgers skyld, tidsmomentet, kjøpers berettigede forventning, omfang av utbedringsarbeider, usikkerhet knyttet til utbedring og utbedringskostnadene. Etter praksis fra lagmannsrettene er det i teorien lagt til grunn at utbedringskostnader normalt må ligge over 15–20 % av kjøpesummen for at de skal tillegges betydning i hevingsvurderingen, jf Fæhn og Hårdenes, Avhendingslova, §4-13 (Juridika den 8.9.25).

Saksøkte har bestridt at avtalebruddet er «vesentlig». Så vidt retten forstår er det ikke anført at fristen etter avhendingsloven §4-13 (2) er oversittet.

Ved vurderingen tar retten utgangspunkt i at utbedringskostnadene størrelse. Takstmann Egeland forklarte at det knytter seg betydelig usikkerhet til kostnadene. Han har imidlertid forsøkt å vurdere disse (fu524), og kjøper har basert på hans vurderinger krevet prisavslag med kr 2.663.204 (vedlegg til prosedyredisposisjon). Utbedringskostnadene utgjør i så fall mellom 80 og 95% av kjøpesummen avhengig av om Egelands vurdering eller krav om prisavslag legges til grunn.

Det er i tillegg usikkert om en utbedring som skissert vil sikre bygget mot nye angrep, jf LG-2017-45089. Retten viser særlig til problemene med å tette rundt tilbygget og i grensesnittet mellom det opprinnelige bygg og tilbygget.

Kjøper er i mindre grad hjulpet med et prisavslag. Hun vil da bare få betalt «sin» del av kostnadene til utbedring av fellesarealene. Kjøper har ingen garanti for at de øvrige sameier har evne og/ eller vilje til å bidra med «sine» beløp. Retten viser her til at takstmann Egeland har vurdert de totale kostnader for utbedring av fellesarealer til ca kr 2.3 millioner (fu519).

Tiden som har gått siden reklamasjonen har i hovedsak sin bakgrunn i at selger ikke har akseptert heving – kravet ble varslet av advokat Stave allerede 24.11.23. Tidsmomentet får således bare begrenset vekt.

Heving medfører åpenbart en betydelig ulempe for selger som har kjøpt ny bolig. Det er ikke opplyst i hvilken grad f eks erstatningskrav dekkes under selgers forsikring. Den eventuelle negative konsekvens en heving får for selger kan imidlertid ikke føre til en annen vurdering av hevingssspørsmålet. Ulempen for kjøper ved å beholde leiligheten fremstår imidlertid like stor. Kjøper har, slik leiligheten nå står, vurdert den som ubeboelig – hun har ikke bodd i den siden sommeren 2023. Og utbedringsarbeider vil bli omfattende og ta lang tid.

Til slutt viser retten til at selger i noen grad er å bebreide, jf ovenfor under pkt (4.2.2).

Retten finner etter dette at avtalebruddet er «vesentlig» og at kjøper har rett til å heve avtalen.

(4.4) RESTITUSJONSOPPGJØRET

Hevingsoppgjøret reguleres av avhendingsloven §4-13 (3) jf §4-4 (2). Etter bestemmelsen har hver part krav «å få tilbake det som er ytt» dersom avtalen er «heilt ... oppfylt». Utgangspunktet er at partene skal stilles som om avtalen ikke var inngått.

Dette innebærer at saksøkte plikter å betale tilbake kjøpesummen kr 2.850.000 mot å bli overført hjemmel til leiligheten. Retten vil gi dom på dette. Retten kan ikke se at det er grunnlag for å foreta et bruksfradrag.

Kjøper har i tillegg krevet rente av kjøpesummen regnet fra 22.3.24 til betaling skjer. Det første brev, som kan regnes som et påkrav, synes å være advokat Staves brev av 22.3.24 (fu278). Etter avhendingsloven §7-3, jf forsinkelsesrenteloven §2 jf §3, kan kjøper kreve forsinkelsesrente «fra 30 dager etter at fordringshaveren har sendt skyldneren skriftlig påkrav med oppfordring om å betale». Forsinkelsesrente innrømmes etter dette fra 22.4.24.

(5.5) ERSTATNING

Det er på det rene at kjøper kan kreve erstatning i tillegg til heving. Avhendingsloven §4-14 (1) hjemler kontrollansvar for «anna enn indirekte tap som nemnt i §7-1». Har mangelen sin årsak i skyld på selgers side, hjemler avhendingsloven §4-14 (2) erstatning for både direkte og indirekte tap.

Avhendingsloven §7-1 (1) begrenser erstatningen til det som selger «med rimeleg grunn kunne ha rekna med som ei mogleg følgje av avtalebrotet». Grensesnittet mellom direkte og indirekte tap er beskrevet i avhendingsloven §7-1 (2) og (3). Avhendingsloven §7-2 gir for øvrig retten anledning til å avgrense og lempe ansvaret.

Saksøkte har bestridt at det foreligger ansvarsgrunnlag. Det er vist til at skjulte feil og avvik regnes som utenfor selgers kontroll og at det ikke er utvist skyld. Videre er det anført at det ikke er årsakssammenheng. Til disse innvendinger viser retten til drøftelsen ovenfor under pkt (4.2).

Kjøper har krevet erstatning for flere poster. Retten vil nedenfor gjennomgå disse.

Kjøper har for det første krevet dekket sine utlegg til *dokumentavgift, tinglysingsgebyr og andre kjøpskostnader* med kr 82.392. Beløpet kommer frem av kjøpekontrakten av 10.8.22 (fu104). Retten finner at både ansvarsgrunnlag, årsakssammenheng og økonomisk tap er bevist. Retten legger kravet til grunn.

Videre har kjøper krevet *utgifter til vurdering/taksering av mangler* med kr 162.287. Utgiftene er dokumentert ved fremlagt faktura (fu623-631). Retten finner også her ansvarsgrunnlag, årsakssammenheng og økonomisk tap sannsynliggjort og legger kravet til grunn.

Kjøper har også krevet *utgifter til advokat for stevning* med kr 67.500. Kravet er dokumentert ved faktura (fu633-634). Retten finner at både ansvarsgrunnlag, årsakssammenheng og økonomisk tap er bevist. Retten tar kravet til følge.

Kjøper har videre krevet dekket *erstatningsbolig* fra 1.3.24 beregnet frem til dags dato. Det ble opplyst under innledningsforedraget at kravet er beregnet frem til februar 2026. Det er imidlertid noe uklart hvordan det fremsatte krav på kr 178.000 er beregnet. Kjøper forklarte at hun flyttet ut i juli 2023. Hun bodde først hos sin far og betalte kr 5.000 pr måned, og deretter leide et 200 år gammelt hus av et dødsbo for kr 6.000 pr måned. Hun forklarte at oppvarming i det gamle huset ble dyrt – dyrere enn om hun hadde bodd i leiligheten. Retten finner at både ansvargrunnlag, årsakssammenheng og økonomisk tap er bevist. Slik retten ser det kunne saksøker ikke lenger bo i leiligheten og det var nødvendig å leie en erstatningsbolig. I mangel av dokumentasjon tar retten kravet til følge med kr 132.000 – dvs kr 6.000 i 22 måneder.

Kjøper har videre krevet *flyttekostnader* dekket estimert til kr 70.000. Retten finner også her ansvargrunnlag, årsakssammenheng og økonomisk tap sannsynliggjort. Kravets størrelse er ikke dokumentert og fremstår som høyt. Retten tar kravet skjønnsmessig til følge med kr 50.000.

Kjøper har også krevet dekket *påførte kostnader til sanering av rotter* dekket med et estimert beløp på kr 50.000. Retten er noe usikker på hva beløpet skal dekke. Det er opplyst at kostnadene er påførte, men ikke fremlagt noen dokumentasjon for beløpet. Retten kan heller ikke se at kravet i særlig grad ble behandlet under hovedforhandlingen. Kravet finnes etter dette ikke sannsynliggjort og tas ikke ifølge.

Kjøper har videre krevet erstattet *verdiøkning på seksjonen*. Retten forstår kravet dithen at kjøper anfører at prisen på leiligheten har steget med ca 25% fra kjøpet til i dag. Kjøper har beregnet kravet pr domstidspunkt til ca kr 712.500.

Tapt verdistigning kan kreves erstattet ved heving etter avhendingsloven §7-1, jf HR-2023-2415-A (45). Det fremgår av nevnte dom at erstatningen må samordnes med kravet om forsinkelsesrente – kjøper skal ikke ha dobbel erstatning (55-60).

Verdiøkningen må fastsettes etter skjønn. Ved vurderingen viser retten til at kjøper selv har beregnet den til kr 712.500. På bakgrunn av bevisførselen finner retten skjønnet noe høyt. Økningen må videre samordnes med tilkjent forsinkelsesrente. Retten har lagt til grunn at forsinkelsesrente skal betales av kr 2.850.000 fra 22.4.24 og til betaling skjer. Legges det til grunn at betaling skjer pr 31.1.26, vil renten utgjøre nesten kr 630.000. Utbetalt rente er imidlertid skattepliktig. Basert på en skattesats på 22% er netto beløp i overkant av 490.000. Retten fastsetter etter dette erstatningen for tapt verdiøkning skjønnsmessig til kr 200.000.

Samlet tilkjennes kjøper etter dette erstatning med kr 694.179.

I tillegg har kjøper krevet forsinkelsesrente på erstatningskravene. Rente tilkjennes fra 2 uker etter dommens forkynnelse, jf tvisteloven §19-8 (1).

(5.6) SAKSOMKOSTNINGER

(5.6.1) En part som har «vunnet» saken, har krav på full erstatning for sine saksomkostnader fra motparten, jf tvisteloven §20-2 (1). Saken er «vunnet» hvis

parten «har fått medhold fullt ut eller i det vesentlige», jf tvisteloven §20-2 (2). Kriteriet «medhold i det vesentlige» er i utgangspunktet oppfylt dersom resultatet for den vinnende part er så gunstig at den tapende part ikke har oppnådd noe av betydning i forhold til å akseptere den vinnende parts standpunkt fullt ut før sak ble reist, jf nærmere Ot prp nr 51 (2004-2005) kap 29, Til §20-2. Utgangspunktet for vurderingen vil være påstandene i stevning og tilsvar sammenlignet med domresultatet.

Slik retten vurderer det resultat retten er kommet til har kjøper fått medhold «i det vesentlige». Kjøper krevet med stevningen prinsipalt heving og erstatning mens saksøkte krevet frifinnelse i forhold til hevingskravet. For øvrig vises det til gjennomgangen ovenfor.

Etter tvisteloven §20-2 (3) kan motparten «helt eller delvis» fritas for erstatningsansvar hvis «tungtveiende grunner gjør det rimelig». Ved vurderingen legges særlig vekt på «a) om det var god grunn til å få saken prøvd fordi den var tvilsum eller først ble bevismessig avklart etter saksanlegget», «b) om den vinnende part kan bebreides at det kom til sak eller har avslått et rimelig forlikstilbud», eller «c) om saken er av velferdsmessig betydning og styrkeforholdet partene imellom tilsier slikt fritas». Bestemmelsens oppramsing av hva som kan ansees som tungtveiende grunner er ikke uttømmende.

Retten kan imidlertid ikke se at det i saken foreligger slike tungtveiende grunner at det er rimelig helt eller delvis å fritas saksøkte fra erstatningsansvaret. Ingen av grunnene i tvisteloven §20-2 (3) får etter rettens mening anvendelse.

Kjøper har da krav på å få dekket sine saksomkostninger.

(5.6.2) Etter tvisteloven §20-5, 1. ledd dekkes kun «nødvendige» saksomkostnader. Hva som er «nødvendig» kostnader kan imidlertid være uklart. I forarbeidene er hovedsynspunktet uttrykt dithen at «parten skal tilkjennes de omkostninger som skyldes arbeid og annet som har vært rimelig å utføre, med henblikk på at partens interesser i saken skal være ivaretatt på en god og forsvarlig måte», jf NOU 2001:32 Del III, Kapittel 23, §23-5. Bestemmelsens 2. punktum gir videre anvisning på en proporsjonalitetsvurdering – det skal legges vekt på om det «ut fra betydningen av saken har vært rimelig å pådra dem». De totale saksomkostnadene skal vurderes opp mot denne begrensningen. Ved tvister om økonomiske verdier skal det tas utgangspunkt i tvistegjenstandens verdi. Et siktemål med reglene er generelt å redusere kostnadsnivået i sivile saker, og forarbeidene forutsetter at domstolene skal ha en aktiv rolle i forhold til kostnadsnivået, jf Ot prp nr 51 (2004-2005), Kapittel 6. Etter bestemmelsens 5. ledd skal retten derfor også prøve poster motparten har godkjent.

Advokat Stave har i «oppdatert kostnadsoppgave» av 12.12.25 krevet dekket saksomkostninger med totalt kr 454.751. Kravet fremgår slik:

	Antall timer	Timesats	Sum
Arbeid med stevning	20	kr 2 700,00	kr 54 000,00
Arbeid frem til hovedforhandling	60	kr 2 700,00	kr 162 000,00
Arbeid under hovedforhandlingen samt arbeid mellom dagene, reise	25	kr 2 700,00	kr 67 500,00
Etterarbeid	4	kr 2 700,00	kr 10 800,00
Sum lønn eks mva	109		kr 294 300,00
Mervergift med 25 %			kr 73 575,00
Totalt salær inkl mva			kr 367 875,00
Andre kostnader			
Belønggifter Fly 435L, s 3743 + Bust 320 + Flytog 408			kr 10 871,00
Rettsgebyr			kr 14 454,00
Buho Hørsen A/S Østmo			kr
Takstmann Evelyn Egealand			kr 27 025,00
Båtutrustningen			kr 26 813,00
Takstmann Hådeland 888 takst			kr 3 655,00
Jone Johnsen Kaph Entreprenør			kr 4 058,00
Sam totalt			kr 454 751,00

Salærkravet utgjør kr 367.875 inkl mva. Advokat Stave synes å ha benyttet til sammen 109 timer på saken og beregnet seg en timesats på kr 2.700 eks mva. Retten har ikke bemerkninger til advokat Staves timesats. I forhold til timeforbruket viser retten til at saken var omfattende – de faktiske utdrag inneholdt til sammen 983 sider – og reiste en rekke juridiske problemstillinger. Til sammenligning kan nevnes at advokatfullmektig Ingebrigtsen har benyttet over 95 timer på saken. Advokat Staves tidsforbruk må imidlertid sees i lys av at kjøper har fått erstattet utgifter til advokat før stevning med kr 67.500. Saksøkte har ikke hatt bemerkninger til kravet. Retten har etter dette ikke bemerkninger til advokat Staves salærkrav.

Videre består kostnadene av reise mv for advokat Stave, rettsgebyr samt kostnader til sakkyndige vitner og vitner. Etter rettens vurdering er det her ikke medtatt utgifter utover hva som ansees nødvendig, selv om disse kostnader må sees i lys av at kjøper har fått erstattet utgifter til vurdering/taksering av mangler med kr 162.287.

Kjøpers totale saksomkostninger utgjør etter dette kr 684.538. I tillegg har saksøkte krevet dekke saksomkostnader med kr 294.789. Sakens samlede saksomkostninger kommer opp i nesten kr 980.000. Beløpet er høyt, også vurdert opp mot sakens betydning.

Samlet finner retten kjøpers saksomkostninger «nødvendige», idet retten mener det «ut fra betydningen av saken har vært rimelig å pådra dem». Saksøkte vil bli dømt til å betale kjøper saksomkostninger med kr 454.751.

SLUTNING

- 1 **██████████, ██████████, HDI Global Specialty SE, SCOR Europe SE og Newline Europe Versicherung AG – alle for en og en for alle – tilbakebetaler kjøpesum kr 2.850.000 – tomillioneråttethundredeogfemtusen – til ██████████, med tillegg av lovens forsinkelsesrente regnet fra 22. april 2024 frem til betaling skjer. Betaling skjer mot at ██████████ overfører eiendommen gnr 56 bnr 917 snr 5 i Stavanger – Lagårdsveien 7A, leilighet nr 4 – heftelsesfritt til ██████████, ██████████, HDI Global Specialty SE, SCOR Europe SE og Newline Europe Versicherung AG.**
- 2 **██████████, ██████████, HDI Global Specialty SE, SCOR Europe SE og Newline Europe Versicherung AG – alle for en og en for alle – betaler erstatning til ██████████ med kr 694.179 – sekshundredeogtittifiretusenethundredeogsyttini – med tillegg av lovens forsinkelsesrente regnet fra 2 – to – uker etter dommens forkynnelse og frem til betaling skjer.**
- 3 **██████████, ██████████, HDI Global Specialty SE, SCOR Europe SE og Newline Europe Versicherung AG – alle for en og en for alle – betaler sakens omkostninger til ██████████ med kr 454.751 – firehundredeogfemtifiretusenetyvhundredeogfemtien – med tillegg av lovens forsinkelsesrente regnet fra 2 – to – uker etter dommens forkynnelse og frem til betaling skjer.**

Veiledning om anke i sivile saker vedlegges.

Retten hevet

Tom Fr. Vold

Veiledning om anke i sivile saker

I sivile saker er det reglene i tvisteloven kapitler 29 og 30 som gjelder for anke. Reglene for anke over dommer, anke over kjennelser og anke over beslutninger er litt ulike. Nedenfor finner du mer informasjon og veiledning om reglene.

Ankefrist og gebyr

Fristen for å anke er én måned fra den dagen avgjørelsen ble gjort kjent for deg, hvis ikke retten har fastsatt en annen frist. Disse periodene tas ikke med når fristen beregnes (rettsferie):

- fra og med siste lørdag før palmesøndag til og med annen påskedag
- fra og med 1. juli til og med 15. august
- fra og med 24. desember til og med 3. januar

Den som anker, må betale behandlingsgebyr. Du kan få mer informasjon om gebyret fra den domstolen som har behandlet saken.

Hva må ankeerklæringen inneholde?

I ankeerklæringen må du nevne

- hvilken avgjørelse du anker
- hvilken domstol du anker til
- navn og adresse på parter, stedfortredere og prosessfullmektiger
- hva du mener er feil med den avgjørelsen som er tatt
- den faktiske og rettslige begrunnelsen for at det foreligger feil
- hvilke nye fakta, bevis eller rettslige begrunnelser du vil legge fram
- om anken gjelder hele avgjørelsen eller bare deler av den
- det kravet ankesaken gjelder, og hvilket resultat du krever
- grunnlaget for at retten kan behandle anken, dersom det har vært tvil om det
- hvordan du mener at anken skal behandles videre f.eks. om det bør være muntlig behandling i rettsmøte, skriftlig behandling og/eller rettsmekling.

Hvis du vil anke en tingrettsdom til lagmannsretten

Dommer fra tingretten kan ankes til lagmannsretten. Du kan anke en dom hvis du mener det er

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i dommen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Hvis du ønsker å anke, må du sende en skriftlig ankeerklæring til den tingretten som har behandlet saken. Hvis du fører saken selv uten advokat, kan du møte opp i tingretten og anke muntlig. Retten kan tillate at også prosessfullmektiger som ikke er advokater, anker muntlig.

Det er vanligvis en muntlig forhandling i lagmannsretten som avgjør en anke over en dom. I ankebehandlingen skal lagmannsretten konsentrere seg om de delene av tingrettens avgjørelse som er omvistet, og som det er knyttet tvil til.

Lagmannsretten kan nekte å behandle en anke hvis den kommer til at det er klar overvekt av sannsynlighet for at dommen fra tingretten ikke vil bli endret. I tillegg kan retten nekte å behandle noen krav eller ankegrunner, selv om resten av anken blir behandlet.

Retten til å anke er begrenset i saker som gjelder formuesverdi under 250 000 kroner

Hvis anken gjelder en formuesverdi under 250 000 kroner, kreves det samtykke fra lagmannsretten for at anken skal kunne bli behandlet.

Når lagmannsretten vurderer om den skal gi samtykke, legger den vekt på

- sakens karakter
- partenes behov for å få saken prøvd på nytt
- om det ser ut til å være svakheter ved den avgjørelsen som er anket, eller ved behandlingen av saken

Hvis du vil anke en tingretts kjennelse eller beslutning til lagmannsretten

En *kjennelse* kan du som hovedregel anke på grunn av

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i kjennelsen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Kjennelser som gjelder saksbehandlingen, og som er tatt på bakgrunn av skjønn, kan bare ankes dersom du mener at skjønnsutøvelsen er uforsvarlig eller klart urimelig.

En *beslutning* kan du bare anke hvis du mener

- at retten ikke hadde rett til å ta denne typen avgjørelse på det lovgrunnlaget, eller
- at avgjørelsen åpenbart er uforsvarlig eller urimelig

Hvis tingretten har avsagt dom i saken, kan tingrettens avgjørelser om saksbehandlingen ikke ankes særskilt. Da kan dommen isteden ankes på grunnlag av feil i saksbehandlingen.

Kjennelser og beslutninger anker du til den tingretten som har avsagt avgjørelsen. Anken avgjøres normalt ved kjennelse etter skriftlig behandling i lagmannsretten.

Hvis du vil anke lagmannsrettens avgjørelse til Høyesterett

Høyesterett er ankeinstans for lagmannsrettens avgjørelser.

Anke til Høyesterett over *dommer* krever alltid samtykke fra Høyesteretts ankeutvalg. Samtykke gis bare når anken gjelder spørsmål som har betydning utover den aktuelle saken, eller det av andre grunner er særlig viktig å få saken behandlet av Høyesterett. Anke over dommer avgjøres normalt etter muntlig forhandling.

Høyesteretts ankeutvalg kan nekte å ta anker over *kjennelser* og *beslutninger* til behandling dersom anken ikke reiser spørsmål av betydning utover den aktuelle saken, og heller ikke andre hensyn taler for at anken bør prøves. Anken kan også nektes fremmet dersom den reiser omfattende bevissspørsmål.

Når en anke over kjennelser og beslutninger i tingretten er avgjort ved kjennelse i lagmannsretten, kan avgjørelsen som hovedregel ikke ankes videre til Høyesterett.

Anke over lagmannsrettens kjennelser og beslutninger avgjøres normalt etter skriftlig behandling i Høyesteretts ankeutvalg.



RDRHAB AS
Rivold anløpsbeger 113
4307 SANDNES
Tel: 21629688
E-post: post@rdrhab.no

Innholdsfortegnelse

Prosjekt navn:	Dato:	Prosjekt nr.:	Ansvarlig:
lagårdsveien 7a	23.05.2023		

Inspeksjon: 1

Graderingsforklaring	5
Strek: 1, takvann rør --- HOVEDLEDNING	6

By/Sted : STAVANGER



RDRHAB AS
Rivold anløpsbeger 113
4307 SANDNES
Tel: 21629688
E-post: post@rdrhab.no

Graderingsforklaringer

Prosjekt navn:	Prosjekt nr.:	Ansvarlig:
lagårdsveien 7a		

0: Benyttes bare for registrering av informasjon.
Avmerkes i rapporten med denne farge.

Rørinspeksjonen er utført ifølge, NORVAR - Prosjektrapport 145/2005
Vekting av observasjoner ifølge, NORVAR - Rapport 150/2007

1: FEILGRAD 1: Liten feil. Avmerkes i rapporten med denne farge.

2: FEILGRAD 2: Noe feil. Avmerkes i rapporten med denne farge.

3: FEILGRAD 3: Mye feil. Avmerkes i rapporten med denne farge.

4: FEILGRAD 4: Svært mye feil. Avmerkes i rapporten med denne farge.

Alle observasjoner behandles statistikkmessig.



RORHAB AS
Rovik amnubergvegt 113
4307 SANDNES
Tel: 51629988
Mail: post@rorhab.no

Rapport fra inspeksjon

Dato: 23.05.2023	Oppdragsgivers referanse:	Operatør	Streknummer: 1
		Meter start	

Fra gate/vei : Lagårdsveien 7A	START takvann rør	STOPP HOVEDLEDNING	Insp. retning: Medstrøms
Ledningstype:			Insp. lengde (m): 0,20 m
Rengøret: Formål:	Dimensjon: Rørmateriale:	75 mm Plast	

Anmerking:

1:50	Posisjon	Observasjon	
	0,00	Start inspeksjon -	
	0,00	Sprukket rør, sprekkene er åpne/lese teglstein, fra 04 til 08 KI, Tangentløll	
	0,20	Sprukket rør, Rørbiter har løsnet eller mangler/teglstein mangler fra sin opprinnlige posisjon, fra 06 til 09 KI, Kompleks	

lagårdsveien 7a



RORHAB AS
Rovik amnubergvegt 113
4307 SANDNES
Tel: 51629988
E-post: post@rorhab.no

Foto fra inspeksjon

Dato: 23.05.2023	Oppdragsgivers referanse:	Fra gate/vei: Lagårdsveien 7A	Streknummer: 1	Ledningsdistrikt:
---------------------	---------------------------	----------------------------------	-------------------	-------------------




Foto: 1_1_2_23052023_135120_A.jpg
0m, Sprukket rør, sprekkene er åpne/lese teglstein, fra 04 til 08 KI, Tangentløll



Foto: 1_1_3_23052023_135409_B.jpg
0,2m, Sprukket rør, Rørbiter har løsnet eller mangler/teglstein mangler fra sin opprinnlige posisjon, fra 06 til 09 KI, Kompleks

lagårdsveien 7a

				Street: Tel: Fax: Email:	
Dato: 23.05.2023	Oppdragsgivers referanse:	Værtype:	Operatør:	Streknummer: 1	Ledningsidentitet:
Tilstand:	Inspeksjonsbil:	Kameratype:	Meter start:	Rengjørt:	Ledningstype:
Fra gate/vei:	Lagårdsveien 7A	Oppstrøms:	takvann rør	Nedstrøms:	HOVEDLEDNING
Til gate/vei:		Fra kart:		Til kart:	
Dimensjon (mm):	75 mm	Rørmateriale:	Plast	Insp.retning:	Medstrøms
Beliggenhet:		Rørlengde (mm):		Insp lengde (m):	0,20 m
Anmerking:					

Lagårdsveien 7

vi har tatt røyktest, vi fant røyk som kom i fra et hull i trappen og som gikk inn i tegelsteinen til buikken. bilde er fra avløpet til takvannet langs veggen ved trappen. det bør gjøres tiltak på dette område under trappen og rørstykke som det er hull i.

lagårdsveien 7a



BRANNTTEKNISK TILSTANDSVURDERING

Lagårdsveien 7A

Brannrådgiveren AS er engasjert av Maren Aga Orstad for å stå ansvarlig for å utarbeide en brannteknisk tilstandsvurdering for Lagårdsveien 7A. Prosjektets kontaktperson for Brannrådgiveren AS er Espen Hviding.

Formålet med tilstandsvurderingen er å dokumentere bygningens nåværende brannsikkerhetsnivå og vurdere hvorvidt bygningen tilfredsstiller minimumsnivå som angitt i Forskrift om Brannforebygging, samt funksjonskravene i plan- og bygningsloven og gjeldende Teknisk forskrift.

Vurderingen er basert på stikkprøvekontroll og vurderer i hvilken grad de aktuelle ytelseskrav er tilfredstilt slik bygget står i dag. Rapporten inkluderer også en handlingsplan for å lukke eventuelle avvik.

Denne rapporten er utarbeidet av Brannrådgiveren AS på oppdrag for kunde. Kopiering, distribusjon, endring, bearbeidelse eller annen bruk av rapporten kan ikke skje uten avtale med Brannrådgiveren AS.

Prosjektnr: 233330
Dato/Revisjon: 11.12.2023/1
Vedlegg: «233330 Dokumentliste»

Brannrådgiveren AS
Marieroveien 21A, 4017 Stavanger
Organisasjonsnummer: 928 730 476
Epost: post@brannrådgiveren.no
Web: http://www.brannrådgiveren.no

1. Oppsummering av funn, samt handlingsplan

Det er avdekket flere branntekniske mangler og brudd på ytelseskrav angitt i VTEK-97. Som følge av funn i denne rapporten anbefales det å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket iht. følgende handlingsplan. Handlingsplanen angir kun en prioritering av tiltak, men ingen kostnadsestimater.

Tabell 1 Avvik og handlingsplan

Avviksnr.	Beskrivelse	TG3 (Utbedres straks)	TG2 (Utbedres innen 2 år)	TG1 (Utbedres innen 5 år)
A1	Bæresystem. Avvik knyttet til branncellebegrensende bygningsdeler i dekke, påvirker også beskyttelse av bæresystem i etasjeskiller. Som følge av at branncellebegrensende bygningsdeler ikke er tilstrekkelig beskyttet vil heller ikke bæringen være tilfredsstillende. Avvik knyttet til bæresystem må derfor sees i sammenheng med avvik A3, A4 og A5.		X	
A2	Vegg mellom bodområde og disponibelt/næringslokaler i 1. etasje er oppført uten brannskille. Næringsdel og felles bodområde skal være løst som separate brannceller som tilfredsstiller EI 60 [B 60].			X (Eventuelt når lokalene tas i bruk)
A3	Gjennomføringer. Vann og avløpsrør er ført gjennom dekke på innsiden av brannklassifisert vegg mellom leilighet 2 og 3. Gjennomføringer er ikke tettet i dekket mellom etasjene. I tillegg er støpejernsrør plassert nærmere enn 250 mm fra brennbart materiale uten å være isolert. Vegg er dekket med to lag gips, og vil potensielt kunne motstå brannmitte mellom boenhetene i de ulike etasjene. Men det er ikke en typegodkjent løsning for oppbygging av sjaktvegg. Videre er det plassert veggbokser for elektriske føringer i samme branncellebegrensende vegg uten synlig klassifisering eller ekspanderende fugemasse. Avvik kan lukkes ved at gjennomføringer i branncellebegrensende veggen tettes med løsning som gir dokumentert brannmotstand EI 60, samt at det dokumenteres at veggbokser i branncellebegrensende vegg tilfredsstiller EI 60. Gjennomføringer i dekke på innsiden av branncellebegrensende vegg må enten tettes i dekket og isoleres fra brennbart materiale, eller at det fremlegges dokumentasjon på at løsningen er vurdert særskilt.	X		
A4	Dekke mellom sokkeletasjen og første etasje er delvis demontert for å kartlegge skadedyromfang. Som følge av dette er dekkets bæresystem oppført uten isolasjon og kledning mot bjelkelaget. Videre er de deler av taket som ikke er demontert oppført med ett kledningslag med trepanel, og glassullisolasjon. Iht. Byggeforskrift NBI 520.321 vil en oppbygging med trebasert himlingsplate, 150 mm	X		

	glassull med kledningslag over gulvet ha en brannmotstand tilsvarende REI 15 [B 15], mens det preaksepterte kravet til dekket er REI 60 [B 60]. For å lukke avviket må bjelkelaget isoleres og kles med ett lag 12,5 mm gips, og ett lag 15,4 mm branngips og eventuelle perforeringer må utføres med komponenter som opprettholder brannmotstand EI 60.			
A5	Dekke mellom første og andre etasje i tilbygget har ett lag gips i himling og er isolert med glassull. Det antas at bærebjelken har dimensjon 48x178. Iht. Byggeforskrift NBI 520.321 vil en oppbygging med ett lag 13mm gipsplate, 150 mm glassull med kledningslag over gulvet ha en brannmotstand tilsvarende REI 15 [B 15]. Videre ble det observert at dekket er perforert med lysspotter, som reduserer brannmotstanden ytterligere. For å lukke avviket må bjelkelaget isoleres og kles fra undersiden med ett lag 12,5 mm gips, og ett lag 15,4 mm branngips. Oversiden av etasjeskille kan tildekkes av gulvson med en tykkelse på 22 mm. Eventuelle perforeringer i dekket må branntettes med komponenter som tilfredsstiller brannmotstand EI 60.	X		
A6	Ytterdør fra felles trapperom og ytterdør i utgang fra leilighet 4 er utført uten brannmotstand. Dørene ligger i innvendig hjørne mot hverandre og har en avstand på under 8 meter. Dette innebærer at rømningsvei ikke er skjermet helt ut til sikkert sted. Avviket kan lukkes ved at ytterdør fra leilighet 4 erstattes med en ytterdør som tilfredsstiller EI 30 [B 30]. Dør mot trapperom trenger ikke erstattes ettersom at døren grenser inn mot rømningsvei som er skilt fra øvrige brannceller.		X	
A7	Utgang fra trapperom ledes forbi vindu mot leilighet 1. Vinduet er oppført uten brannmotstand slik at tvungen rømningsvei ikke skjermes ut til sikkert sted. Avviket kan lukkes ved at vindu fra leilighet 1 som er rettet mot utvendig trapp/rømningsstråse erstattes med vindu som tilfredsstiller EI 30.		X	
A8	Byggverket er utført med malt trekledning som normalt vil tilfredsstille D-s3,d0. Kravet til utvendig kledning på byggverk i brannklasse 2 er B-s3,s0. Ettersom at kledningen ikke ble skiftet ut når leilighetene ble seksjonert ut anses det som lite sannsynlig at kledningen er brannimpregnet. Dersom løsningen ikke ble fraviksvurdert i forbindelse med at leilighetene ble skilt ut, må det utarbeides en fraviksvurdering av løsningen som kan resultere i at det må settes inn kompensierende tiltak for å justere sikkerhetsnivået. Alternativt kan kledning erstattes med brannimpregnet kledning som tilfredsstiller B-s3,d0.		X	
A9	Alternativ rømningsvei fra leilighet 3 og 5 leder ut til en lukket bakgård som ikke er tilrettelagt for videre		X	

	<p>forflytning bort fra tomten uten å klatre over gjerde mot nabotomten.</p> <p>Avviket kan lukkes ved å tilrettelegge for tilkomst fra bakgård til ståltrapp ned til bakkeplan som er plassert mellom Lagårdsveien 7 og 13.</p>			
--	--	--	--	--

Observasjoner:

Observasjonsnr.	Beskrivelse
O1	<p>Iht. TEK 97 skal hovedbæresystem i byggverk i brannklasse 2 oppføres med ubrennbare materialer.</p> <p>Ettersom at dagens krav er justert til at det kan benyttes brennbare materialer angis ikke dette som et avvik.</p>

Innholdsfortegnelse

1. Oppsummering av funn, samt handlingsplan.....	2
Innholdsfortegnelse	5
2. Forutsetninger for oppdraget.....	6
2.1. Krav til sikkerhetsnivå.....	6
2.2. Formål og omfang.....	6
2.3. Dokumentunderlag.....	6
3. BYGNINGSBESKRIVELSE	8
3.1. KORT BESKRIVELSE AV BYGGETS BRANNSTRATEGI	8
4. Brannteknisk tilstandsvurdering.....	10
4.1. Bærende konstruksjoner	11
4.2. Inndeling i brannceller	12
4.3. Materialbruk; overflater og kledninger	17
4.4. Rømningsveier	18
4.5. Tilstandsvurdering tekniske installasjoner	19
4.5.1. Brannalarmanlegg.....	19
4.5.2. Automatisk slukkeanlegg	19
4.5.3. Røykventilasjon	19
4.5.4. Ledesystemer	20
4.5.5. Manuelt slukkeutstyr	20
4.5.6. Ventilasjonsanlegg	20
4.6. Brannvesenets innsats	20
5. Konklusjon	21

2. Forutsetninger for oppdraget

2.1. Krav til sikkerhetsnivå

Forskrift om brannforebygging stiller krav til at eier ivaretar et akseptabelt brannsikkerhetsnivå i sitt byggverk. Akseptabelt nivå utdypes i § 8. Oppgradering av byggverk:

«Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarende nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved en kombinasjon av slike. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.»

Byggverket ble oppført i 1897, men ble bygd om fra tomannsbolig til 5 boenheter med en næringsdel i 2002 og det kreves derfor et brannsikkerhetsnivå minst tilsvarende TEK-97. Selv om det er tilstrekkelig at det samlede sikkerhetsnivået i byggverket tilsvarende TEK-97, må allikevel utbedringstiltak som utløser søknadsplikt i seg selv tilfredsstillende dagens krav (TEK17), ref. Veiledning til forskrift om brannforebygging § 8.

Tilstandsvurderingen er basert på stikkprøvekontroll og det kan derfor være andre avvik som ikke er avdekket i forbindelse med kontrollen. Rapportering baseres på metodikken beskrevet i Byggforskserien 720.306 – Brannteknisk tilstandsanalyse.

2.2. Formål og omfang

Arbeidets formål er å dokumentere om bygningen, med nåværende bruk oppfyller sikkerhetsnivå gitt i Teknisk Forskrift 97 (TEK 97) 3. utgave med veiledning, samt om byggverket oppfyller tekniske krav stilt i Forskrift om brannforebygging.

Rapporten beskriver bygningen som det fremstod på befaringstidspunktet som ble gjennomført 21.11.2023. Øvrige begrensninger og presiseringer fremgår av rapporten.

Tilstandsvurderingen baserer seg på gjennomgang av tilgjengelig brannteknisk dokumentasjon og en befaring av bygget, uten destruktiv kontroll. For bygninger med en god og oppdatert brann dokumentasjon for både organisatoriske og tekniske brannsikringstiltak, kan gjennomgangen begrense seg til overordnet stikkprøvekontroll.

Det kan forekomme forhold som ikke har vært gjenstand for kontroll. Eksempler på dette er skjulte hulrom, tekniske installasjoner som krever dyptgående teknisk innsikt, eller inngrep i konstruksjoner for å gjennomføre kontroll.

På befaringstidspunktet var deler av etasjeskiller og vegger åpnet opp for å kartlegge og uttrykke skadedyrproblematikk. Eventuelle avvik baseres da på gjenværende konstruksjoner og synlig oppbygging.

2.3. Dokumentunderlag

Det er hentet ut en rekke dokumenter fra byggesaksarkivet for å dekke hvilket regelverk som er å anse som gjeldende. Tegninger som ble funnet er med forskjellige variasjoner i planløsning, så tegningene som er benyttet ligner dagens utforming.

Følgende tegninger og dokumenter ligger til grunn for tilstandsvurderingen:

Tabell 2 Dokumentunderlag

Dok.nr	Dokumentasjon	Utarbeidet av	Revisjon	Dato
	Tegning sokkeletasje	Stemplet Stavanger Kommune	-	11.12.2002
A-102N	Oppmåling ny 1.et	Brandsberg-Dahls Arkitektkontor	-	14.08.2002
A-103N	Oppmåling ny 2.et	Brandsberg-Dahls Arkitektkontor	-	14.08.2003

233330 Brannteknisk tilstandsrapport 11.12.2023/Revisjon 01

Side 6 av 21

A-104N	Oppmåling nytt loft	Brandsberg-Dahls Arkitektkontor	-	14.08.2002
201951	Notat Aku-02, Lagårdsveien 7	Multiconsult	-	26.09.2002

Vedlegg til denne tilstandsvurderingen:

Tabell 3 Vedlegg

Dok.nr	Dokumentasjon	Utarbeidet av	Revisjon	Dato
233330-100	Brannskisse kjeller	Brannrådgiveren	1	11.12.23
233330-101	Brannskisse 1. etasje	Brannrådgiveren	1	11.12.23
233330-102	Brannskisse 2. etasje	Brannrådgiveren	1	11.12.23
233330-103	Brannskisse loft	Brannrådgiveren	1	11.12.23

3. BYGNINGSBESKRIVELSE

Tabell 4 Tiltak og prosjektbeskrivelse

Prosjekt:	Lagårdsveien 7A	Dato:	11.12.2023
Adresse:	Lagårdsveien 7A, 4010 Stavanger	Revisjon:	1
G.nr./B.nr.:	56/917	Saksbehandler:	Espen Hviding
Oppdragsgiver:	Maren Aga Orstad	Kvalitetssikrer:	Åsmund Hovda
Kontaktperson:	Maren Aga Orstad	Godkjenner:	Espen Hviding

3.1. KORT BESKRIVELSE AV BYGGETS BRANNSTRATEGI

Bygverket består av et frittliggende byggverk med 4 etasjer som består av en næringsdel i første etasje, og 5 boenheter fordelt på de tre overliggende etasjene. Bygverket er oppført med murkonstruksjoner i første etasje og bæresystem i trekonstruksjoner i overliggende plan.

Bygget er utstyrt med røykvarslere i hver boenhet og håndlokkere.

Arealer og etasjer:

Første etasje: ca. 108 m²
Andre etasje: ca. 123 m²
Tredje etasje: ca. 144 m²
Fjerde etasje: ca. 65 m²

Bruksområde

Næringsdel i første etasje, og boenheter i øvrige deler av bygget.

Personallsbegrensning

Bygverket regnes for å ha et lavt personall med mellom 2-4 personer per boenhet og 5-10 personer i næringslokalene. Personaltallet påvirker ikke tilgjengelig rømningsbredde i utgang fra branncelle eller i rømningsvei.

Branntekniske forutsetninger

Risikoklasse:

Sokkeletasjen er godkjent som en næringsseksjon, uten at det er presisert hvilken type næring lokalene skal benyttes til. Basert på lokalenes størrelse og avstand til nærmeste nødutgang er det sannsynlig at personer som oppholder seg i lokalene er kjent med tilgjengelig nødutgang. Næringsdelen kan derfor plasseres i risikoklasse 2.

Boilgdelen av bygget tilhører risikoklasse 4.

Brannklasse:

Basert på at bygverket har fire tellende etasjer, tilhører bygverket brannklasse 2.

Bygning

- Bæring: R 60 [B 60]
- Brannceller: EI 60 [B 60]

Branntekniske anlegg og slukkeutstyr

- Røykvarslere
- Håndlokkere

Rømning

Personer som oppholder seg i byggets første etasje har utgang som leder direkte til terreng.

Personer som oppholder seg i overliggende etasjer har utgang til utvendig trapp som leder videre ned til terreng, langs fasade. Leiligheter som er plassert i 3.- og 4. etasje har tilgang til ett felles trapperom, og skal i tillegg ha tilgang til rømningsvindu.

Brannvesenets innsats

Nærmeste brannstasjon er Stavanger- og Schancheholen Brannstasjon. Det forventes en innsatstid på mindre enn 10 minutter. Dette er i henhold til *Brann- og redningsvesenforskriften*.

4. Branteknisk tilstandsvurdering

Bygget blir vurdert ut ifra de krav som er gitt i TEK-97. Identifiseres det gap mellom krav og nåværende tilstand, registreres dette som avvik. Avvikene er vurdert i tilstandsgarder (TG0-TG3). Tilstandsgrad er et uttrykk for avvikets alvorlighetsgrad, som vist i Tabell 2. For vurdering av alvorlighet foretas det en kvalitativ vurdering av sannsynlighet for antennelse, utvikling eller spredning av brann og røyk, samt antall mennesker som kan bli eksponert for kritiske forhold. Den kvalitative vurderingen bygger på en evaluering av følgende:

- Bruken i branncellen, størrelsen og antall brannceller, antall brannceller og størrelsen på bygget.
- Antall mennesker sin befinner seg i bygget og som kan oppleve konsekvenser ved brann.
- Mengde brennenergi og overflater som påvirker sannsynlighet brannspredning.
- Pålitelighet til aktive og passive brantekniske barrierer.

Da det ikke finnes standardiserte verdier for kvantifisering av overnevnte parameter, er vurderingen kun gjort kvalitativt av saksbehandler og kvalitetssikrer.

Med henvisning til FOB §9 gjøres også en kost-/nytte vurdering av avvik. Tilstandsgraden kan bli nedjustert for kostnadskravende tiltak med lav nytteverdi, mens tilstandsgraden kan bli oppjustert for tiltak som lett korrigeres uten vesentlige kostnader. Dette medfører at avvik som normalt burde bli avdekket og korrigeret gjennom egenkontroll ofte blir plassert i en høy tilstandsgrad selv om avviket i seg selv kan oppfattes som mindre alvorlig.

Tabell 5 Tilstandsgrader iht. Branteknisk tilstandsanalyse 720.306

	Tilstandsgrader				
	TG 0 Ingen avvik	TG 1 Mindre eller moderat avvik	TG 2 Vesentlige avvik	TG 3 Store eller alvorlige avvik	IU ikke undersøkt
Tekniske forhold etter NS 3424	Samsvar med referansenivå. Ingen tiltak er nødvendig.	Tilstrekkelig med fortsatt normalt vedlikehold.	Behov for ekstraordinært vedlikehold eller reparasjon/-utbedring	Behov for omfattende reparasjon eller utskiftning.	Vesentlige forhold som ikke er dokumentert et ikke kan avklares uten mer omfattende undersøkelse.
Brantekniske spesifikasjoner	Løsning iht. gjeldende byggeforskrift og Forebyggende forskriften.	Mindre avvik som ikke har stor betydning for personikkerheten.	Mangler i tekniske/organisatoriske tiltak, som gir betydelig dårligere sikkerhet enn forutsatt i referansenivået. Manglene kan skyldes slitasje, byggefeil, ukyndig vedlikehold og dårlige organisatoriske rutiner.	Vesentlige mangler i den tekniske eller organisatoriske sikkerheten i forhold til det forutsette referansenivået. Har uakseptabel risiko for mennesker materiell eller miljø.	Skjult bærekonstruksjon. Manglende beregninger. Udokumentert utførelse.
Tiltak	Ingen tiltak nødvendig.	Utbedres innen 5 år.	Utbedres innen 2 år.	Må utbedres straks.	Må føyes til øvrig tilstandsanalyse når utført.

Det registreres også eventuelle positive avvik. Positive avvik innebærer at det er etablert brannsikringstiltak i en bygning ut over minimumskravene. Disse kan ha innvirkning på hvordan nivåer tildeles til de resterende avvikene.

I tillegg til avvik brukes også begrepet *observasjon*. Observasjon registreres i tilfeller hvor avvik er mistenkt, men ikke har blitt påvist.

Branntegninger tilhørende denne tilstandsvurderingen er markert med hvor avviket er registrert i byggverket.

Byggherre er selv ansvarlig for å melde tilbake når eventuelle avvik er lukket og hvordan de er lukket. Denne tilstandsvurderingen skal da oppdateres. Denne prosessen gjentas til alle avvik er lukket og rapporten og tegningene vår status som AS IS.

4.1. Bærende konstruksjoner

Kravsbeskrivelse:

Konstruksjon	Ytelseskrav	Tilstandsvurdering
Bærende hovedsystem:	R 60 A2-s1,d0 [A 60]	Byggverket er oppført med et hovedbæresystem i ubrennbare konstruksjoner i sokkeletasjen og hovedbæresystem i trekonstruksjoner i øvrige etasjer. Ytelseskravet til byggverk i brannklasse 2 er iht. TEK 97 at bæresystemet skal oppføres i ubrennbare materialer. Iht. dagens regelverk aksepteres det at byggverk i brannklasse 2 oppføres med bæresystem i brennbare materialer, dersom det tilfredsstiller R 60. Det antas at det er utarbeidet en fraviksvurdering på løsningen, når bygget ble omprosjektert ifm. seksjonering av leiligheter. Ettersom at dagens krav er justert til at det kan benyttes brennbare materialer angis ikke dette som et avvik. Videre er beskyttelse av bæresystem vurdert i videre med oppbygging av branncellebegrensende bygningsdeler.
Sekundære bærende deler, etasjeskillere som ikke er stabiliserende	R 60 [B 60]	Beskyttelse av bæresystem vurdert i videre med oppbygging av branncellebegrensende bygningsdeler
Takkonstruksjoner	R 60 [B 60]	Takkonstruksjon er kledd igjen og derfor ikke kontrollert.
Trappeløp	R 30 [B 30]	Trappens bæreevne kan ikke kontrolleres med visuell kontroll. Basert på at brannvesenet har tilkomst til hver boenhet fra utsiden av bygget anses ikke trappens bæreevne som vesentlig for tilstandsvurderingen.

Tilstandsvurdering:

- Ingen avvik
 Avvik

Avviksnr.	Beskrivelse	Status
A1	Bæresystem. Avvik knyttet til branncellebegrensende bygningsdeler i dekke, påvirker også beskyttelse av bæresystem i etasjeskillere. Som følge av at branncellebegrensende bygningsdeler ikke er tilstrekkelig beskyttet vil heller ikke bæringen være tilfredsstillende. Avvik knyttet til bæresystem må derfor sees i sammenheng med avvik A3, A4 og A5.	

Observasjon.	Beskrivelse	Status
O1	Iht. TEK 97 skal hovedbæresystem i byggverk i brannklasse 2 oppføres med ubrennbare materialer.	

	Ettersom at dagens krav er justert til at det kan benyttes brennbare materialer angis ikke dette som et avvik.
--	--

4.2. Inndeling i brannceller

Kravsbeskrivelse:

Konstruksjon	Ytelseskrav	Tilstandsvurdering
Branncellebegrensende konstruksjoner i vegger og dekker	EI 60 [B 60]	<p>Vegger:</p> <p>Iht. Bygningsakustikkrapport skal veggene ha følgende oppbygging:</p> <p>Skillevegger mellom boenheter og mot trapperom</p> <p>De eksisterende tilfredsstillende skillevegger blir oppbygd som følger:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2x13mm gipsplatebelegning - 100mm mineralull - 75mm massiv trevegg - 100mm mineralull - 2x13 mm gipsplatebelegning <p>Plattbelegninger på hver side skal fests til under anklis fra veggen for mulig. Nye skillevegger (for eksempel mot trapperom) bygges opp som følger:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2x13mm gipsplatebelegning - 100mm mineralull - 2x13mm gipsplatebelegning <p>Veggen bygges opp med kledning faset til separate stunder.</p> <p>Nevnte skillevegger tilfredstiller kravet til lufttettisolasjon mellom boenheter, R_v ≥ 50-55dB (gjelder også mot fellesområder osv., jf. tabell 2A i vedlegg 2).</p> <p>Ettersom de skillevegger vil fests på ca 40 mm skal det ikke bli luftlekkasje mellom skillevegger eller mot fellesområder. Det vil sikres følgende ved å bruke passende konstruksjoner.</p> <p>Det er gjennomført stikkprøvekontroll av oppbygging av vegg som skiller boenheter i byggets andre etasje, og mellom boder og næringslokale i sokkeletasjen.</p> <p>De nyoppførte veggene mellom boenheter er oppført med to lag gips og glassullisolasjon iht. beskrivelsen og vil med høy sannsynlighet holde 60 minutters brannmotstand.</p> <p>Basert på stikkprøvekontroll ble det observert at den eksisterende skillevegg med 77 mm masivtre mot trapperom er oppført med ett lag gips mot boenheter i andre etasje. Løsningen tilfredstiller ikke beskrivelsen som er angitt i akustikkrapport, men vil med høy sannsynlighet tilfredsstille minst EI 60 [B 60].</p> <p>Vegg mellom bodområde og disponibelt/næringslokaler er oppført uten brannskille. Næringsdel og felles bodområde skal være løst som separate brannceller.</p> <p>Dekke:</p> <p>Dekke mellom sokkeletasjen og første etasje er delvis demontert for å kartlegge skadedyromfang. I som følge av dette er dekkets bæresystem oppført uten isolasjon og kledning mot bjelkelaget. Videre er de deler av taket som ikke er demontert oppført med ett kledningslag med trepanel, og glassullisolasjon. Iht. Byggeforsøk NBI 520.321 vil en oppbygging med trebasert himlingsplate, 150 mm glassull med kledningslag over gulvet ha en brannmotstand tilsvarende REI 15 [B 15].</p>


		<p>Dekke mellom første og andre etasje i tilbygget har ett lag gips i himling og er isolert med glassull, videre er. Det antas at bærebjelken har dimensjon 48x178. Iht. Byggeforsøk NBI 520.321 vil en oppbygging med ett lag 13mm gipsplate, 150 mm glassull med kledningslag over gulvet ha en brannmotstand tilsvarende REI 15 [B 15]. Videre ble det observert at dekket er perforert med lyspott, som reduserer brannmotstanden ytterligere.</p> <p>Dekke mellom andre og tredje etasje har to lag gips i himling og er isolert med glassull. Det antas at bærebjelken har en oppbygging som beskrevet i akustikkrapport, som henviser til over, og vil oppnå en brannmotstand tilsvarende EI 60 [B 60].</p> <p>Øvrige dekker er ikke kontrollert.</p>
Dører, sjekk merke og pumpe	Dører mot trapperom: EI 30 S _m [B 30 med terskel]	<p>Dør mellom trapperom og boenheter er utført med brannmotstand B 30 med terskel og er iht. krav.</p> <p>Ytterdør fra felles trapperom og ytterdør i utgang fra leilighet 4 er utført uten brannmotstand. Dørene ligger i innvendig hjørne mot hverandre og har en avstand på under 8 meter.</p>
Brannvinduer	EI 60 [B 60]	<p>Utgang fra trapperom ledes forbi vindu mot leilighet 1. Vinduet er oppført uten brannmotstand slik at tvungen rømningsvei ikke skjermes. Det aksepteres dog at vindu som skjermes rømningsvei utføres med EI 30 [B 30] brannmotstand.</p>
Gjennomføringer	EI 60 [EI 60]	<p>Vann og avløpsrør er ført igjennom dekke på innsiden av vegg mellom leilighet 2 og 3. Gjennomføringer er ikke tettet i dekket mellom etasjene. I tillegg er støpejernsrør plassert nærmere enn 250 mm fra brennbart materiale uten å være isolert.</p> <p>Videre er det usikkert hvorvidt veggbokser for elektriske installasjoner som er plassert i vegg tilfredstiller EI 60.</p>



Tilstandsvurdering:

- Ingen avvik
 Avvik

Avviksnr.	Beskrivelse	Status
A2	Vegg mellom bodområde og disponibelt/næringslokaler i 1. etasje er oppført uten brannskille. Næringsdel og felles bodområde skal være løst som separate brannceller som tilfredstiller EI 60 [B 60].	
A3	<p>Gjennomføringer.</p> <p>Vann og avløpsrør er ført igjennom dekke på innsiden av brannklassifisert vegg mellom leilighet 3 og 4. Gjennomføringer er ikke tettet i dekket mellom etasjene. I tillegg er støpejernsrør plassert nærmere enn 250 mm fra brennbart materiale uten å være isolert.</p> <p>Vegg er dekket med to lag gips, og vil kunne motstå brannmitte mellom boenheter i de ulike etasjene. Men det er ikke en typegodkjent løsning for oppbygging av sjaktvegg.</p> <p>Videre er det plassert veggbokser for elektriske føringer i samme branncellebegrensende vegg uten synlig klassifisering eller ekspanderende fugemasse.</p>	

	 <p>Avvik kan lukkes ved at gjennomføringer i branncellebegrensende veggen tettes med løsning som gir dokumentert brannmotstand EI 60, samt at det dokumenteres at veggbokser i branncellebegrensende vegg tilfredsstiller EI 60.</p> <p>Gjennomføringer i dekke mellom brannceller på insiden av branncellebegrensende vegg må enten tettes i dekket og isoleres fra brennbar materiale, eller at det fremlegges dokumentasjon på at løsningen er vurdert særskilt.</p>	
A4	<p>Dekke mellom sokkeletasjen og første etasje er delvis demontert for å kartlegge skadedyromfang. I som følge av dette er dekkets bæresystem oppført uten isolasjon og kleddning mot bjelkelaget. Videre er de deler av taket som ikke er demontert oppført med ett kleddningslag med trepanel, og glassullisolasjon. Iht. Byggforsk NBI 520.321 vil en oppbygging med trebasert himlingsplate, 150 mm glassull med kleddningslag over gulvet ha en brannmotstand tilsvarende REI 15 [B 15].</p> 	

	<p>For å lukke avviket må bjelkelaget isoleres og kles med ett lag 12,5 mm gips, og ett lag 15,4 mm branngips og eventuelle perforeringer må utføres med komponenter som opprettholder brannmotstand EI 60.</p>	
A5	<p>Dekke mellom første og andre etasje i tilbygget har ett lag gips i himling og er isolert med glassull, videre er. Det antas at bærebjelken har dimensjon 48x178. Iht. Byggforsk NBI 520.321 vil en oppbygging med ett lag 13mm gipsplate, 150 mm glassull med kleddningslag over gulvet ha en brannmotstand tilsvarende REI 15 [B 15]. Videre ble det observert at dekket er perforert med lysspotter, som reduserer brannmotstanden ytterligere.</p>  <p>For å lukke avviket må bjelkelaget isoleres og kles fra undersiden med ett lag 12,5 mm gips, og ett lag 15,4 mm branngips. Oversiden av etasjeskille kan tildekkes av gulvspan med en tykkelse på 22 mm. Eventuelle perforeringer i dekket må branttettes med komponenter som tilfredsstiller brannmotstand EI 60.</p>	
A6	<p>Ytterdør fra felles trapperom og ytterdør i utgang fra leilighet 4 er utført uten brannmotstand. Dørene ligger i innvendig hjørne mot hverandre og har en avstand på under 8 meter. Dette innebærer at rømningsvei ikke er skjermet helt ut til sikkert sted.</p>	

	 <p>Avviket kan lukkes ved at ytterdør fra leilighet 4 erstattes med en ytterdør som tilfredsstiller EI 30 [B 30]. Dør mot trapperom trenger ikke erstattes ettersom at døren grenser inn mot rømningsvei som er skilt fra øvrige brannceller.</p>	
A7	<p>Utgang fra trapperom ledes forbi vindu mot leilighet 1. Vinduet er oppført uten brannmotstand slik at tvungen rømningsvei ikke skjermes ut til sikkert sted.</p>  <p>Avviket kan lukkes ved at vindu fra leilighet 1 som er rettet mot utvendig trapp/rømningsstråse erstattes med vindu som tilfredsstiller EI 30.</p>	


4.3. Materialbruk; overflater og kledninger

Kravsbeskrivelse:

Overflater og kledninger	Ytelseskrav	Tilstandsvurdering
Brannceller inntil 200 m ²	D-s2,d0 [In2] K10/D-s2,d0 [K2]	Det er benyttet ubrennbare gipsplater som tilfredsstiller kravet
Rømningsvei	B-s1,d0 [In1] K10/A2-s1,d0 [K1-A]	Det er benyttet ubrennbare gipsplater som tilfredsstiller kravet
Isolasjon i bygningsdeler	A2-s1,d0 [ubrennbart /begrenset brennbart]	Ubrennbar Glava- isolasjon som tilfredsstiller kravet.
Isolasjon i takkonstruksjon	A2-s1,d0 d0 [ubrennbart /begrenset brennbart]	Ikke kontrollert
Utvendige overflater	B-s3,d0 [Ut 1]	Trekledning som mest sannsynlig tilfredsstiller D-s3,d0.
Tak og taktekkning	B _{door} (BW) [Ta]	Byggverket har teglsteinstak som vil tilfredsstille kravet.

Tilstandsvurdering:

- Ingen avvik
 Avvik

Avviksnr.	Beskrivelse	Status
A8	<p>Byggverket er utført med malt trekledning som normalt vil tilfredsstille D-s3,d0. Kravet til utvendig kledning på byggverk i brannklasse 2 er B-s3,s0.</p> <p>Ettersom at kledningen ikke ble skiftet ut når leilighetene ble seksjonert ut anses det som lite sannsynlig at kledningen er brannimpregneret.</p>  <p>Dersom løsningen ikke ble fraviksvurdert i forbindelse med at leilighetene ble skilt ut, må det utarbeides en fraviksvurdering av løsningen som kan resultere i at det må settes inn kompensierende tiltak for å justere sikkerhetsnivået. Alternativt kan kledning erstattes med brannimpregneret kledning som tilfredsstiller B-s3,d0.</p>	

4.4. Rømningsveier

Kravsbeskrivelse:

Utgang fra branncelle må føre direkte til sikkert sted eller til korridor/sluse med adgang til minst to uavhengige rømningsveier. I bygning benyttet til formål i risikoklasse 4 kan en av utgangene være vindu som er særlig tilrettelagt for rømning.

Fra branncelle i bygning beregnet for virksomhet i risikoklasse 4 kan vindu, som har underkant mindre enn 5 m over planert terreng, være en av rømningsveiene. Vindu som ligger høyere enn 5 m over planert terreng, kan benyttes som en av rømningsveiene, når det er truffet tiltak som gir tilsvarende sikkerhet. Dersom brannvesenets retningsmaterieell vurderes som en av flere rømningsveier, må det innhentes aksept fra brannvesenet. Dette fordi løsningen er avhengig av det stedlige brannvesenets utstyr, bemanning og innsatsstid. Vinduer som regnes som rømningsvei må være lette å åpne uten bruk av spesialverktøy og være hensiktsmessig fordelt i lokalene. I etasjer og plan i boliger, som ikke har utgang til rømningsvei, bør minst hvert annet rom ha vindu som tilfredsstiller forutsetningene til vindu som rømningsvei. Vindu i skrå takflater er vanligvis ikke egnet som rømningsvindu. Vindu som regnes som rømningsvei bør være sidehengslede for å gi god brukbarhet ved rømning. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,60 m og bredde minimum 0,50m (§ 7-27fig. 13). Summen av høyde og bredde bør være minimum 1,50m. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.

Dør til rømningsvei:

For å sikre rask rømning og for å forhindre oppstuvning ved utganger, må det fra hver branncelle være et tilstrekkelig antall utganger med nødvendig bredde. Dør til rømningsvei må ha fri bredde på minimum 0,9 m, som normalt tilsvarer et modulmål på 10 M for utvendig karm.

Dør i utgang til rømningsvei må lett kunne åpnes slik at den er enkel å bruke for alle personer.

Dør til rømningsvei må ha et låsesystem som gjør det mulig å vende tilbake, dersom rømningsveien skulle være blokkert, med mindre andre tiltak gir tilsvarende sikkerhet.

Tilstandsvurdering:

Fra sokkeletasje er det utgang direkte til sikkert sted. Personer som oppholder seg i første, andre og tredje etasje har utgang til terreng, via ett Tr1-trapperom. Unntak gjelder utgang fra leilighet 4 som har utgang til terreng, via intertrapp.

Alternative rømningsveier:

- Leilighet 1 har alternativ rømning via balkong,
- Leilighet 2 har alternativ rømning via dør eller vindu mot bakgård
- Leilighet 3, 4 og 5 har alternativ rømning via vindu i fasade*.

Rømningsstige er plassert under vindu fra leilighet 5, og passerer vind mot leilighet 3 og 4 med en avstand på under 2 meter uten at vinduene er oppført med brannmotstand.

Rømningsstigen fører til uteområde i bakgården som ikke leder videre til sikkert sted.

Byggverket er løst med utgang via ett Tr1 trapperom supplert med rømningsvinduer eller utgang via balkong.

- Ingen avvik
 Avvik

Avviksnr.	Beskrivelse	Status
A9	Alternativ rømningsvei fra leilighet 3 og 5 leder ut til en lukket bakgård som ikke er tilrettelagt for videre forflytning bort fra tomten uten å klatre over gjerde mot nabotomten.	

		
<p>Avviket kan lukkes ved å tilrettelegge for tilkomst fra bakgård til ståltrapp ned til bakkeplan som er plassert mellom Lagårdsveien 7 og 13.</p>		

4.5. Tilstandsvurdering tekniske installasjoner

4.5.1. Brannalarmanlegg

Kravsbeskrivelse:

I byggverk med få mennesker må det være installert røykvarsler(e). Bygninger beregnet for virksomhet i risikoklasse 4, må ha røykvarsler(e) som plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB (A) i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket. Det bør benyttes nett-tilkoblete og seriekoblede røykvarslere for å oppnå god pålitelighet.

Tilstandsvurdering:

Byggverket er utstyrt med røykvarslere. Røykvarslerne som ble observert på befaring var ikke nett-tilkoblet, men utstyrt med batteri. Løsningen er iht. gjeldende regelverk.

- Ingen avvik
 Avvik

4.5.2. Automatisk slokkeanlegg

Kravsbeskrivelse:

Det stilles ikke krav til sprinkleranlegg i byggverket iht. TEK-97.

Tilstandsvurdering:

- Ingen avvik
 Avvik

4.5.3. Røykventilasjon

Kravsbeskrivelse:

Trapperom som er rømningsvei i bygninger med flere enn to etasjer, må røykventileres slik at røyk som kommer inn i trapperommet på grunn av åpne dører eller utettheter mellom dør blad og karm, kan ventileres ut.

Tilstandsvurdering:

- Ingen avvik
 Avvik

Avviksnr.	Beskrivelse	Status
-----------	-------------	--------

A9	Det er ikke installert røykluke i toppen av spiraltrappen som leder opp til leilighet 5. Avviket anses ikke som kritisk da løsningen ikke påvirker personsikkerheten i bygget, samt at det er dør mellom spiraltrapp og trapp mot 3. etasje. I tillegg har brannvesenet tilkomst til alle etasjer via utvendig stigemateriell.	
----	---	--

4.5.4. Ledesystemer

Kravsbeskrivelse:

TEK 97 stiller ikke krav til ledesystem i bygget.

Tilstandsvurdering:

- Ingen avvik
 Avvik

4.5.5. Manuelt slokkeutstyr

Kravsbeskrivelse:

Hver boenhet skal ha eget håndslukkeapparat som er kontrollert og testet iht. standard.

Tilstandsvurdering:

Det ble opplyst om at hver boenhet har eget håndslukkeapparat. Det oppfordres til at styret har rutiner på å oppfordre beboere til å utføre jevnlig kontroll av apparatene, eller at det engasjeres et selskap som utfører kontroll på håndslukkerne.

- Ingen avvik
 Avvik

4.5.6. Ventilasjonsanlegg

Kravsbeskrivelse:

Ventilasjonsanlegg må utføres slik at de ikke bidrar til brann- og røykspredning. Dette innebærer

- Brann- og røykspredning på grunn av utettheter mellom kanal og den bygningsdelen som kanalen går gjennom
- brannspredning på grunn av varmeledning i kanalgodset
- røykspredning i kanalnettet

Tilstandsvurdering:

Bygget er oppført uten et sentralt anlegg som betjener flere brannceller. Hver boenhet er enten naturlig ventilert eller utstyrt med separat anlegg.

- Ingen avvik
 Avvik

4.6. Brannvesenets innsats

Kravsbeskrivelse:

Når en brann oppstår, er det viktig at forholdene i og rundt bygningen er lagt til rette for at brannvesenet skal kunne utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats uten unødvendig risiko for skader på personell og utstyr. Bygninger der en forutsetter innsats fra brannvesenet ved brann, må derfor ha kjørbare atkomst for brannvesenets biler frem til bygningen. Der det er nødvendig for rednings- og slokkeinnsatsen, må det i tilknytning til bygningen være oppstillingsplass for brannvesenets biler og utstyr. Behovet må avklares med brannvesenet mht. veiens minste kjørebredde, maksstigning, minstefri kjørehøyde, svingradius og akseltrykk.

Oppforede tak

233330 Brannteknisk tilstandsrapport 11.12.2023/Revisjon 01

Side 20 av 21

Oppforede tak må være tilgjengelige for brannvesenet via utvendig eller innvendig atkomst. For bygninger til og med fire etasjer, kan stigebil være slik atkomst.

Hulrom

Brann i hulrom er ofte vanskelig å oppdage og vanskelig å slokke. Hulrom må derfor være tilgjengelige for inspeksjon. Tilgjengelighet til sjakter kan sikres med luker i topp og bunn av sjakten. Inspeksjonsluker i topp og bunn av sjakten må ikke svekkes jaktveggenes brann motstand. Tilgjengelighet til hulrom over nedforet himling kan ivaretas med luke i himling, eller ved at himling består av nedfellbare elementer. Avstand mellom to inspeksjonsluker i himling bør ikke være større enn 10 meter.

Tilstandsvurdering:

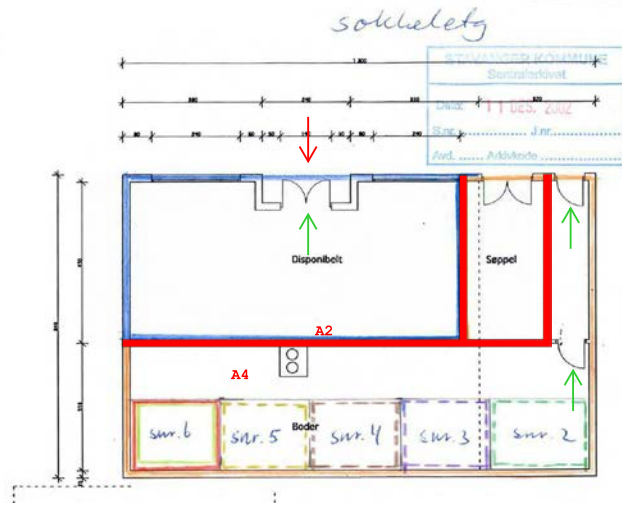
Det er kjørbare atkomst frem til hovedandegrepsvei med oppstillingsplass langs Lagårdsveien hvor det er plass til stigebil og mannskapsbil og gir tilstrekkelig tilkomst til samtlige leiligheter i bygget, og til takkonstruksjon.

Føringene av vann og avløp er inni branncellebegrensede bygningsdeler. Ettersom at vegger var åpnet opp på befaringstidspunktet er det usikkert hvorvidt det var installert inspeksjonsluker til føringene.

- Ingen avvik
 Avvik

5. Konklusjon

Det er avdekket flere branntekniske mangler og brudd på TEK 97. I hovedsak er det mangler som angår personsikkerhet, men også verdisikkerhet. Som følge av funn i denne rapporten anbefales det å snarlig gjøre tiltak for å øke sikkerhetsnivået i bygget. Det henvises til handlingsplan angitt i tabell 1 i denne rapporten.



Brannsymboler:

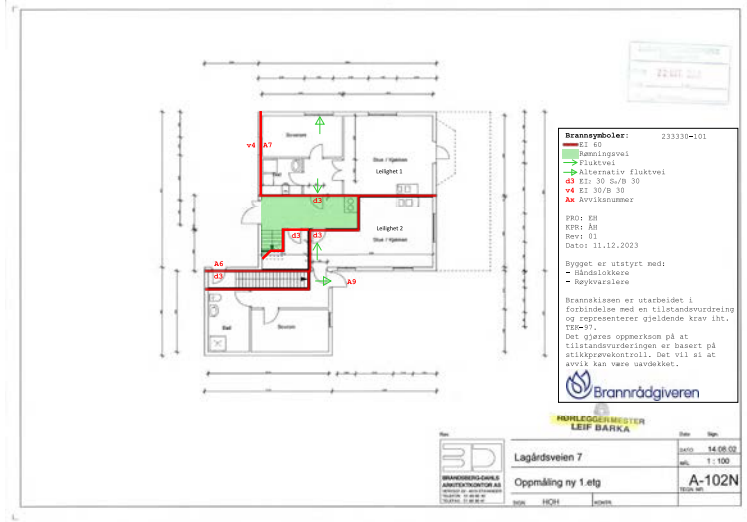
- EI 60
- Fluktvei
- Angrepsvei
- Ax Avviksnummer

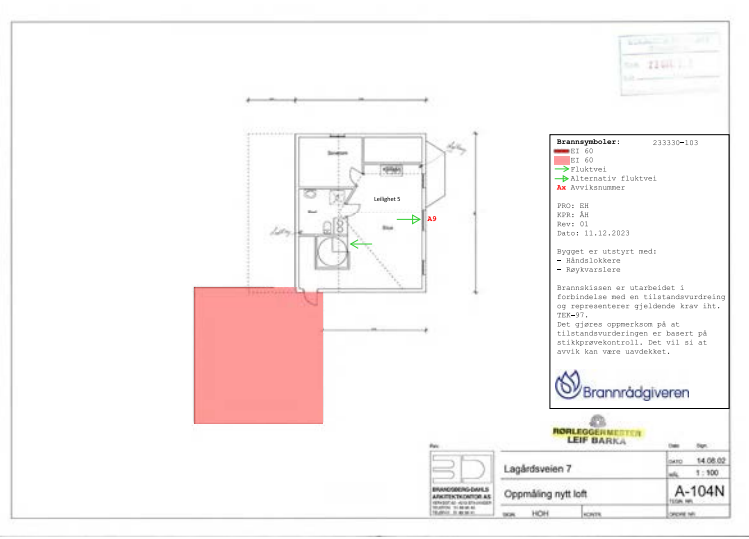
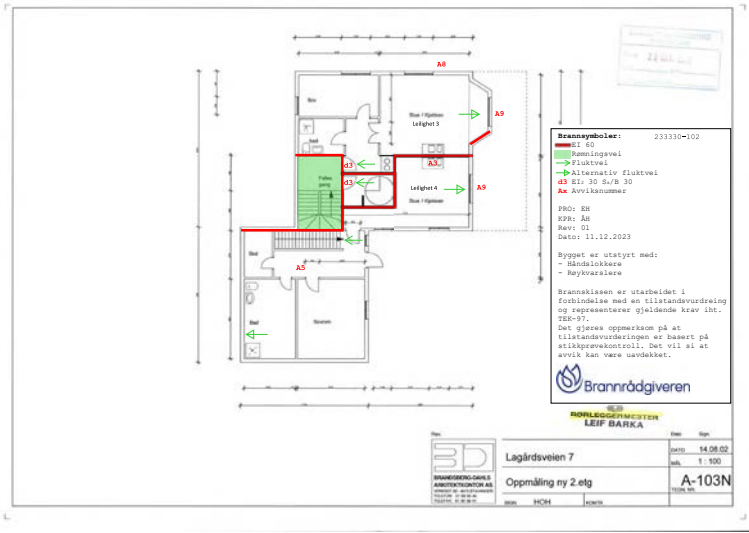
PRO: EH
 KFR: ÅH
 Rev: 01
 Dato: 11.12.2023

Bygget er utstyrt med:
 - Håndlokkere
 - Røykvarslere

Brannskissen er utarbeidet i forbindelse med en tilstandsvurdering og representerer gjeldende krav iht. TEK-97.

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsvurderingen er basert på stikkprøvekontroll. Det vil si at avvik kan være uavdekket.





REKLAMASJONSRAPPORT



Adresse:
Sameiet Lagårdsveien 7A
Lagårdsveien 7A
4010 Stavanger

Rapportansvarlig:
Takstmann: Svein Egeland
Tlf. 934 81 353
Epost: svein@takst-gruppen.no

Oppdragsgiver:
Sameiet Lagårdsveien 7A
Skade nr:
Vår ref: 7311 SE

Dato for rapport:
22.03.2024

TAKST-GRUPPEN AS

Innhold:

Side:

1.0	OPPDRAGET	4
2.0	DOKUMENTER	4
2.1	FRAMLAGTE DOKUMENTER	4
2.2	FORMALIA OG FORUTSETNINGER	5
3.0	KORT OM BYGGET	5
4.0	SKADE OG HENDELSESFORLØP	6
5.0	PÅVISTE FEIL OG MANGLER	7
5.1	ROTTESKADE	7
5.2	MANGLENDE BRANNISOLERING MELLOM ENHETER / BRANNCELLER	14
5.3	TEGNINGER OVER SEKSJONER / LEILIGHETER	21
5.4	MANGLENDE BRUKSTILLTELSE ETTER SEKSJONERING I 2003	25
5.5	MANGLENDE LUFTHING I TAKKONSTRUKSJON SEKSJON 4	27
6.0	FOTO	32
7.0	UTBEDRING OG KALKULASJON	63



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkynndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opppre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkynndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkynndighets vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagesnemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkynndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TAKST-GRUPPEN AS

Takst-Gruppen AS ble stiftet i 2012. Vi har lang erfaring som takstmenn og har vel 40-års erfaring fra ulike sider i bygge bransjen. Fra utførende tømrer, kalkulatør, konstruktør og byggeledelse.

Som takstmenn har vi bistått flere tusen personer når det gjelder små og store skader, verdi av bolig og næringsbygg, reklamasjonssaker på nye og brukte boliger. I tillegg har vi vært uavhengig kontrollør på våtrom på mer enn 2000 boliger og leiligheter fra 2013 til juli 2023.

Takst-Gruppen AS har som slagord: **Din samarbeidspartner ved skade og verdivurderinger.**

Takst-Gruppen AS har stor tillit i markedet, på grunn av sin uavhengighet. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etiske retningslinjer.



Svein Egeland

TAKST-GRUPPEN AS

DIN SAMARBEIDSPARTNER VED SKADE- OG VERDIVURDERING

Mer info: www.takst-gruppen.no

1.0 OPPDRAGET

Oppdraget er rekvirert av [REDACTED] for Sameiet Lagårdsveien 7a den 06.11.2023 og gjelder vurdering av påviste feil og mangler.

Til stede ved befaringen som fant sted den 27.11.2023 var eier [REDACTED] og undertegnede.

Opplysninger om eierforhold etc.:

Seksjon	Eier	Eierprosent	Eierbrøk	Beskrivelse
0	[REDACTED]	13,84	40/289	Næringslokale underetasje
1	[REDACTED]	16,61	48/289	Leil 1.etg Nede til venstre mot veg
2	[REDACTED]	17,3	50/289	Leil 1.etg nede til høyre ved inngang
3	[REDACTED]	16,26	47/289	Leil 2.etg til venstre mot vei fra inngang
4	[REDACTED]	21,45	62/289	Leil 2.etg til høyre ved inngang
5	[REDACTED]	14,53	42/289	Leil 3.etg opp spiraltrapp fra inngang

2.0 DOKUMENTER

2.1 FRAMLAGTE DOKUMENTER

Følgende dokumenter er framlagt:

1. Brannrapport fra Brannrådgiveren as
2. Redegjørelse av hendelsesforløp ved [REDACTED]
3. Inspeksjonsrapport fra Rentokil datert 18.05.2020
4. Inspeksjonsrapport fra Rentokil datert 18.05.2021
5. Rapport fra Takst-Team datert 22.12.2022
6. Salgsoppgave [REDACTED] leil 4
7. Tilstandsrapport [REDACTED] leil 4
8. Byggesakmappe og søknadsdokumenter ifm seksjonering etc

Vedlegg og dokumentsamling finner du ved å klikke på link under:
[7311 Lagårdsveien 7a](http://7311.lagardsveien.7a)

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

2.2 FORMALIA OG FORUTSETNINGER

Prisgrunnlag

Vurdering av utbedringsmetode og utbedringskostnader er basert på:

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

3.0 KORT OM BYGGET

Bygningstype:	Fiermannsbolig med 5 leiligheter og 1 næringsdel.
Byggeår:	1897
Oppgradert, tilbygg etc:	Boligen er oppgradert, påbygd og seksjonert i 2003 jmf godkjent søknad. Tilbygg er i prospekt opplyst å være fra 1995. Uklart hva det baseres på.
Bygningens bruksareal (BRA):	289m ² .
Arealer og etasjer:	Første etasje: ca. 108 m ² Andre etasje: ca. 123 m ² Tredje etasje: ca. 144 m ² Fjerde etasje: ca. 65 m ²
Grunnmur type:	Betong grunnmur / teglstein, natursteinsmur.
Fasader:	Trekonstruksjoner kledd med liggende kledning
Taktekking:	Taket er tekket med tegl takstein.
Standard:	Det har blitt utført en rekke oppgraderinger i løpet av seinere år.

Referansenivået for bygningsdeler er i utgangspunktet byggeåret. Der det er foretatt større endringer er referansenivået oppgitt under hver sak dersom det er relevant. Tilbygget er fra 2003.

I forhold til brannskille og brannkrav mellom leiligheter er referansenivå tidspunktet da bygning ble seksjonert i 2003. TEK97 gjeldende på dette tidspunkt.

4.0 SKADE OG HENDELSFORLØP

- [REDAKERT] kjøpte leilighet nr 4 i 2.etg med inngang i yttervegg gjennom egen dør til høyre for fellesinngang i hovedetasje. Leilighet ble overtatt 21.08.2022.
- Den 31.12.2023 avdekket [REDAKERT] ifm utskifting av parkett i stue oppdaget hun at bærevegg i stue var blitt fjernet ifm tidligere arbeider. Påvist / omtalt skeivhet i gulv i stue var gitt TG3 pga skeivhet. Skeivhet skyldtes ikke elde / svikt i konstruksjon, men skyldtes fjerning av bærevegg.
- Påvist forhold ble av [REDAKERT] meldt til boligselgerforsikring Claims Link 04.01.2023.
- Jærtakst as utarbeidet i følge [REDAKERT] rapport og detaljert prisoverslag på kr 324 625,-
- Etter avslag fra Claims link ble det etter mange runder inngått et forlik for denne saken på 200 000kr den 06.06.2023.
- Pga påvist feil bodde [REDAKERT] på begrenset areal i 6mnd fra januar-juni 2023. Området med skravert gulv jmf skisse under var ubeboelig:



- Ut over vinter 2023 kjente [REDAKERT] en merkelig lukt i deler av boligen som minnet om stall lukt.
- Etter at [REDAKERT] også registrerte gnagelyder fra gulv og fikk mistanke om gnagere, ble Anticimex tilkalt for å vurdere saken. Anticimex vurderte at lukt kunne stamme fra rotte aktivitet, men det kunne ikke konkluderes med om den var pågående da det tidligere hadde vært et rotteproblem i boligen. Det ble derfor satt i gang en prosess for å danne seg et bilde av hva som foregikk og for å kunne kartlegge om aktiviteten var aktiv. Ifbm dette ble det satt ut feller og det ble observert noen mulige innganger for gnagerne rundt bolig. Disse ble tettet og det ble ikke

observert noe lyd eller forbedring i lukt. I Mai 2023 ble det satt ut mat i kjeller som bekreftet at var aktivitet i huset.

- Etter at anticimex hadde vært på befaring så ble Orstad rådet til å kontakte selger for å hente opplysninger og dokumentasjon på hva som hadde blitt utredet da selger tidligere hadde problem i bolig. Selger innrømmet da at det tidligere har vært omfattende rotteproblem i leiligheten, og fikk sendt over dokumentasjon av arbeidet som ble utarbeidet. Selger avkreftet at det ikke var observert noe lukt i bolig eller og hadde ikke observert lyd i gulv da de bare hadde hatt problemer i nordvendt vegg og tak som var blitt revet og utbedret.
- Orstad opplyser at selger sa følgende ifm overtakelse av leilighet: «Til informasjon så har vi hatt en del problemer med rotter på bygget, men primært har det vært i kjeller. Vi har hatt rottebekjempelsesfirma her som har bedt oss om å fikse dvs. saker og dette har vi utbedret og etter dette så har vi ikke merket rottene noe mer.»
- Rørhab as ble etter hvert kontaktet. 22.05.2023 ble det foretatt røyktest flere steder. Røyk kom da ut både ved takrenne, ved utvendig trapp, gjennom teglsteinsvegg i kjeller, og fra betonggulvet i kjeller. Det ble konkludert med at det måtte være brudd i bunnledning / avløpsledning under gulv i kjeller.
- Etter åpning av gulvet i stue / kjøkken i 2.etg ble det funnet flere døde store rotter. Ved undertegnede befaring 27.11.2023 lå det fortsatt 2 døde rotter i bjelkelaget.
 - Åpning av bjelkelaget resulterte også i at det ble oppdaget at det ikke er etablert godkjent brannskille ned mot leiligheten som ligger under Orstads leilighet.
 - Brannrådgiveren as ble tilkalt, og utarbeidet en rapport som omtaler manglende brannskille mellom leiligheter i bygget. Rapport fra Brannrådgiveren ble utarbeidet 15.12.2023.
 - Orstad har ved advokat varslet selger om påviste funn, og har også informert de andre beboerne i bygget vedrørende både rotter i bygningskonstruksjonen, samt feil med brannskillet mellom leiligheter.

5.0 PÅVISTE FEIL OG MANGLER.

5.1 ROTTESKADE

Beskrivelse av skaden:

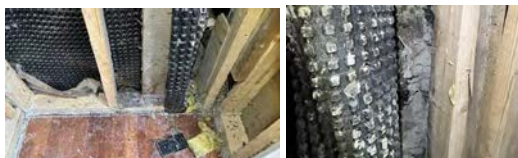
Etter langvarig lukt og meldinger til forsikringselskapet ble etasjeskille i leilighet 4 (tilhørende [redacted]) åpnet opp. Åpning av etasjeskille avdekket store mengder rotteavføring og oppspist isolasjon i bjelkelag under gulvet. [redacted] hadde forut for min befaring fått åpnet opp gulv i store deler av leiligheten. Del av leilighet som vender ut mot Lagårdsveien var det lagt nytt gulv igjen. I den del av leiligheten som ligger i «tilbygget» var bjelkelaget åpnet ved befaring. Det lå 2 store døde rotter som stinket kraftig i bjelkelaget. Disse var fanget i rottefeller.

Flere innervegger var også åpnet i leiligheten. Det var funnet rotteekskremer i flere vegger.



Gulv i 2.etg leil 4 revet. Døde rotter i rottefeller. Gnagemerker i tre og el-anlegg.

Forut for befaring var også vegger i trappegang i 1.etg (opp til leilighet 4) åpnet.



Her var synlige spor etter rotte ganger i yttervegg der trevegg er montert mot knotteplast som er lagt like utenpå berget (lødd mur). Her er trolig 1 av hovedinngangene for rottene som kommer inn i bygningen.

Orstad har nå som styreleder i sameiet funnet eldre rapporter fra skadesaneringsfirma. Rapportene dokumenterer at det har vært omfattende problemer med rotter i bygningen i mange år. Rotteproblemet har åpenbart ikke vært i kjelleren, slik det var antydnet i tilstandsrapport / egenerklæring.

Anticimex har oversendt dokumentasjon på at det siden november 2017 til april 2022 er foretatt 17 inspeksjoner ifm rotteproblematikk i denne bygning. (Se vedlegg kalt oversikt beskrivelse av mail fra Anticimex). I tillegg foreligger også 2 rapporter fra Rentokil (2020-2021).

Det ble ifm befaring også registrert store mengder rotteavføring over panelhimling i underetasje. Dette indikerer at det også der er åpent og tilgjengelig inn i konstruksjon.

(Åpnede konstruksjoner avdekker også mangelfullt brannskille mellom leiligheter. Dette omtales lenger bak i rapporten).

Forskriftskrav og byggeskikk:

Bygningen er seksjonert i 2003. TEK97 var gjeldende på dette tidspunkt.

Tilbygget på bakside av hovedbygget er i følge prospektet fra 1995. Ved å undersøke historiske flyfoto kan man se at det har vært et tilbygg her allerede i 1960.

Referansenivå for tilbygget blir da 1995. Tekniske forskrift av 1985 var gjeldende ved dette år.

Anticimex har inspisert bygningen en rekke ganger. Det var altså vel kjent for sameiet at det var et omfattende rotteproblem i bygningen.

Bindingsverk i yttervegg som er plassert like mot knotteplast ved Orstads trappegang ser ut til å ikke være veldig gammelt. Yttervegg kledning er også trolig byttet ut i løpet av de siste 25 år. Det vurderes som sannsynlig at det er blitt gjort tiltak både med kledning og tilbygg i 1995. Byggeskikk vedrørende tetting bak kledning og i yttervegger har vært relativt uendret de siste 50 år.

Det bør ikke være spalter eller åpninger som overstiger max 5mm for å forhindre mus og rotter i å ta seg inn i bygning.

Teknisk vurdering:

Ut fra innhentet historikk og rapportoversikt fra Anticimex, har det vært omfattende rotteaktivitet i bygningen minst fra 2017. 17 rapporter utarbeidet fra Anticimex på 7 år, samt diverse rapporter fra Rentokil fra 2020-2021, viser at problemet har vært stort i flere år.

Leilighet 4 ()

Inspeksjon i åpne konstruksjoner viser likedan at det har vært omfattende rotteaktivitet i både bjelkelag og vegger i leilighet 4. Fettmerker og gnagemerker både på trevirke og elektrikerør bekrefter stor rotteaktivitet. Mengder av rotteekskremer som i stor grad var fjernet før befaring i leil 4, samt at det like forut for befaring var fanget 2 store rotter i bjelkelaget under leil 4 viser også at problemet er omfattende.

Ved trappeinngang (i 1.etg) som går opp til leilighet 4 ble også registrert betydelige spor og fettmerker etter stor rotteaktivitet. Yttervegg som her var åpnet viste at det kun var lagt knotteplast mot berg / mur utfor bindingsverk. Her var konstruksjonen helt åpen for rotter til å bevege seg inn både i yttervegger og videre opp i bjelkelag og vegger.

Utvendig:

Det er synlige tegn til at saneringselskap har forsøkt å gjøre diverse tettinger opp under kledning på utside ved ytterdører i 1.etg. Det er svært usikkert om tiltak har hjulpet, da det er fanget rotter inni leilighet 4 etter at tetteiltak er utført. Man kan med sikkerhet si at det er flere rotteinnganger selv etter utbedrende tiltak, da rotter er fanget inni leilighet 4 også etter utførte tiltak. Det kan være vanskelig å si eksakt hvor rotter kommer inn i bygningen. Det vurderes

imidlertid overhengende sannsynlig at rotter kommer inn i trappegang opp til Orstads leilighet, da yttervegg er montert like utenfor natursteinsmur med mange hull / åpninger like inn i konstruksjon.

Det registreres også mange uheldige løsninger rundt bygget med åpninger for rotter.



Utette løsninger rundt bygning. Rotteinnganger.

U.etg:

Ved undertegnes befaring var store deler av panelhimling i «butikklokale» / næringsseksjon revet. Riving av himlingspanel har synliggjort store mengder med rotteavføring oppå himlingspanel. Dette indikerer langvarig tilstedeværelse av rottekoloni.

Etasjeskillet er ikke bare åpent og tilgjengelig for rotter, men viser også manglende brannisolering mellom seksjoner, jmf neste punkt i denne rapport.





Store mengder rotteavføring i isolert etasjeskille i u.etg.

I fellesrom for varmtvannsbereidere som ligger innenfor «butikkløkkale» i u.etg ble også funnet store mengder rotteavføring både i himling og i vegger. Ut fra bygningens oppbyggingsmetode er synlig at det er fri tilgang for rotter inn over grunnmur mange steder-. Det er blitt utplassert rottefeller også i u.etg.



Foto av rom i u.etg. Rottefeller, rottetrit, åpninger i vegger og himling.

Ved undertegnedes befaring ble det ikke opplyst om funn av døde rotter eller rottetrit i andre seksjoner enn seksjon 4 (Orstads leilighet) og næringsseksjon i u.etg. Det forutsettes derfor i denne rapport i beskrevne tiltak at det ikke er skade som følge av rotter i andre seksjoner.

Det vurderes likevel som sannsynlig at det også kan være rotter andre steder som enda ikke er oppdaget.

Konklusjon:

Det har vært omfattende rotteinvasjon i gjeldende bygning i mange år. Kommunikasjon og rapporter fra skadesaneringsselskap viser at rotteproblematikk har i mange år har skapt utfordringer uten at sameiet har klart å få bukt med rotteinvasjonen eller tettete mulige rotteinnganger.

Det vurderes å være uheldig og uttett konstruksjon mange steder rundt bygning. Det må gjøres tiltak rundt hele byggets utside for å stenge igjen rotteinnganger. Det gjelder både rundt grunnmur, langs bakkenivå, manglende museband / musetetting bak kledning, samt inn i vegger som er oppført innenfor natursteins mur (i trappegang opp mot leilighet 4.)

Det vurderes som åpenbart at kledning både i hovedbygning og i tilbygget er byttet ut i løpet av siste 25 år. Byggeskikk burde tilsi at det da ble gjort normale tetteiltak med musebånd etc for å forhindre evt gnagere å ta seg inn i bygning.

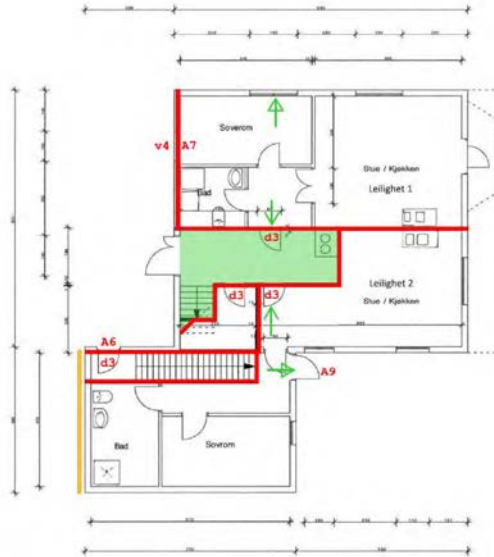
Utbedring / reparasjonsbeskrivelse:

Denne rapport omtaler ikke bare rotteskade, men også manglende bl. annet brannetting mellom de ulike seksjonene / brannskille. Flere steder er utbedring for rotteskade noe sammenfallende for utbedring av brannskillet. Reparasjonsarbeid tas likevel kun med 1 gang i kalkyle (enten det skyldes rotteskade, manglende brannskille eller andre forhold.)

I leilighet 4 (Orstads leilighet) er rotteskadene så omfattende at hele leiligheten må strippes inn til bærende konstruksjon. Både gulv, vegger og himling må åpnes. Rotter har kommet seg inn i konstruksjon rundt badet. Badet ryker ifm utbedringsarbeidet.

Yttervegg ved trappeoppgang til seksjon 4 er oppført i bindingsverk like innenfor steinmur og fjell. Løsning vurderes særdeles uheldig, og vil medføre at det må gjøres tiltak mot berg / steinmur både mht fuktsikring og rotteinnganger både inni trappegang til seksjon 4, samt at

baderomsvegg i leilighet 2 må åpnes tilsvarende for å gjøre tettetiltak mot berg og mur (hvor vegg er markert med gul strek i tegning under.)



For øvrig må også gjøres tiltak utvendig langs grunnmur og kledning rundt hele bygningen.

Arbeidet vurderes å være stort og uoversiktlig. Man må starte å åpne opp nedre kleddingsbord fra et hjørne, og utføre tiltak rundt bygning til hele bygget er tettet.

Også i u.etg (næringsseksjon og fellesområde) må alle himlinger og utforte vegger åpnes opp både mht å fjerne rottetritt, samt å tette igjen utette åpninger over murkrone og rundt langs grunnmur.

Omfattende tettetiltak må utføres langs grunnmur og mot yttervegger. Det anbefales å videre kontrollere evt utette avløpsrør, da rotter ofte kan ta seg inn i bygning via avløpsledning.

Se vedlagt kalkyle for utbedring av skader.

5.2 MANGLENDE BRANNISOLERING MELLOM ENHETER / BRANNCELLER

Beskrivelse av skaden:

I forbindelse med rotteskade i seksjon 4 () ble pga vond lukt fra rotteavføring gulvkonstruksjonen åpnet opp. Etter fjerning av sponplategulv i leiligheten ble oppdaget at det ikke er etablert verken brannskille eller lydsille mot underliggende leilighet.

Åpning av gulvkonstruksjonen viste at det ned mot underliggende leilighet i bjelkelaget ligger 20cm isolasjon. Under isolasjon ligger imidlertid kun 1 lag med gipsplater. I gipshimling er det infelt en rekke downlights som perforerer himling. Dette fører til stor lydgenomgang, og viser at det heller ikke er etablert tilstrekkelig brannskille mellom leiligheter.



Inspeksjon viser også at det det ligger både ventilasjonsavtrekk opp i brannskillet, og at det ligger avløpsrør av plast, og elektriske rør og kabler i bjelkelaget.

Etter at forhold ble avdekket (i tillegg til omfattende rotteskade og rottetritt i bjelkelag) ble Brannrådgiveren as rekvirert til å vurdere brannskillet mellom de ulike leiligheter / seksjoner i bygningen.

Se vedlagt brannrapport fra Brannrådgiveren as.

Inspeksjon fra Brannrådgiveren as avdekket en rekke brudd på brannsikring i bygget.

Forskriftskrav og byggeskikk:

Teknisk forskrift av 1997 var gjeldende ved seksjoneringstidspunkt 2003, jmf brannrapport. Uavhengig av seksjonering skulle brannskillet mellom leiligheter tilfredsstillt brannkrav av 1984, jmf brannrapport:

Forskrift om brannforebygging stiller krav til at eier ivaretar et akseptabelt brannsikringsnivå i sitt byggverk. Akseptabelt nivå utdypes i § 8. Oppgradering av byggverk:

«Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarende nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984

nr. 1892 eller senere byggeregler. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved en kombinasjon av slike. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.»

Brannrapport skriver videre:

Byggverket ble oppført i 1897, men ble bygd om fra tomannsbolig til 5 boenheter med en næringsdel i 2002 og det kreves derfor et brannsikkerhetsnivå minst tilsvarende TEK-97. Selv om det er tilstrekkelig at det samlede sikkerhetsnivået i byggverket tilsvarer TEK-97, må allikevel utbedringstiltak som utløser søknadsplikt i seg selv tilfredsstillende dagens krav (TEK17), ref. Veiledning til forskrift om brannforebygging § 8. Tilstandsvurderingen er basert på stikkprøvekontroll og det kan derfor være andre avvik som ikke er avdekket i forbindelse med kontrollen. Rapportering baseres på metodikken beskrevet i Byggforskserien 720.306 – Brannteknisk tilstandsanalyse.



Min kommentar til referansenivå etc:

Det er i praksis omtrent ingen forskjell på brannkrav fra 1984 til 2017, og måten krav kan oppfylles på iht preaksepterte løsninger. Etasjeskille REI60 som er dimensjonerende hadde både i 1984 og 2017 samme preaksepterte løsning for å oppnå krav til brannmotstand.

Se 2 utklipp fra NBI-bladet fra 2020. Ulike løsninger foreslås:

1;

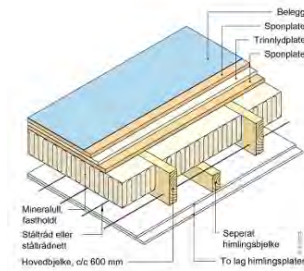


Fig. 52

Prinsipiell oppbygning av etasjeskillere av heltrebjelker med separate himlingsbjelker og isolasjon plassert øverst i hulrommet. Undergulvet over den nederste gulvplata kan endres. Brannmotstand avhenger av materialer og dimensjoner, se tabell 52. Stålråd for fastholding av isolasjonen er tredt gjennom bjelken.

2;

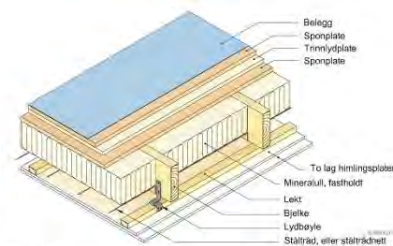


Fig. 53 a

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

Tabell 53 a
Brannmotstand for etasjeskillere av trebjelker med himningsplate festet i vibrasjonisolerende opphengssystem

Bjelke mm x mm	Himningsplate	Isolasjon mm	Undergulv	Brannmotstand (Dimensjonerende momentkapasitet ved brann) ¹ M ² m per bjelke					
				Classull			Støntut		
				15 min	30 min	60 min	15 min	30 min	60 min
48 x 198	2 x Trebasert himningsplate	150	Spon 22 + Treningsplate + Spon 22	REI 15 (2,0)	0 (0)	0 (0)	REI 15 (2,0)	0 (0)	0 (0)
48 x 198	Gips 13	150	Spon 22 + Treningsplate + Spon 22	REI 15 (Fu)	0 (0)	0 (0)	REI 15 (Fu)	0 (0)	0 (0)
48 x 198	2 x Gips 13	150	Spon 22 + Treningsplate + Spon 22	REI 15 (Fu)	REI 30 (Fu)	0 (0)	REI 15 (Fu)	REI 30 (Fu)	0 (0)
48 x 198	2 x Gips 15	150	Spon 22 + Treningsplate + Spon 22	REI 15 (Fu)	REI 30 (Fu)	REI 60 (1,5)	REI 15 (Fu)	REI 30 (Fu)	REI 60 (1,5)

¹ Der momentkapasiteten ved brann er oppgitt som (Fu), vil det ikke oppstå forkluring av bæresystemet fordi platekledningen beskytter bakenforliggende konstruksjon i hele brannmotstandstiden. Se pkt. 21.

31 Krav i TEK17

TEK17 gir krav til brannsikkerheten i bygninger. Noen av brannkravene er ytelseskrav, men de fleste er funksjonskrav. Man kan oppfylle funksjonskravene ved å benytte preaksepterte ytelser fra veiledningen til TEK17. Alternativt kan man fravike de preaksepterte ytelsene, men da skal man lage en analyse som dokumenterer at funksjonskravene likevel er oppfylt.

Veiledningen til TEK17 oppgir preaksepterte ytelser for materialer, overflater, komponenter og bygningsdeler. Denne anvisningen vurderer ikke preaksepterte bruksområder for de ulike materialene basert på deres ytelser. For eksempel vinduspener i bygninger i brannklasse 2 i utgangspunktet ha gode brannegenskaper som ytterkledningen. De prosjekterende må selv undersøke dette og sørge for at kravene i TEK17 er oppfylt.

Se pkt. 35 for krav og preaksepterte ytelser til brannmotstand for etasjeskillere.

32 Betegnelser

Brannmotstanden til etasjeskillere oppgis med kombinasjoner av bokstavene F (lastbærende egenskap), E (integritet) og I (isolasjonsevne) samt et tall, for eksempel R 30. Tallet angir hvor mange minutter den aktuelle egenskapen opprettholdes ved branneponering.

33 Bærende konstruksjoner

Bærende konstruksjoner skal ha brannmotstand R for å oppnå tilstrekkelig lastbærende egenskap og stabilitet ved brann, og slik sikre nødvendig tid til rømning og redning. I bygninger i brannklasse 3 må bærende konstruksjoner i tillegg opprettholde sin bæreevne gjennom et fullstendig branntilfelle.

Dimensjonerende kapasitet (moment eller skjær) må kontrolleres mot dimensjonerende verdi av lastvirkingen i grensetilstanden brann, bestemt i henhold til NS-EN 1991-1-2 og lastkombinasjoner av disse i henhold til NS-EN 1990 og NS-EN 1991-1-2.

34 Branncellebegrensende bygningsdeler

Branncellebegrensende bygningsdeler skal ha brannmotstand EI for å forhindre spredning av brann og branngasser i den tid som er nødvendig for rømning og redning.

Se for øvrig hele det vedlagte NBI-blad 520.321 *Brannmotstand for etasjeskillere*.

Tilsvarende skisser fra NBI-blad fra 1998:

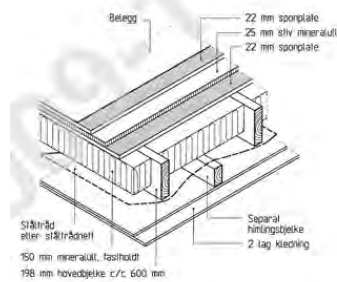


Fig. 22 b
Brannmotstand: REI 30
Etasjeskiller med trebjelker minst 48 mm x 198 mm, c/c ≤ 600 mm, og minst 150 mm mineralull fastholdt med stålråd eller ståltrådnett. Golvet er lagt flytende på stiv mineralull. Undersiden av bjelkelaget har to lag platekledning som er festet til separate himningsbjelker.

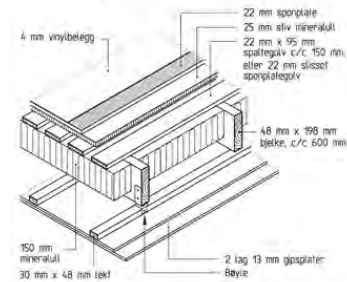


Fig. 22 c
Brannmotstand: REI 30
Etasjeskiller med trebjelker minst 48 mm x 198 mm, c/c ≤ 600 mm, og minst 150 mm mineralull som er fastholdt med stålråd eller ståltrådnett. Golvet er lagt flytende på stiv mineralull. Undersiden av bjelkelaget har to lag 13 mm gipsplater. Kledningene er festet til lekter montert i lydbøyler.

Teknisk vurdering:

Undertegnede har ikke vurdert krav til brannsikkerhet i denne rapport. Min rapport baseres på egen brannrapport fra Brannrådgiveren as datert 11.12.2023.

Undertegnede hadde en gjennomgang av brannrapport sammen med Espen Hviding / Brannrådgiveren as og kunde [REDACTED] (seksjon 4) den 14.02.2024.

Gjennomgang av rapport ble utført i den hensikt å få oversikt over nødvendige tiltak og byggeteknisk inngripen i konstruksjon for å kunne kalkulere / prissette nødvendige tiltak.

Utbedring / reparasjonsbeskrivelse:

Utbedring / reparasjon av branntekniske forhold baserer seg på rapport fra Brannrådgiveren as, samt på informasjon mottatt på vårt felles møte. Tiltak står beskrevet i Brannrådgiverens rapport som punkt A1 til A9 (side 2-4 i brannrapport).

Etasjeskillere

I hovedsak går utbedring av etasjeskiller ut på å etablere etasjeskille mellom leiligheter iht preakseptert løsning i så stor grad som mulig, slik at de blir brannklassifisert som EI60.

EI60 for etasjeskiller kan da utføres som NBI-skisse s 16 i denne rapport. Det innebærer i hovedsak (fra underside) 2 lag gips a 13+15,4mm, leker i lydbyøyer (alternativt fritthengende ekstra bjelkelag), full isolasjon, sponplategulv, trinnlydsplate og parkett. Alle innfelte elektrikerbokser eller downlights må fjernes eller erstattes med spesialbrannhemmende boks med ekspanderende brannhemmende masser.

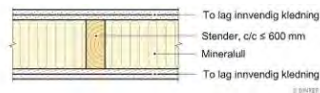
Bærende vegger

NBI 520.322 sier følgende om bærende konstruksjoner:

Bærende konstruksjoner skal ha brannmotstand R for å oppnå tilstrekkelig lastbærende egenskap og stabilitet ved brann, og slik sikre nødvendig tid til rømning og redning. I bygninger i brannklasse 3 må bærende konstruksjoner i tillegg opprettholde sin bæreevne gjennom et fullstendig brannforløp. Dimensjonerende kapasitet må kontrolleres mot dimensjonerende verdi av lastvirkningen i grensetilstanden brann, bestemt i henhold til NS-EN 1991-1-2 og lastkombinasjoner av disse i henhold til NS-EN 1990 og NS-EN 1991-1-2.

Se hele det vedlagte NBI-bladet 520.322.

Bærende vegger på derfor ha brannmotstand R60 jmf brannrapport s 11. Både innvendige bærevegger og yttervegger må ha denne brannklassifikasjon. Iht tabell 55 i NBI 520.322 må bærende innervegger kles med 2 lag gips a 15,4mm på hver side for å tilfredsstille R60.



Tilsvarende må også yttervegger kles innvendig med 2 lag gips (min 15,4 + 13mm) for å tilfredsstille brannmotstand R60.

For å tilfredsstille brannkonseptet må tiltak utføres i alle seksjoner / leiligheter. Kostnad for utbedring / reparasjon blir i vedlagt kalkyle forsøk delt opp for hver seksjon.

Utvendig kledning:

Det er i følge Brannrådgiveren ikke nyttig brannhemmende kledning, eller gjort nødvendige tiltak for å begrense utvendig brannsmitte mellom etasjer. I utgangspunktet skal kledning være brannhemmende. Det vurderes å være mulig å beholde eksisterende kledning dersom det etableres ekspanderende brannhemmende sperrebånd bak kledning i hvert etasjeskille.

Kledning må da åpnes for hver etasje for å legge inn brannsperrbånd. Utvendig stillas osv må påregnes.

Rømningsveier

Brannrapport har også påpekt mangler vedrørende rømningsveier, samt at dører i brannvegger ikke er utført med brannklassifisert dører.

Kostnadsfordeling

Enkelte forhold som eks utvendige tiltak gjelder alle medeiere i sameiet. Disse kostnader blir summert for seg selv, og er i kalkyle delt mellom hver beboer iht sameiebrøken (oppgitt på side 4 i rapporten.)

Kalkyle må betraktes som et grovt budsjettestimert. Bygning er av eldre dato. Det kan derfor fort oppstå uforutsette forhold ifm utbedring.

Brudd på lydkrav mellom seksjoner

Som NBI Byggforsk beskriver i NBI-blad 520.321 pkt 15, har etasjeskillere som har krav til brannmotstand også krav til lydisolasjon. Ingen av leilighetene vil tilfredsstille krav til lyd gjennomgang slik etasjeskillere pr i dag er oppført. For å tilfredsstille lydkravet kan dette utføres fra underside av bjelkelag med 2 lag gips, lydbyøyer / fritthengende bjelker, og mineralull i bjelkelag.

Man må i tillegg gjøre tiltak fra oppsiden av bjelkelaget ved å etablere trinnlydsplater over eksisterende gulv. Dette vil være et svært inngripende tiltak som vil berøre eksisterende gulvflater, parkett, flisegulv på bad etc. Fliselagte våtrom vil heller ikke tilfredsstille lydkrav uten trinnlydsdemping som legges under betongpåstøp. Dører må normalt heves 3-4cm for å få plass til trinnlydsplater etc.

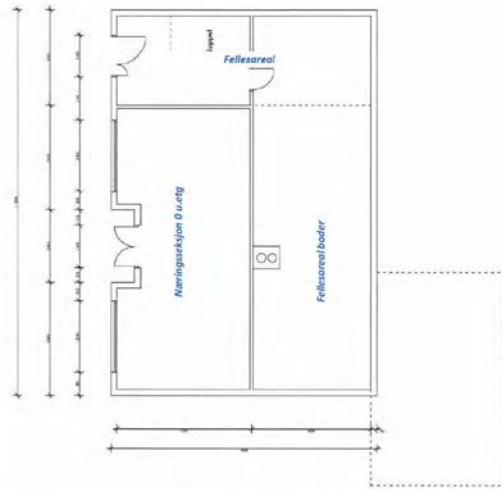
Normalt pleier det søkes om dispensasjon for gjeldende lydkrav. Dette er ikke gjort her. Man kunne derfor forvente at lydkrav var oppfylt og i samsvar med krav. Det vurderes at det vil være mulig å få innvilget dispensasjon for lydkrav ved at det ikke legges trinnydsplater på alle gulv. Dette forutsetter da at det etableres tilfredsstillende brannskille (eks med isolasjon og 2 lag gips i etasjeskille).

Det vil likevel være naturlig å etablere trinnydsplater der gulv allerede er revet, slik det er gjort i seksjon 4.

5.3 TEGNINGER OVER SEKSJONER / LEILIGHETER

Seksjon	Eier	Eierprosent	Eierbrøk	Beskrivelse
0		13,84	40/289	Næringslokale underetasje

U.etg:



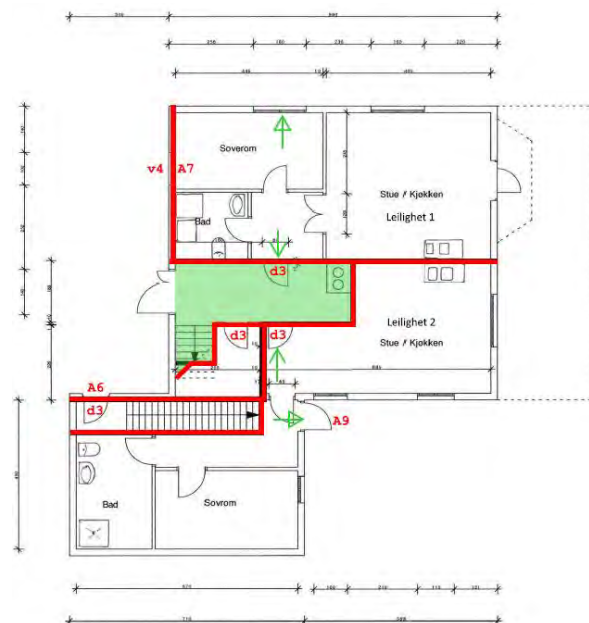
Vår ref: 7311 SE

Side 21 av 63

22.03.2024

Seksjon	Eier	Eierprosent	Eierbrøk	Beskrivelse
1		16,61	48/289	Leil 1.etg Nede til venstre mot veg
2		17,3	50/289	Leil 1.etg nede til høyre ved inngang

1.etg:



Fellesareal markert grønt.

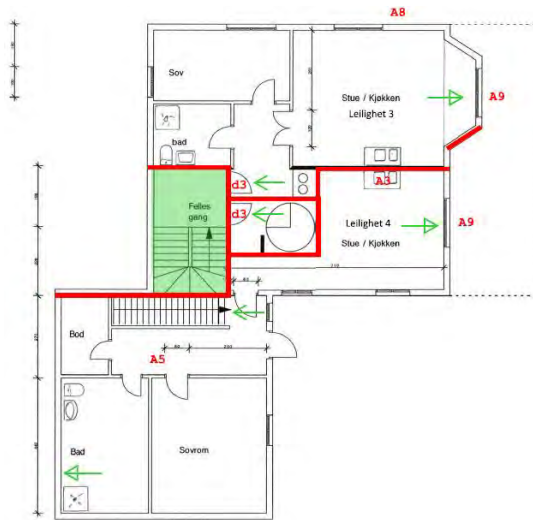
Vår ref: 7311 SE

Side 22 av 63

22.03.2024

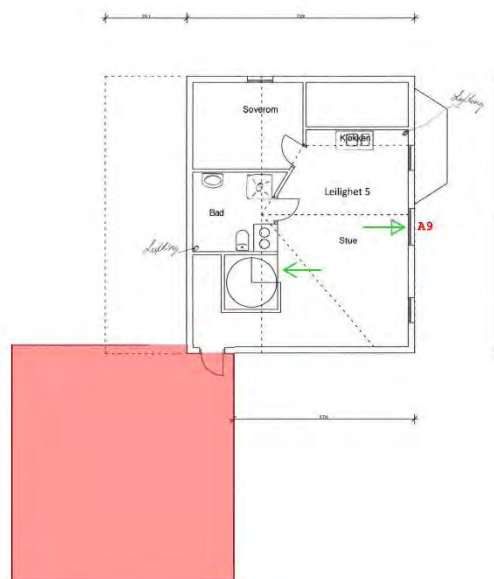
Seksjon	Eier	Eierprosent	Eierbrøk	Beskrivelse
3		16,26	47/289	Leil 2.etg til venstre mot vei fra inngang
4		21,45	62/289	Leil 2.etg til høyre ved inngang

2.etg



Seksjon	Eier	Eierprosent	Eierbrøk	Beskrivelse
5		14,53	42/289	Leil 3.etg opp spiraltrapp fra inngang

3.etg:



Rødt merket felt er terrasse til leil 5 og samtidig tak til leil 4 (i etasje under).

5.4 MANGLENDE BRUKSTILLATELSE ETTER SEKSJONERING I 2003**Beskrivelse av skaden:**

Bygningen ble seksjonert i 2003. Det ble sendt inn søknad til Stavanger kommune om seksjoneringen. Det viser seg nå at det ikke er utstilt noen brukstillatelse fra Stavanger kommune etter at seksjoneringsarbeidene er sluttført.

Forskriftskrav:

TEK97 var gjeldende ved seksjoneringstidspunkt 2003.

Ved seksjonering er krav om byggesøknad. For byggesøknad skal da være oppgitt både hvem som er

1. ansvarlig søker,
2. ansvarlig prosjekterende og kontrollerende
3. ansvarlig utførende.

Ansvarlig søker har ansvaret for at alle ansvarsområder er belagt, og at det blir innsendt nødvendig dokumentasjon / søknad om brukstillatelse etter sluttførte arbeider.

Ved søknad om brukstillatelse etter utførte (søknadspliktige) arbeider, skal ansvarlig utførende bekrefte at utførte arbeider i søknad om brukstillatelse samsvarer med prosjektering. Ansvarlig søker er ansvarlig for at alle faggrupper sender inn anmodning om brukstillatelse og at sjekker at brukstillatelse da blir gitt fra kommunen før bygget tas i bruk.

Vurdering:

Dersom brukstillatelse ikke finnes, har både ansvarlig søker sviktet, og høyst sannsynlig også ansvarlig utførende sviktet. Manglende brukstillatelse skyldes som regel at ansvarlig utførende ikke har bekreftet i søknad om at utførte arbeider samsvarer med prosjektering.

Det er ikke uvanlig at det finnes kun en midlertidig brukstillatelse som er gitt før alle arbeider er fullført. Vi kan heller ikke se at midlertidig brukstillatelse foreligger. Bygning er da pr definisjon ulovlig å ta i bruk som bolig.

For å få brukstillatelse nå må et ansvarlig foretak søke på nytt ved å bekrefte at alle utførte arbeider samsvarer med prosjektering. Dette krever altså både ny prosjektering, ny kontroll av utførelse og ny søknad om brukstillatelse.

Ingen vil gå inn å overta dette ansvaret uten at konstruksjoner åpnes opp og uten at bygning brannseksjoneres på nytt.

Utbedringsarbeidet ifm brannseksjonering er omfattende, og vil kreve god oppfølging og kontroll / dokumentasjon for å kunne sende inn kontrollerklæring / bekreftelse på at utførte arbeider samsvarer med gjeldende forskrifter. Ny søknad vil kreve at dagens forskrift TEK17 oppfylles.

Vår ref: 7311 SE

Side 25 av 63

22.03.2024

TAKST-GRUPPEN AS

Ansvarlig søker vil kunne søke om dispensasjon fra krav i TEK17. Det gis imidlertid ALDRI dispensasjon som går på bekostning av brannsikkerhet og rømmning.

Kostnader for å få brukstillatelse:

For å få brukstillatelse til seksjonene i Lagårdsveien 7A må man, som nevnt, søke om tillatelse ved å bekrefte at alle utførte løsninger (bl. annet mht brann og rømmning) er i samsvar med gjeldende krav.

Når dette i dag skal gjøres, er TEK17 gjeldende lovverk som regulerer dette.

Da det vil være lett å overse detaljer, må kontrollarbeidet for dette være detaljert og omstendelig. Dersom brann skulle oppstå i bygning, og det er slurvet med brannskillet og løsninger, vil ansvarlig foretak kunne komme i ansvar.

Ansvarlig foretak vil derfor normalt ta seg godt betalt for å overta dette ansvaret.

Det vil være vanskelig å si eksakt hvor mye dette i praksis vil utgjøre. Kostnader stipuleres ut fra risiko og konsekvens.

Det vurderes at det foretak vil ta betalt 500 000 inkl mva kr for dette kontroll- og ansvarsarbeidet.

Dette forutsetter at arbeidet og søknader for hele bygningen tas i 1 omgang.

Denne sum er oppført som «felleskostnader» i vedlagt kalkyle.

5.5 MANGLENDE LUFTING I TAKKONSTRUKSJON SEKSJON 4

Beskrivelse av skaden:

I forbindelse med besiktigelse av eiendommen i tilbygget som utgjør seksjon 4 (), ble takkonstruksjonen i «tilbygget» kontrollert for rotteskader, jmf punkt 5.1 i denne rapport.

Tilbygget som utgjør største delen av leilighet 4 har flatt tak, der taket danner terrasse for leilighet i 3.etg.

Taket er oppført av bjelker av dimensjon 48x198mm. Himling var på underside kledd med panel. Himling var fylt med 20cm Glava isolasjon som fylte hele hulrommet. På underside av isolasjon var montert dampsperre / plast. Ved fjerning av isolasjon ble synlig at det ikke er etablert noe luftesjikt for utlufting av takkonstruksjon, og at taket heller ikke har utførelse som et såkalt kompakttak (der det typisk ligger isolasjon av harde rockwoolmatter på oppside av takbjelker, og at disse er teknet med terrassemembran.



Himling / yttertak under terrasse for 3.etg.

Taket blir også inspisert fra oppside. Inspeksjon viser ut fra tykkelse på bjelkelag at det ikke ligger noen isolasjon over bjelkelaget, og at det heller ikke er etablert noe luftesjikt i taket.

Forskriftskrav og byggeskikk:

Tilbygget er opplyst å være fra 1995. Teknisk forskrift med oppdateringer fra 1987 var gjeldende på etableringstidspunktet.

Se link https://www.dibk.no/globalassets/byggeregler/tidligere_regelverk/historisk-arkiv-1949--1987/byggforskrift-1987.pdf

Veiledning til forskrift av 1987 viser diverse preaksepterte ytelser for byggerverk. Se link https://www.dibk.no/globalassets/byggeregler/tidligere_regelverk/historisk-arkiv-1949--1987/rett-og-slett-veiledning-til-byggforskrift-1987_illustrert.pdf

På s 138 i veiledningen (link) vises konstruksjonsdetaljer for bygningsdeler mot det fri og mot ventilerte rom.

Side 27 av 63

Vår ref: 7311 SE

22.03.2024

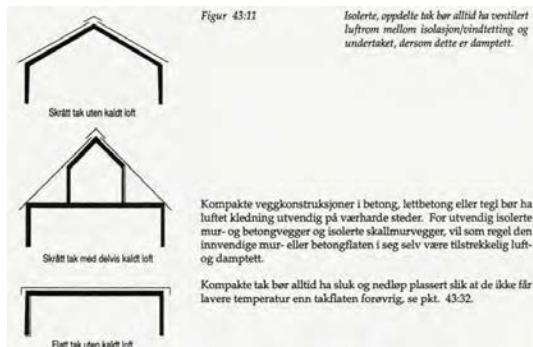
Følgende står beskrevet:

43:11 Bygningsdeler mot det fri og mot ventilerte rom

Bygningsdelene skal tilfredsstille kravene til varmeisolerings og tetthet i forskriftens kapittel 53. Bygningsdeler mot det fri skal også gi tilfredsstillende beskyttelse mot inntrengning av vann eller snø og hindre at fuktighet fra romluften trenger ut i konstruksjonen og gir skadelig kondens. Ved lette, sammenbygde konstruksjoner, f eks av tre eller stål, oppnås lufttetthet ved bruk av spesielle tettesjikt, f eks av papp, folie eller plater på begge sider av konstruksjonen. Dersom konstruksjonene forutsetter tettesjikt må denne være dampnett. Konstruksjonen må samtidig være utvendig dampåpen. Det er spesielt viktig at skjøter, gjennomføringer m.v blir tettet omhyggelig. Både innvendig og utvendig tettesjikt må tette mot dør- og vinduskarmer.

Bygningsdeler som er utsatt for nedbør beskyttes med utvendig kledning eller tekking. På isolerte, oppdelte tak og yttervegger bør denne regnskjermer skilles fra hovedkonstruksjonen med et ventilert luft-sjikt.

Der undertaket er dampnett eller der det brukes dampnett tekking direkte på undertaket, bør det alltid være et ventilert luftrom mellom isolasjon/ vindtetting og undertaket, se figur 43:11.



Sintef Byggforsk fra samme tidsrom har også datablad over bygningsdetaljer og hvordan disse bør oppføres for å unngå skade i konstruksjon.

Side 28 av 63

Vår ref: 7311 SE

22.03.2024

NBI-blad 525.002 Definisjoner, Påkjenninger og Egenskaper (1988) var gjeldende ved oppføring av tilbygget i 1995.

Se aktuelle utklipp fra databladet:

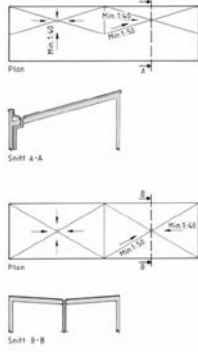


Fig. 51 d
Eksempler på utforming av varme tak

52 Skrå, luftede tak

Det er to hovedgrunner for at tak luftes (ventileres):

- Skrå takflater skal holdes kalde om vinteren slik at snøen ikke smelter og fryser til is igjen ved takfoten.
- Byggfukt og eventuell fukt som trenger ut i takkonstruksjonen, skal kunne transporteres bort.

Figur 52 a og b viser oppbygging og prinsipper for lufting av ulike taktyper.

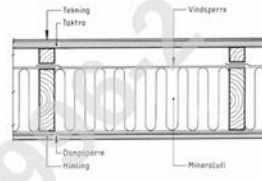


Fig. 52 a
Prinsippet oppbygging av luftede tak

53 Flate, luftede tak

Disse takene har den samme prinsipielle oppbyggingen som skrå, luftede tak (se fig. 52 a), men den lille takvinkelen gjør at luftingen blir mye mindre effektiv. Varmetransporten gjennom taket vil dermed påvirke overflatetemperaturen på takflata og gi snøsmelting. Flate, luftede tak vil derfor fungere som varme tak. Disse takene luftes bare for å fjerne eventuell fukt i konstruksjonen, ellers fungerer takene på tilsvarende måte som de kompakte takene. Utforming og drenering av takflata må derfor gjøres som beskrevet i pkt. 51. Eksempler på flate, luftede tak er vist i fig. 53.



Fig. 53
Flate, luftede tak



Takterrasse over seksjon 4 er ikke oppbygd som kompakt tak og har heller ikke noe luftesjikt.

Teknisk vurdering:

Tilbygget som er bygget i 1995 i følge prospekt er oppført med flatt tak/takterrasse. Undersøkelse i åpent panelhimling avdekker at det ikke er etablert noe luftesjikt i takkonstruksjonen.

Taket er heller ikke alternativt oppført som et kompakttak jmf anbefalinger fra veiledning til forskrift, samt NBI-blad 525.002.

Manglende luftesjikt i takkonstruksjon ut mot det fri er svært utsatt for kondensdannelse og fuktskader. Ut fra oppbyggingen til takkonstruksjonen (med overliggende terrasse og terrassemembran) vil det høyst sannsynlig oppstå kondensskader i takkonstruksjon.

Det som fysisk normalt skjer ifm kondensering er at når varm og fuktig luft kommer opp i takkonstruksjonen pga utett diffusjonssperre (perforert av hundrevis av spikerhull, skjøter etc) vil den varme luften stige gjennom isolasjonen og treffe den kalde flaten (trolig 22mm sponplategulv). Sponplategulvet er på oppside tekket med diffusjonstett terrassemembran (som ser ut til å ikke være gammel). All fuktighet i konstruksjonen blir da altså oppsamlet på

underside av terrasse-membran, og vil da særlig på kalde vinterdager føre til kondensdannelse på underside av gulvspon og i isolert taksjikt.

Damptrykket er alltid størst når innvendig luftfuktighet er størst (mest over badet). Jo større temperaturforskjellen er innvendig og over taket, dess mer kondens vil dannes i konstruksjon.

Takkonstruksjon må åpnes, rives og bygges opp på ny som følge av feil konstruksjonsoppbygging. Taket måtte også uansett åpnes opp fra undersiden pga rotteskaden som er omtalt i første punkt i rapporten.

Konklusjon:

Det er i tilstandsrapport eller egenerklæring ikke opplyst om feil og mangler vedrørende takkonstruksjon.

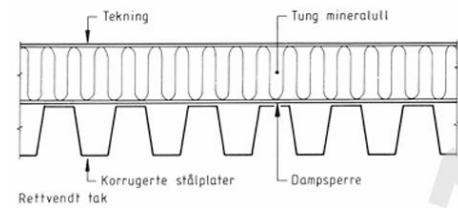
Utbedring / reparasjonsbeskrivelse:

Takkonstruksjon med overliggende terrasse må rives.

Ved gjenoppføring må denne oppføres iht gjeldende anbefalinger. Også i dag anbefaler NBI Byggforsk at flate tak / takterrasser oppføres som kompakttak. Det anbefales å benytte korrugerte stålblader med overliggende isolasjonsmaterialer.

Det må nyttes skråskåren «fall-isolasjon» for å lede vann til avløp.

Ny taktekkning over isolasjon, samt ny membran egnet til terrasser. Det må etableres rekkverk rundt terrassen. Trapper til / fra takterrasse må tilpasses nye høyder.



Skisse av kompakttak fra NBI-blad 525.002

Utbedringskostnader fremkommer i vedlagt kalkyle.

6.0 FOTO

Foto nr. 1
Lagårdsveien 7A



Foto nr. 2
Hvit ytterdør er inngang i «tilbygget».



Foto nr. 3
Hvit dør til leil 4 i tilbygg. Grønn til opprinnelig bygning.

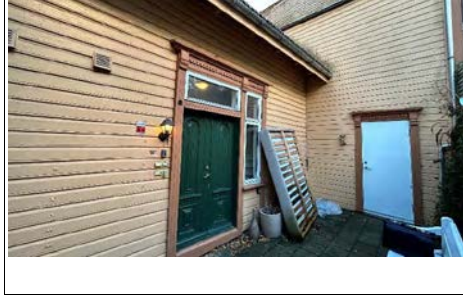


Foto nr. 4
Inngang i tilbygg. Fuktproblematikk og åpent i vegg mot grunn.



Foto nr. 5
Rotteavføring i vegg i trappegang.



Foto nr. 6
Hull og fett etter omfattende rotteaktivitet i vegg trappegang mot leil 4.



Foto nr. 7



Foto nr. 8

Konstruksjon åpnet i trappegang pga rotter.



Foto nr. 9

Rottedritt fjernet fra bjelkelag mellom 1. og 2. etg i trappegang.



Foto nr. 10



Foto nr. 11
Gulv åpnet i leil 4 i 2.etg tilbygg.



Foto nr. 12
Sterk rottelukt i leilighet.



Foto nr. 13



Foto nr. 14
Rotteavføring og gnagemerker etter rotter.



Foto nr. 15
Død rotte i felle ved befaring.



Foto nr. 16
Død rotte 2 i felle ved befaring. Denne har begynt å gå i oppløsning og stinker fælt.



Foto nr. 17
Fettmerker etter rotter på el-rør.



Foto nr. 18
Fettmerker etter rotter på el-rør.



Foto nr. 19
Døde rotter og manglende brannskille mot feil under.



Foto nr. 20



Foto nr. 21



Foto nr. 22



Foto nr. 23



Foto nr. 24



Foto nr. 25

Takkonstruksjon i tilbygg er fullisolert uten lufting.



Foto nr. 26

Gnagermerke på downlights. Bad til leil 4.



Foto nr. 27



Foto nr. 28
Terrasse over tilbygg.

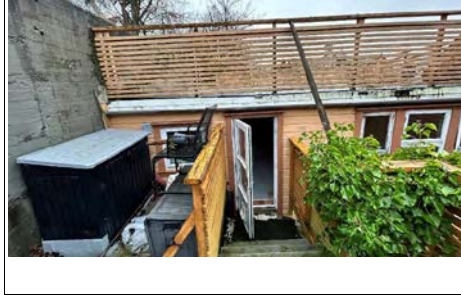


Foto nr. 29
Næringsseksjon i u.etg.



Foto nr. 30
Fullt av rottedrit i himling næringsseksjon. Manglende brannskille.

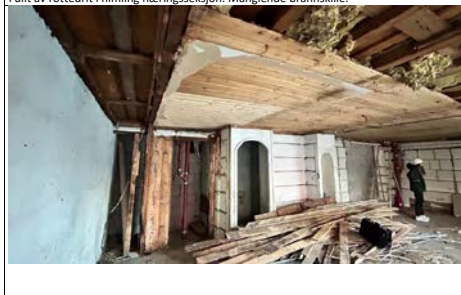




Foto nr. 35
Fellesområde u. etg.



Foto nr. 36
Felles gang i 1.etg.



Foto nr. 37
Leil 2 i 1.etg.



Foto nr. 38

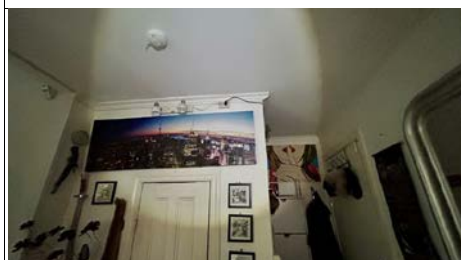


Foto nr. 39
Downlights i himling perforerer brannskillet.



Foto nr. 40
Bad med downlights i himling opp i bjelkelag mot 2.etg.



Foto nr. 41
Bad



Foto nr. 42
Utvendige tetteiltak for rotter nødvendig.

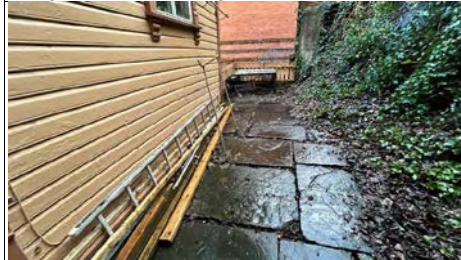


Foto nr. 43
Tettetiltak for rotter påkrevd.



Foto nr. 44

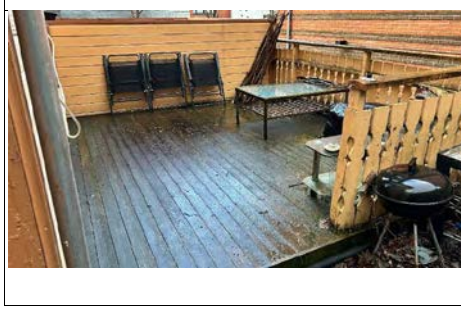


Foto nr. 45
Vindu i karnapp ved brannstige er ikke brannvindu. Må byttes.



Foto nr. 46
Spiraltrapp opp til leil i øvre etasje.

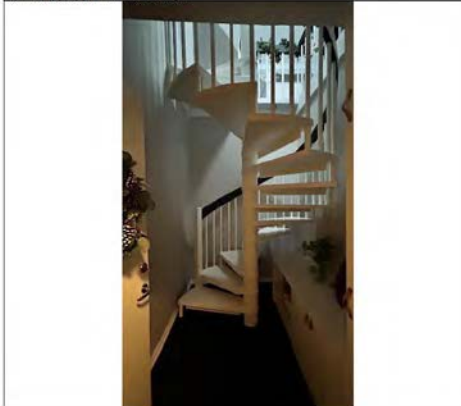


Foto nr. 47
Leilighet 5 i øvre etasje.



Foto nr. 48
Leilighet 5 i øvre etasje.



Foto nr. 49
Leilighet 5 i øvre etasje.



Foto nr. 50
Leilighet 5 i øvre etasje.



Foto nr. 51
Leilighet 5 i øvre etasje. Utgang til takterrasse over seksjon 4.



Foto nr. 52
Takterrasse over seksjon 4. Er ikke E160. Tak feil konstruert.



Foto nr. 53
Leil 3-Stue



Foto nr. 54
Stue. Vindu i karnaopp må byttes.



Foto nr. 55
Gjennomføringer av rør i brannskillet mot naboelighet.

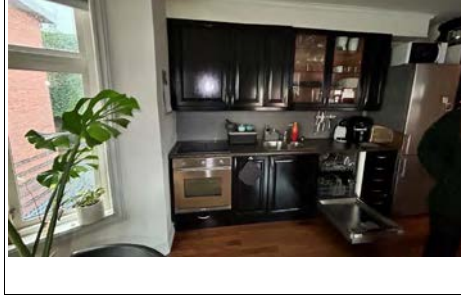


Foto nr. 56



Foto nr. 57

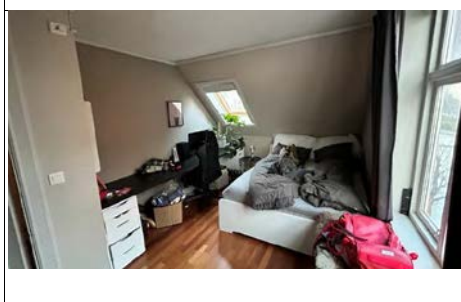


Foto nr. 58

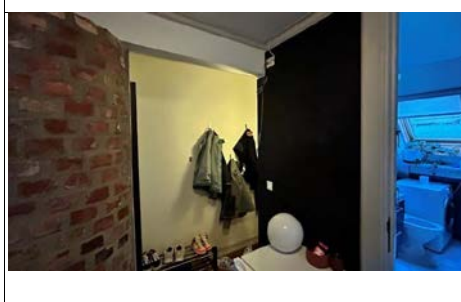


Foto nr. 59
Leil 1: Stue



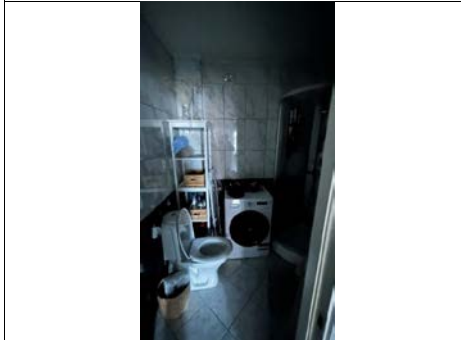
Foto nr. 60
Leil 3: Kjøkken



Foto nr. 61
Leil 3



Foto nr. 62
Bad leil 3.



Flere skadebilder, NBI-blader, rapporter og dokumentasjon og kalkyle finner du ved å trykke på denne linken:

[7311 Lagårdsveien 7A](#)

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

Alle tilgjengelige vedlegg via denne link skal betraktes som en del av framlagt dokumentasjon / vedlegg til denne rapport.

Sandnes, 22. mars 2024

Svein Egeland

Svein Egeland | Takstmann MNT | Ingeniør

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

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



7.0 UTBEDRING OG KALKULASJON

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

Kalkylen må betraktes som en grovestimert budsjettkalkyle. Det vil lett kunne oppstå uforutsette forhold som vil kunne påvirke reparasjonsomkostninger, da konstruksjon kun i hovedsak er åpnet i u.etg (næringsdel) og i seksjon 4 ().

Se også forutsetninger for kalkyle som er nevnt på siste side i vedlagt kalkyle.

Vår ref: 7311 SE

Side 63 av 63

22.03.2024

Skadeadresse: Lagårdsveien 7A

Utbedringskostnader fellesområder samt pr leilighet

Kalkyle dato
21.03.2024

Total sum alle poster inkl mva alle seksjoner inkl fellesområde **9 553 275**

Post	Beskrivelse	Esh.	Ant.	Esh. Pris	Ant. Timer	Time pris	Material	Arbeid	Sum eks. mva	Sum inkl. mva
1.00	Reparasjon fellesområder og utvendig									
1.01	Rotteskade:									
1.02	Tetting rotteanganger rundt hele huset. Musebånd etc.	rs	1	120 000			120 000		120 000	150 000
1.03	Rottesarving, rottefeller, skadedyrbekjempelse	rs	1	30 000			30 000		30 000	62 500
1.04	Tette rotteanganger i grunnmur / fellesområde kjeller	rs	1	80 000			80 000		80 000	100 000
1.05	Utbedring brannseksjoner:									
1.06	Stillas rundt bygget	rs	1	120 000			120 000		120 000	150 000
1.07	Legge inn brannspørre bak kledd. Ved alle etasjeskiller	rs	1	250 000			250 000		250 000	312 500
1.08	Etablere brannstige utvendig fra etg 3 og 5	rs	1	60 000			60 000		60 000	75 000
1.09	Utvendig ramningsapp fra terrasser	rs	1	50 000			50 000		50 000	62 500
1.10	Raykluke i taket over spiraltrapp til etg 5	rs	1	100 000			100 000		100 000	125 000
1.11	Brannhimling og tetting fellesomr. Kjeller	m ²	40	1 950			95 550		95 550	119 438
1.12	Div omlegging elektro etc.	rs	1	40 000			40 000		40 000	50 000
1.13	Pusse locumar mot næringslokale	rs	1	35 000			35 000		35 000	48 750
1.14	Prosjektering avarekonsept hele bygget + salnad	rs	1	120 000			120 000		120 000	150 000
1.15	Diverse ulforutsett utvendig eller fellesarealer	rs	1	100 000			100 000		100 000	125 000
1.16	Gips, maling etc i felles trappgangner, Rakkverk do- og rem.	m ²	75	1 850			138 750		138 750	173 438
1.17	Kontroll og ansvarsett inn utbedring brann og brukstilrette	stk	1	400 000			400 000		400 000	500 000
1.18	Rigg & drift, transport, bygghedde, administrasjon	rs	1	80 000			80 000		80 000	100 000
	Sum UTBEDRING fellesområder						1 839 300		1 839 300	2 299 125
	Andel av utbedring fellesområde / utvendig pr leilighet									
Seksjon	Etterandel av sameiet pr beboer	%	Brøk	Beskrivelse						
0		13,8	40/288	Næringslokale underetasje					254 574	318 218
1		13,8	40/288	Etg 1. etg. Nede til venstre mot veg					305 489	381 862
2		17,3	50/288	Etg 1. etg. nede til høyre ved inngang					318 218	397 772
3		16,2	47/288	Etg 2. etg. til venstre mot veg fra inngang					239 125	301 506
4		21,5	62/288	Etg 2. etg. til høyre ved inngang					394 590	493 238
5		14,5	42/288	Etg 3. etg. opp spiraltrapp fra inngang					267 303	334 129
	Kontrollsum utbedring fellesområder								1 839 300	2 299 125

Post	Beskrivelse	Enh.	Ant.	Enh. Pris	Ant. Timer	Time pris	Materiell	Arbeid	Sum eks. mva	Sum inkl. mva
2.00	Reparasjon seksjon 0 Havngrudf uetg									
2.01	Reparasjonsarbeid									
2.02	Rive og fjerne gjernehelling, isolasjon, vottskit etc	m²	44	400			17 600		17 600	22 800
2.03	Contaner, utfall, deponi	stk	1	6 000			6 000		6 000	8 121
2.04	Deinfisering, rengjøring rotteskade	rs	1	30 000			30 000		30 000	37 500
2.05	Tetter rottingsangener med grunnmur, gule, etc	rs	1	30 000			30 000		30 000	37 500
2.06	Utbedring vann-lekker på elektris	rs	1	30 000			30 000		30 000	37 500
2.07	Elektra og røringsnettøffer	rs	1	60 000			60 000		60 000	75 000
2.08	Utbedring brannskade/rennede:									
2.08	Utbedre brannskille m isolasjon og 2 lag gips. Maling	m²	44	1 900			83 600		83 600	107 250
2.10	Container, utfall, deponi	stk	1	6 000			6 000		6 000	8 121
2.11	Brannlagring, brannretting etc	rs	1	10 000			10 000		10 000	12 500
2.12										
2.13										
2.14	Ligg & drift, transport, byggeledelse, administrasjon	rs	1	20 000			20 000		20 000	25 000
2.15										
2.16										
2.17										
2.18										
2.19										
2.20										
2.21										
2.22										
2.23										
2.24										
2.25										
2.26										
2.27	Antall av utbedring fellesområde / utvekslingsnett						254 274		254 274	319 214
	Sum totalt Havngrudf uetg						856 974		856 974	1 087 718

Post	Beskrivelse	Enh.	Ant.	Enh. Pris	Ant. Timer	Time pris	Materiell	Arbeid	Sum eks. mva	Sum inkl. mva
2.00	Reparasjon seksjon 1 Led i Lang									
2.01	Rydder med møbler og innbo, utdømming senler etc	rs	1	30 000			30 000		30 000	37 500
2.02	Løf ned i nye parkett. Skadeve Trondsløstaker. Parkett	m²	47	1 050			49 350		49 350	66 621
2.03	Heve / Høyne dører til utvekslingsnett gule	stk	4	2 900			11 200		11 200	14 000
2.04	De- og montering kjøleledningsnett	rs	1	30 000			30 000		30 000	37 500
2.05	Utbedring rør og elektris i brannskille	rs	1	300 000			300 000		300 000	375 000
2.06	Rive ut kjølemasse for rør og v. l. gips, maling	m²	11	7 600			83 560		83 560	107 621
2.07	Elektra gipsplater vegg i utveksling etc	m²	65	1 850			120 250		120 250	150 311
2.08	Rive hvelvingplater	m²	48	250			12 000		12 000	15 000
2.09	Utbedre brannskille m isolasjon, betong, 2 lag gips, maling	m²	48	1 900			91 200		91 200	117 000
2.10	Spensingbygging for gips og betong	rs	175	101			17 675		17 675	22 096
2.11	Diverse tilpassinger, flytting gardsbeholdning etc etc	rs	1	40 000			40 000		40 000	50 000
2.12	Rive & nytt bad gips brannskille, oppmonteringer etc	rs	1	240 000			240 000		240 000	300 000
2.13	Container, utfall, deponi	stk	1	6 000			6 000		6 000	8 121
2.14	Trappetrukk	rs	1	7 500			7 500		7 500	9 375
2.15	Diverse elektrisnett	rs	1	50 000			50 000		50 000	62 500
2.16	Rykte ut 1 brannskille i stue korridor	stk	1	25 000			25 000		25 000	31 250
2.17										
2.18	Ligg & drift, transport, byggeledelse, administrasjon	rs	1	75 000			75 000		75 000	93 750
2.19	Installasjonsbyrg-ånsel	msel	4	1 200			4 800		4 800	6 000
2.20										
2.21										
2.22										
2.23										
2.24										
2.25										
2.26										
2.27	Antall av utbedring fellesområde / utvekslingsnett						501 489		501 489	614 861
	Sum totalt dekke leilighet inkl andel fellesutgifter						1 328 214		1 328 214	1 650 514

Post	Beskrivelse	Enh.	Ant.	Enh. Pris	Ant. Timer	Time pris	Materiel	Arbeid	Sum eks. mva	Sum inkl. mva
4.00	Reparasjon seksjon 2.Løf i Lang									
4.01	Rydder med møbler og tepper, vaskeri og vasker utst.	ts	1	30000			30 000		30 000	37 500
4.02	Løf med sine parkett. Skadeve Trondhøysplaten Parkett	m²	47	1050			49 350		49 350	66 621
4.03	Heve / Njåseve dører 2st trondhøysplaten gate	stk	5	2800			14 000		14 000	17 900
4.04	De- og rensesone kjøkkensvinsing	ts	1	30000			30 000		30 000	37 500
4.05	Utbedring rør og elektris i brannskiller	ts	1	800000			800 000		800 000	1 050 000
4.06	Heve ut kjøkkensuge for rør og el. i. gips, maling	m²	15	2700			40 500		40 500	52 650
4.07	Elektra gipsplater venger inkl maling / spandling etc	m²	300	1850			555 000		555 000	736 621
4.08	Blue hestingsplater	m²	50	250			12 500		12 500	15 625
4.09	Utbedre brannsvinsing og lednings, vektor, 2l gips, maling	m²	50	1700			85 000		85 000	110 625
4.10	Spærrebelegging foringer og forverk	ts	180	180			32 400		32 400	41 925
4.11	Diverse tilpasninger, flytting gardsobeslag etc etc	ts	1	25000			25 000		25 000	32 250
4.12	Rør & nytt bad gips brannskille, oppgjørsmønstreger etc	ts	1	240000			240 000		240 000	309 000
4.13	Wc-mur og friboksene med Kell/tepper utfor badet	stk	1	150000			150 000		150 000	197 500
4.14	Container, anfall, deponi	stk	1	6500			6 500		6 500	8 321
4.15	Trappetrukk	ts	1	10000			10 000		10 000	12 500
4.16	Diverse skurarbeid	ts	1	50000			50 000		50 000	62 500
4.17	Rigg & drift, transport, buggeløst, administrasjon	ts	1	75000			75 000		75 000	93 750
4.18	Erstatningsbolig leaset	mond	5	12000			60 000		60 000	75 000
4.19										
4.20										
4.21										
4.22										
4.23										
4.24										
4.25										
4.26										
4.27	Antall av utbedring fellesområde / utvendigdelene inkl						219 228		219 228	287 771
	Sum totalt denne løslighet inkl avfall/fellestingpgher						1 524 793		1 524 793	1 918 489

Post	Beskrivelse	Enh.	Ant.	Enh. Pris	Ant. Timer	Time pris	Materiel	Arbeid	Sum eks. mva	Sum inkl. mva
5.00	Reparasjon seksjon 3 i Lang									
5.01	Rydder med møbler og tepper, vaskeri og vasker utst.	ts	1	30000			30 000		30 000	37 500
5.02	Løf med sine parkett. Skadeve Trondhøysplaten Parkett	m²	47	1050			49 350		49 350	66 621
5.03	Heve / Njåseve dører 2st trondhøysplaten gate	stk	4	2800			11 200		11 200	14 000
5.04	De- og rensesone kjøkkensvinsing	ts	1	30000			30 000		30 000	37 500
5.05	Utbedring rør og elektris i brannskiller	ts	1	800000			800 000		800 000	1 050 000
5.06	Heve ut kjøkkensuge for rør og el. i. gips, maling	m²	15	2700			40 500		40 500	52 650
5.07	Elektra gipsplater venger inkl maling / spandling etc	m²	68	1850			125 800		125 800	157 250
5.08	Blue hestingsplater	m²	47	250			11 750		11 750	14 688
5.09	Utbedre brannsvinsing og lednings, vektor, 2l gips, maling	m²	47	1700			80 100		80 100	101 963
5.10	Spærrebelegging foringer og forverk	ts	170	180			30 600		30 600	39 063
5.11	Diverse tilpasninger, flytting gardsobeslag etc etc	ts	1	40000			40 000		40 000	50 000
5.12	Rør & nytt bad gips brannskille, oppgjørsmønstreger etc	ts	1	240000			240 000		240 000	309 000
5.13	Container, anfall, deponi	stk	1	6500			6 500		6 500	8 321
5.14	Trappetrukk	ts	1	7500			7 500		7 500	9 371
5.15	Diverse skurarbeid	ts	1	50000			50 000		50 000	62 500
5.16	Rigg & drift, transport, buggeløst, administrasjon	ts	1	75000			75 000		75 000	93 750
5.17	Erstatningsbolig leaset	mond	4	12000			48 000		48 000	60 000
5.18										
5.19										
5.20										
5.21										
5.22										
5.23										
5.24										
5.25										
5.26										
5.27	Antall av utbedring fellesområde / utvendigdelene inkl						289 125		289 125	371 906
	Sum totalt denne løslighet inkl avfall/fellestingpgher						766 125		766 125	957 654

Post	Beskrivelse	Enh.	Ant.	Enh. Pris	Ant. Timer	Time pris	Materiell	Arbeid	Sum eks. mva	Sum inkl. mva
6.00	Reparasjon seksjon 4 i 2 etg									
6.01	Rydder med møbler av trekk, vasking under ark	rs	1	30 000			30 000		30 000	37 500
6.02	Isf ned Rive parkett, Etalere Treverk/hulder Parkett	m²	56	1 000			56 000		56 000	81 500
6.03	Heve / Høysse dører 2st treverk/hulder gule	stk	4	2 800			11 200		11 200	14 000
6.04	De- og rensesone kjøkkenrenning	rs	1	30 000			30 000		30 000	37 500
6.05	Utbedring rør og elektris i brannskille	rs	1	140 000			140 000		140 000	175 000
6.06	Heve ut kjøkkenveg for rør og elektr. gips, maling	m²	12	2 500			30 000		30 000	37 500
6.07	Gipsplater + gips vegg 1-2 lag full maling / sparkling etc	m²	170	1 000			170 000		170 000	232 750
6.08	Rive hvelvingplater småkjøkken	m²	22	250			5 500		5 500	6 875
6.09	Etalere brannskilling av kjøkken, vektor, 21 gips, maling	m²	22	1 000			22 000		22 000	28 250
6.10	Spærrebygging foringer og betverk	lm	210	165			34 650		34 650	43 313
6.11	Diverse tilpasninger, flytting garderoberlag etc etc	rs	1	40 000			40 000		40 000	50 000
6.12	Riv & nytt bad gips brannskille, oppgjørsmønstre, vektor etc	rs	1	200 000			200 000		200 000	252 500
6.13	W-mur og fuktisolerte med Kell/hengt uller trepostene	stk	1	70 000			70 000		70 000	87 500
6.14	Contalner, anfall, deponi	stk	6	6 500			39 000		39 000	48 750
6.15	Striper alle vegger i 1. etg, Fjerne rusterik, Tette Spjånger	Enhet	80	720			57 600		57 600	72 000
6.16	Rive gule inn gulvopphekk hule led, fjerne rusterik	m²	60	400			24 000		24 000	30 000
6.17	Formalering, dekkfløyting, utbedring/geringer	rs	1	50 000			50 000		50 000	62 500
6.18	Riv & nytt kompartittak i 1. etg totalt inkl mønstre, rister etc	m²	35	8 000			280 000		280 000	352 500
6.19	Bytte ut ytterdør 11 dør med brukeran 1300	stk	1	30 000			30 000		30 000	37 500
6.20										
6.21										
6.22										
6.23	Byggutvask	rs	1	10 000			10 000		10 000	12 500
6.24	Diverse utførtsett	rs	1	50 000			50 000		50 000	62 500
6.25	Ugg & drift, transport, byggledelse, administrasjon	rs	1	100 000			100 000		100 000	125 000
6.26	Installasjonsbudsjettskontroll, MåLING	med	12	12 000			144 000		144 000	180 000
6.27	Arbeid av utbedring fellesområde / utvendig dører inkl	stk	1				207 200		207 200	259 125
	Sum totalt denne leilighet inkl arbeid fellesområder						2 255 900		2 255 900	2 842 425

Post	Beskrivelse	Enh.	Ant.	Enh. Pris	Ant. Timer	Time pris	Materiell	Arbeid	Sum eks. mva	Sum inkl. mva
7.00	Reparasjon seksjon 5 i 2 etg									
7.01	Rydder med møbler av trekk, vasking under ark	rs	1	30 000			30 000		30 000	37 500
7.02	Isf ned Rive parkett, Etalere Treverk/hulder Parkett	m²	70	1 000			70 000		70 000	91 250
7.03	Heve / Høysse dører 2st treverk/hulder gule	stk	2	2 800			5 600		5 600	7 000
7.04	De- og rensesone kjøkkenrenning	rs	1	30 000			30 000		30 000	37 500
7.05	Utbedring rør og elektris i brannskille	rs	1	60 000			60 000		60 000	75 000
7.06	Riv ut gipsplater vegg inn maling / sparkling etc	m²	66	1 800			118 800		118 800	150 750
7.07	Spærrebygging foringer og betverk	lm	168	165			27 720		27 720	34 650
7.08	Diverse tilpasninger, flytting garderoberlag etc etc	rs	1	30 000			30 000		30 000	37 500
7.09	Riv & nytt bad gips brannskille, oppgjørsmønstre, vektor etc	rs	1	250 000			250 000		250 000	312 500
7.10	Contalner, anfall, deponi	stk	1	6 500			6 500		6 500	8 125
7.11	Byggutvask	rs	1	7 500			7 500		7 500	9 375
7.12	Diverse utførtsett	rs	1	50 000			50 000		50 000	62 500
7.13	Ugg & drift, transport, byggledelse, administrasjon	rs	1	40 000			40 000		40 000	50 000
7.14										
7.15										
7.16										
7.17										
7.18										
7.19										
7.20										
7.21										
7.22										
7.23										
7.24										
7.25										
7.26	Installasjonsbudsjettskontroll, MåLING	med	4	12 000			48 000		48 000	60 000
7.27	Arbeid av utbedring fellesområde / utvendig dører inkl	stk	1				207 300		207 300	259 125
	Sum totalt denne leilighet inkl arbeid fellesområder						1 111 578		1 111 578	1 389 446

Innhold

1 Innledning - Beskrivelse av oppdraget.....	3
2 Fremviste dokumenter og forutsetninger	3
2.1 Fremviste dokumenter.....	3
2.2 Forutsetninger.....	3
3 Kortfattet bygningsbeskrivelse.....	4
3.1 Eierforhold	4
4 Hendelsesforløp.....	5
5 Påberopte forhold	5
5.1 Rotter	6
5.1.1 Utdrag fra salgsdokumentasjon.....	6
5.1.2 Konklusjon	7
5.1.3 Lovlighet, fagmessig utførelse	8
5.1.4 Utbedring.....	9
5.1.5 Kostnader	9
5.1.6 Bilder	10
5.2 Branntekniske avvik.....	19
5.2.1 Utdrag fra salgsdokumentasjon.....	19
5.2.2 Prosjektert oppbygging og hva kan dokumenteres av oppbygging?.....	20
5.2.3 Konklusjon	30
5.2.4 Lovlighet, fagmessig utførelse	33
5.2.5 Utbedring.....	33
5.2.6 Kostnader	35
5.2.7 Bilder.....	35

1 Innledning - Beskrivelse av oppdraget

Mandat for rapporten er å vurdere følgende punkt:

- Rotter
- Branntekniske avvik

Mandat er også avgrenset til seksjonsnummer 2, 4, 5, 6 + fellesarealer - ifølge rekvisisjon. Men ettersom etasjeskillere også omhandler andre seksjoner er det utført befaring i alle seksjoner da det må utføres tiltak i seksjon 1 og 3 også.

2 Fremviste dokumenter og forutsetninger

2.1 Fremviste dokumenter

- Salgsprospekt inkl tilstandsrapport og eiers egenerklæring til seksjon 5.
- Reklamasjonsrapport fra Takst Team og Takstgruppen
- Brannrapport fra Brannrådgiveren
- Flere befaringssrapporter fra Anticimex i tidsperioden 2017 – 2023
- Akustikkrapport og Brannprosjektering fra Multiconsult v/ombygging i 2002

2.2 Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet på bakgrunn av opplysninger gitt ved rekvirering/befaring, egne observasjoner på stedet samt informasjon fra mottatte dokumenter nevnt i punkt 2.1.

Referansenivået for bygningsdeler er byggeår eller tidspunkt for større endringer. Referansenivå er opplyst under hvert enkelt punkt.

Rapporten er utarbeidet uten hensyn til ansvarsspørsmålet. Rapporten forholder seg til gitt mandat.

3 Kortfattet bygningsbeskrivelse

Enebolig over fire etasjer. Byggeår 1897. Tilbygg ukjent, men før 2002.

Boligen er bygget om og seksjonert i 2003 ut fra tegninger og søknad. Det ble da etablert 6 seksjoner. 5 leiligheter + 1 næringsareal.

Utvendige overflater er av gammel alder med liggende kledning på vegg og taktekkning med takstein. Grunnmur er oppført i betong/murt naturstein.

Tilbygg som ligger i seksjon 3 og seksjon 5 er av noe nyere alder, eksakt alder er ikke kjent. Dette er kledd med noe nyere trekledning og taket på tilbygg er tekket med membranduk.

3.1 Eierforhold

Totalareal er opplyst 289m²; fordelt på

Underetasje

Seksjon 1 Næringsareal – Eierbrøk 40/289 Eier [REDACTED]
Fellesareal boder til leiligheter

1. etasje
Seksjon 2 Leilighet - Eierbrøk 48/289 – Eier [REDACTED]
Seksjon 3 Leilighet - Eierbrøk 50/289 – Eier [REDACTED]

2. etasje
Seksjon 4 Leilighet - Eierbrøk 47/289 - Eier [REDACTED]
Seksjon 5 Leilighet - Eierbrøk 62/289 - Eier [REDACTED]

3. etasje
Seksjon 6 Leilighet - Eierbrøk 42/289 – Eier [REDACTED]

4 Hendelsesforløp

Eier i seksjon 5, [REDACTED] overtok leiligheten 21.08.2022. Leilighet har inngang i 1.etg med eget trappeløp i tilbygget opp til leiligheten som ligger i 2.etasje.

I løp av høst 2022/vår 2023 oppdager eier lukt fra skadedyr og hører lyder fra mus/rotte i tilbygget. Det blir åpnet i gulvkonstruksjon i kjøkken og det oppdages store skader i isolasjon. (bilder av isolasjon ligger i en rapport fra Anticimex).

Eier begynner da å nøste opp i informasjon fra Anticimex og finner da ut at de har vært på adressen gjentatte ganger i perioden fra 2017 til 2022 og finner da ut at det har vært store problemer med skadedyr i boligen som ikke alt er opplyst om fra før.

Takst-team blir da engasjert til å lage en reklamasjonsrapport ang forhold. Dette blir utført juni 2023.

Ifbm riving av gulv i tilbygget ble det også oppdaget avvik i brannskille i etasjeskiller ned mot seksjon 3, og brannrådgiver ble engasjert til å gå gjennom hele bygget og har laget en rapport med avvik som jeg har brukt som grunnlag for vurdering av brannforhold.

I etterkant ble det innhentet en ny reklamasjonsrapport fra Takstgruppen fra Mars 2024 som også omhandler dette avviket samt andre avvik.

5 Påberopte forhold

5.1 Rotter

Eier i seksjon 5, [REDACTED] oppdaget lukt og lyder fra skadedyr kort tid etter overtakelse.

Det blir åpnet i konstruksjon og avdekket større skader i konstruksjonen med bol i isolasjon og mye rotteavføring. De er i ettertid tatt flere rotter i feller slik at problem er pågående, men har også pågått i flere år tilbake i tid viser dokumentasjon.

Etasjeskiller mot underliggende seksjon 3 er kryssleket slik at rotter da har hatt fri tilgang fra etasjeskillere og i hulrom mellom påføringsvegger/grunnmur.

5.1.1 Utdrag fra salgsdokumentasjon

Salgsprospekt:

Moderniseringer og påkostninger

2012 Fasade på 3 vegger på tilbygget med flatt tak skiftet, i følge forrige eiers egenekklæringer.

2012: Bad oppgradert iflg. forrige eiers egenekklæringer

2021 Kjøkken er skiftet som egeninnsats. Kvittringer foreligger på rør/el.arbeid.

2022: Det er foretatt en del tetttiltak mot gnagere. I denne forbindelse er det også skiftet ut innvendig overflate og isolasjon i tak i tilbygg og vegg mot nord i tilbygg.

Opplysninger om moderniseringer i boligen isolasjon i tak og nordre vegg i tilbygget er byttet i 2022.

Tilstandsrapport:

18	YTERVEGGER
Her beskriver en generisk tilstand (basert på bilder). Det gøres offisiell tilbakemelding i henhold til bestilling. Endring og forklaring gis etter ønske.	
Er det generiskert skadedyr eller sporende belegg? Ja	
Kommentarer: Enkelte skadedyr er observert i forbindelse med besiktigelse av grunn.	
Fasade i god stand	
Er det synlige skadedyr i forbindelse med besiktigelse? Ja	
Kommentarer: Ingen observert skadedyr i forbindelse med besiktigelse.	
Rør og elektrisk i god stand	
Kommentarer: Ingen observert skadedyr i forbindelse med besiktigelse.	
Løst og skadet i god stand	
Kommentarer: Ingen observert skadedyr i forbindelse med besiktigelse.	

Opplyst at det er utført en del tetttiltak ved yttervegger

Eiers egenekklæringer:

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/ilteskader/inskader/skadedyr i boligen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse

Har problemer med rotter siden overtakelse. Skadedyr er observert i kjeller, hvor det står tørt i lagertid med løst liggende i skadedyr fra grunn. Taket er revet og det er observert store skader i tegl, noe som har gitt betydelig problemer. Taket står fortsatt åpent i påvente om å kunne tas sammen med større renovering av rørmassakuler. Vi har hatt problemer i tak på hovedboen og kjøkken, og har derfor arbeidet mye med tilrettelegging av isolasjon i nybygg, samt innvegg på soverom og kledning yttervegg utenfor soverom, kjøkken og bad for å isolere og forbygge fremtidige angrep.

Eiers egenekklæringer, salg seksjon 5, 2022

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/ilteskader/inskader/skadedyr i boligen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Rotter er/har vært tilstede. Anticimex er i billett og utfører skadedyrkontroll. Forsikringssak. Autoriserte fagpersonell kommer å utfører sikring av kledning utvendig og med alle innleggarter. Ingen forklaring ingen lyder eller andre tegn til aktivitet i egen leilighet da den ligger plassert i 2 etg. med minst en leilighet til alle sider.

Eiers egenekklæringer, salg seksjon 4, 2019

5.1.2 Konklusjon

Ut fra dokumentasjon som foreligger og rapporter fra Anticimex er det ingen tvil om at de siste årene har vært store problemer med rotter i boligen.

Rotteproblematikk forløper seg hovedsakelig til tilbygget bak hovedbygget. Det er to seksjoner i tilbygget: seksjon 3 i 1. etasje og seksjon 5 i 2. etasje.

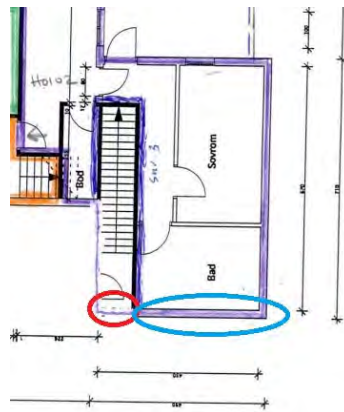
Ved befaring er det revet i gulv og deler av veggkonstruksjoner i seksjon 5 og det er funnet mengder med avføring og spor av rotter. All isolasjon i etasjeskiller er fjernet ved befaring. Det lå også en ny død rotte i felle som tyder på at inntreksveier fortsatt ikke er tettet.

[REDACTED] som er styreleder i sameiet opplyser at det kun er i tilbygget og i kjelleretasje som har hatt problematikk med skadedyr. Ingen av de andre seksjonene i hovedbygget har hatt problemer med skadedyr. Skader ifbm rotteproblematikk er avgrenset til disse områdene.

Tilbygg:

I yttervegg i tilbygget mot nord er det en gammel natursteinsmur som er kledd inne i 1. etasje. Her er det ved inngang til seksjon 5 i 1. etasje åpnet i konstruksjon og man kan se rotteinnganger flere steder. Det er også forsøkt å tette steder med netting, men del av vegg ligger også bak badet til seksjon 3.

Mesteparten av denne grunnmuren ligger bak bad i seksjon 3 og er sannsynligvis stedet det er størst mulighet for at rotter kommer inn i bygget. Det er utvendig tettet bak kledning med børste som er synlig flere steder.



Bilde viser 1. etg. Rød ring viser inngang til seksjon 5 hvor det er åpnet i konstruksjon, blå ring viser vegg fra bad seksjon 3 hvor det ikke er åpnet og som har mulige innganger. Denne vegg er også påpekt i andre reklamasjonsrapport som den mest sannsynlige inntreksveien.

Kjeller

I kjelleren er det flere åpninger i betonggulv i næringsseksjon og det har vært god aktivitet av rotter i etasjeskiller mot 1. etasje. Kjeller er kun grovt innredet ved befaring med mindre boder til leiligheter og et næringslokale som ikke er i bruk.

Ved bakre grunnmur er det åpent over murkroner. Her er det også forsøkt tettet med noe netting tidligere, og det er usikkert på om alle innganger er funnet. Oppbyggingen gjør arbeidet vanskelig med å finne mulige innganger i bygget.

5.1.3 Lovlighet, fagmessig utførelse

Ifbm renovering av tilbygget er det ikke utført en god nok jobb mot grunnmurer. Eksakt dato for når tilbygget ble renoveret er ikke kjent, men er nevnt rundt 1995. Men grunnmurer som det vises til er av mye eldre alder. Disse murer ble sannsynligvis kledd inne på ny ifbm ombyggingen i 2002.

5.1.4 Utbedring

Tilbygg:

Seksjon 5

Tilbygget må åpnes i konstruksjoner for tilkomst og utbedring. Gulv og diverse vegger er allerede åpnet for å avdekke skader. Vegger og gulv stripes ned til reisverk og isoleres og platekles på ny.

Isolasjon i yttertaket er opplyst byttet i 2022. Ettersom det ikke er åpnet i konstruksjonen her er det heller ikke avdekket nye skader som følge av rotter her. Dette må evt sjekkes med etablering av brannhimling (se eget punkt for dette).

Seksjon 3

I 1. etasje må det åpnes i vegger mot grunnmurer i tilbygg for å få til en tetting av grunnmur. Dette gjelder da vegger mot grunnmur på soverom, bod og bad som ligger i tilbygget.

Det er stor sannsynlighet for at det er rotteskader i vegg bak badet. Grunnmur påføres puss/netting som tetting og innvendige vegger etableres på ny.

Utvendig/kjeller felles

Utvendig er det montert musebørste fra før og det er opplyst i dokumentasjon at Faber bygg en gang tidligere har montert musebånd. Om dette gjelder hele bygget er usikkert men det bør foretas en sjekk også utvendig rundt bygget, og da hovedsakelig rundt tilbygget som har størst problemer. På fremsiden er det bunnstokk på kledning og her er det ingen mulighet for innganger.

I kjeller må det foretas ytterligere undersøkelser og tettinger. Spesielt ved topp av grunnmur mellom bjelker bør det tettes ytterligere. Det er fra før også utført diverse forsøk på tettinger i kjelleren.

I næringslokale er himling delvis revet ved befaring. Denne må rives i sin helhet – og bygges opp ihht beskrivelse fra brannrådgivers rapport. Oppbyggingen er medtatt under brannpunkt.

5.1.5 Kostnader

Se kostnadsestimat for utbedring av rotteskader seksjon 5 og seksjon 3 og næring/kjeller felles separat.

I begge seksjoner er ikke himlingsoverflater medtatt da de er medtatt under punkt for brannskille.

5.1.6 Bilder
Leilighet seksjon 5



Bilde er tatt i tilbygg i 2. etg, seksjon 5 og viser overflater som er revet ved befarung. Inngang til leilighet er ned trapp. Plate stenger inn mot hovedbygget – her er det ikke avdekket rotteproblematikk ifølge [REDACTED]



Ny rotte i felle ved befarung. Hulrom viser i vegg ned mot seksjon 3 og natursteinsmur mot nord.



Inngang til seksjon 5. I ende av gang 1. etg er det åpnet mot natursteinsmur.



Ved åpning i konstruksjon er det flere rotteinnganger som kommer frem.



Bakre natursteinmur har flere utettheter/hulrom som kan være innganger. Kun del av denne mur er tilgjengelig ved befaring, mesteparten av mur ligger bak bad på seksjon 3.



Oversikt ned mot seksjon 3 hvor de også har tilgang bak påføringsvegger til underliggende seksjon. Her er grunnmur i betongblokker.



Del av tilbygg i 2. etg har støpt plate, her er det ingen etasje under.

Kjelleretasje



Mye skader i isolasjon og avføring i etasjeskiller. Bilde er tatt fra næringsdel.



Skader i isolasjon etasjeskiller næringsdel.



Ganger og skader i isolasjon inn mot boder i kjeller.



Fellesdel kjeller. Hull som er støpt igjen i nyere tid, mulig inngang. Ingen ny rotter i felle her ved befaring.



Over murkroner i fellesdel av kjeller er det utført tetttiltak med netting fra tidligere.

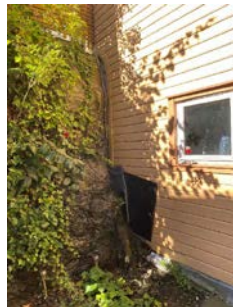
Utvendig



Her er det lagt inn musebørste under kledning.



Ved nordside på tilbygget (mot seksjon 5) er det opplyst og synlig at nedre del av kledning er skiftet og det er opplyst at det er montert musetting bak.



Langs tilbygget er yttervegg krabbet mot fjell – Bør ytterligere sjekkes for mulige innganger.



Ved fremsiden er det ingen hulrom under kledning.



Sprekker i mur ved inngang seksjon 5.

5.2 Brann tekniske avvik

I forbindelse med rivearbeid i seksjon 5 pga lukt/lyd fra skadedyr oppdages det avvik i brannskille. Fra overliggende 2. etasje i tilbygg ser man ned i downlights lys som er montert i taket fra underliggende seksjon 3 og brannskille er brutt.

Eier tar derfor kontakt med Brannrådgiveren som går gjennom boligen og har laget en rapport på avvik. Det er denne rapport og dens avvik som er utgangspunkt for mine vurderinger i tillegg til prosjekteringsunderlag brann/lyd rapport fra 2002. Brannrådgiver har sannsynligvis ikke fått fremvist brannprosjektering fra 2002, men har akustikkrapport.

Det er åpnet i konstruksjon i tilbygg og etasjeskiller fra kjeller i hovedbygget. Ut over dette er det ikke utført noen andre åpninger i vegger enn det som er kommentert i brannrapporten og hva som er synlig ved befarng.

Det er laget en 10 sider lang akustikkrapport og 6 sider lang prosjektering av brann tekniske forhold/løsninger fra Multiconsult ifbm med ombyggingen i 2002.

Her er det beskrevet hvordan etasjeskillere og lydvegger skal oppbygges.

Det fremkommer i rehabiliteringsplan til utbygger at pkt 4 og 5 at takhøyde senkes fra 2,9 meter til 2,70 meter og underkles med 2 lag gips. Dette stemmer overens med oppbygging i akustikkrapport/brannprosjektering.

- 3) Lettvegger blir bygd opp av 1,5 x 3+ gips
- 4) Skillevegger mellom leilighetene må holde dagens krav mht. lyder og brann.
- 5) Takhøyden i dag er 2,90 pga. lydkrav må taket senkes til 2,70 og underkles med 2 lag gips.
- 6) Alle gamle dører er tatt vare på og skal moteres etter oppussingen.
- 7) Det gamle listverket rundt dører og vinduer blir tatt vare på og vil bli brukt.
- 8) Gamle gulvene er så skjeve at oppretting er på krevd.
- 9) Trappe oppgang må kles med gips på vegger, selve trappa er fin.

Vennlig hilsen Byggmester Arne Lende
Telf: 90058734

5.2.1 Utdrag fra salgsdokumentasjon

Tilstandsrapport.

Er det avdekket forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Kommentarer

Det kan ikke utelukkes at boligen ikke tilfredstiller dagens forskrift til brannskille mellom boenheter.

Kommentar fra bygningsakkyndig vedr brannskiller i salgsoppgave seksjon 5.

Eiers egenerklæring:

Ikke opplyst

5.2.2 Prosjektert oppbygging og hva kan dokumenteres av oppbygging?

Der foreligger beskrivelser fra akustikkrapport/brannprosjektering som ble utarbeidet i forbindelse med ombyggingen på hvordan vegger og etasjeskiller skal bygges opp.

Akustikkrapport og brannprosjektering er utarbeidet av Multiconsult Stavanger og er godkjent av Stavanger kommune 22 okt 2002. Det er også utført en varmstråleberegning fra vinduer i bygget som ligger i nærhet til brannstige som er vurdert som ok (vedlegg).

Det foreligger erklæring om ansvarsrett og samsvarserklæring på prosjekteringen.

Prosjektering vegger:

Oppbyggingen av vegg mellom boenheter er her beskrevet som følger i akustikkrapport:

3.3.2 Skillevegger mellom boenheter og mot trapperom

De eksisterende lullighets-skilleveggene blir oppbygd som følger:

- 2x13mm gipsplatteløsning
- 100mm mineralull
- 77mm massiv trevegg
- 100mm mineralull
- 2x13 mm gipsplatteløsning

Platteløsningen på hver side skal festes til stender skilt fra veggene for øvrig.

Nye skillevegger (for eksempel mot trapperom) bygges opp som følger:

- 2x13mm gipsplatteløsning
- 100mm mineralull
- 2x13mm gipsplatteløsning

Veggene bygges opp med klødding festet til separate stender.

Nevnte skillevegger tilfredstiller kravet til luftlydisolasjon mellom boenheter, R_w er 50-55dB

(gjelder også mot fellesarealer osv., jf. tabel 2A i vedlegg 2).

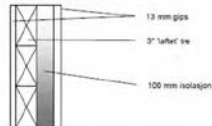
Eventuelle skjær må tettes og fages på en slik måte at det ikke blir lydskjær mellom ulike boenheter eller mot fellesarealer. Det må sikres fullgod tetting med fuktsikre konstruksjoner.



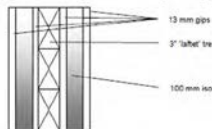
201 961109 16. september 2002 Side 4 av 10

I brannrapport:

Innvendige branncellevegger:



Mellom lulligheter er det valgt å benytte eksisterende vegg, som utføres for tekniske føyinger. Tekniske føyinger for de enkelte lullighetene legges ved isolasjon



11. september 2002

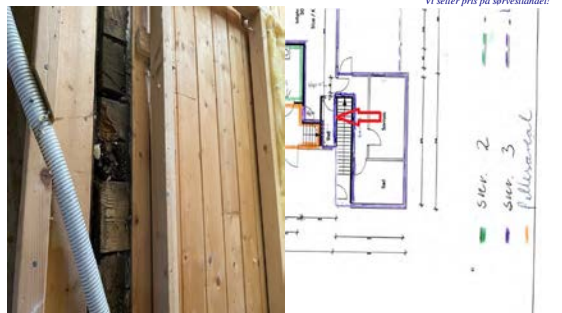
Disse to oppbyggingen legges til grunn da det ikke er åpnet i vegger mellom boenheter i hovedbygget. Basert på dokumentasjon og befaring er det sannsynlig at vegger mellom boenheter er oppført iht prosjektering.

Det har vært åpnet i en vegg mellom seksjon 4 og 5 (er gjenkledd ved befaring) og ble avdekket uttetheter i etasjeskillet ved rørgjennomføringer. (dette vises side 14 i brannrapport) Her må det åpnes i vegg for å utføre bedre tetting i etasjeskiller.

Hva er dokumentert av oppbygging vegg?

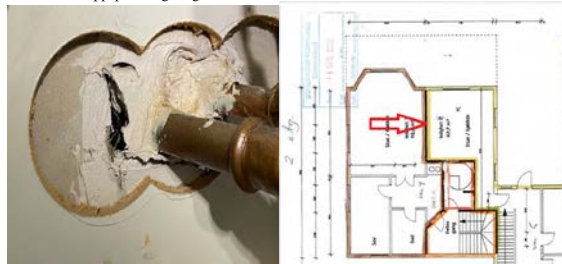


Trappegang til seksjon 5 mot seksjon 3 i tilbygg: to lag gips begge sider isolert rockwool. Vurdert ok



Vegg mellom trapp til seksjon 5 og felles trapperom. Denne har brannrådgiver vurdert ok i brannrapport side: 12

Fra seksjon 4 i kjøkkeninnredning går det inn vann og avløpsledninger. Disse er fuget rundt, men har noe oppsprekninger og må utbedres.



Bilde viser kjøkkeninnredning fra seksjon 4 mot seksjon 5. Må utføres bedre branntetting

I vegg mellom seksjon 5 og 4, 2 etg bekrefter [redacted] på befaring at det er to lag gips på sin side og isolasjon. Denne er montert på ny og har ingen gjennomføringer.

Oppbygging kan til dels verifiseres:

I beskrivelse i akustikkrapport er oppbygging fra topp: parkett, gips, trinnydplater og gulvbord. Denne oppbyggingen kan ses fra kjelleretasje at det er utført i 1. etg. Det legges derfor til grunn at oppbygging på gulv er lik på de øvrige etasjer og at det ligger gulvbord, trinnydplate og gips før ferdig gulv.

I 4 leiligheter ligger det parkett og gulvoppbygging er ikke synlig fra overside.



Bilde er tatt fra kjeller og viser gulvbord opp mot 1. etg med overliggende trinnydplate og gips (antageligvis parkett over her igjen.) Dette tyder på at beskrivelse er fulgt fra gulv bord og opp.

Man vet også at det ligger to lag gips i himling som nedre lag i etasjeskillere. Dette er synlig fra hvor spotter er innfelt mellom 1. etg og 2. etg, og mellom 2. etg og 3. etg hvor det er boret hull i himlingen:



Montert to lag gips i underliggende himling tilbygg mellom seksjon 3 og 5 (1. 2. etg), men her er brannskille brutt – Tiltak må utføres her.



To lag gips under himling i seksjon 5 opp mot seksjon 6 (2-3 etg) – her er brannskille brutt.

Det ble boret hull her ifbm renovering av leiligheten utført av eier. Tidligere gikk strøm under plater som i de andre leiligheter. Tiltak må utføres her.

I alle andre seksjoner (med unntak av seksjon 3 som har spotter i tilbygget) som er bebodd er alle takpunkt montert under himlingen med underliggende strømføring. Dette tyder på at det tenkt på brannsjiktet mellom enheter i etasjeskillere og det er ikke funnet noen gjennomføringer unntatt spotter i seksjon 3 og hulltaking i seksjon 5:



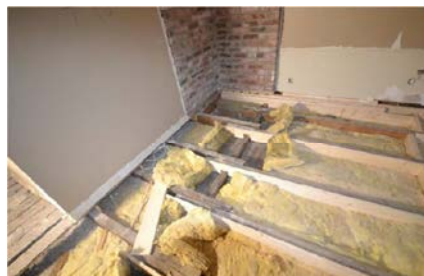
Eksempel fra leilighet seksjon 4. Slik henger alle taklamper i etasjeskillere i leiligheter. Det er ikke hulltatt i gips da strømføring ligger under.



Eksempel fra leilighet seksjon 1. Slik henger alle taklamper i etasjeskillere i leiligheter. Det er ikke hulltatt i gips da strømføring ligger under.



Eksempel fra leilighet seksjon 3. Slik henger alle taklamper i etasjeskillere i leiligheter. Det er ikke hulltatt i gips da strømføring ligger under.



Bilde viser øvre bjelkelag fra tidligere skaderapport. Ser ut til å være oppbygget iht øvre sjikt på prosjekteringen.

5.2.3 Konklusjon

Etasjeskillere og vegger mellom boenheter ser i hovedsak ut til å være bygget iht lyd/brannprosjektering fra Multiconsult.

Det er kun åpnet i konstruksjon i tilbygg og fra kjelleretasje opp i etasjeskiller mot 1. etg. i hovedbygget.

Øvrige leiligheter i boligen er bebodd og det er ikke utført inngrep i konstruksjonen ved befaringer. Det er derfor lagt til grunn oppbygging fra Multiconsult i akustikkrapport/brannprosjektering.

Her er det brukt en del ressurser og kostnader på akustikkrapport og brannprosjektering i forkant av ombygging, så det vil være merkelig om denne ikke er fulgt i ombyggingen av bygget i 2002.

Ut fra hva som man kan se på befaring er det avvik i brannskille i himling seksjon 3, 5 og underetasje som ikke er kledd med gipsplater. Ut over dette er det ingen grunn til å tro at det ikke er bygget opp som prosjekteringen tilsier.

I brannprosjektering er det opplyst at det er avvik på enkelte punkt i forhold til gjeldende teknisk forskrift TEK 97 og det er utført særskilt vurdering på bæreevne og stabilitet.

3.2 Bæreevne og stabilitet ved brann (TEK §7-23)

Bærende hovedsystem skal tilfredsstille R 60 og utføres i ubrennbare materialer. Trappelapene skal tilfredsstille R 30.

Avvik: Bygningen er oppført i tre og kravet om ubrennbare materialer er dermed ikke ivarettatt. Bortsett fra dette tas det sikte på oppgradere bærende konstruksjoner til 60 minutter brannmotstand.

Tak-konstruksjon utføres med begrenset brannmotstand.

Trappelapene er av tre og tilfredsstiller dermed ikke kravet til 30 minutters bæreevne.

Vurdering: Som kompensasjon for avvik, dvs. bruk av ubrennbare materialer, manglende brannmotstand for trapp og manglende brannmotstand for tak-konstruksjon, monteres det brannalamarlegg i bygget. Trappen sikres med å underkles med ett lag gips, der dette er mulig.

MULTICONSULT AS

Oppdrag: Lagårdsveien 7	Oppdrag nr.: 201819
Emne: Branstekniske forholdsløsninger	Utarb. av: KJES

Brannmotstanden for branncellebegrensende konstruksjoner skal være EI 60 (B 60). Branncelleinndeling er vist på branntegnningene. Hver boenhet skal være egen branncelle. Videre skal trapperom, søppeleom og kontor/hæringslokale i underetasje være egne brannceller.

Utførelse av branncellebegrensende konstruksjoner vil være tilfredsstillende og som angitt:

Utdrag fra brannprosjektering særskilt vurdering av bæreevne.

3.3 Antennelse, utvikling og spredning av brann og røyk (TEK §7-24)

Innvendige overflater i rømningsvei, dvs. trapperom, skal ha minst klasse In 1 og være anstrøkt på begrenset brennbare materialer eller ubrennbare materialer (f. eks gipsplater).

Golvbelegg i trapperom må tilfredsstille klasse G (f. eks. parkett og linoleum).

Utvendig overflater skal i henhold til V1EK, utredningsklasse Ut 1 for bygninger i brannklasse 2. Trekledding klasse Ut 2 kan benyttes etterom brannvesenet har materiell og ressurser til å hindre brannspredning i fasaden og ettersom det er kort innsattid.

Taktekking skal tilfredsstille Ta. Dette er ivarettatt ved at det benyttes takpanner.

Utdrag fra brannprosjektering særskilt vurdering av utvendig kledning er ok.

3.6 Rømming av personer (TEK §7-27)

Det er gode rømmingsforhold i bygget. Fra leilighetene er det rømming via trapperom type Tr 1. Videre har de fleste leiligheter har utgang direkte til tereng. Fra en leilighet i 2 etasje må det tilrettelegges for rømming via vindu i soverom som alternativ rømmingsvei, angitt på vedlagte tegninger. Dette innebærer montering av rømmingsstige, ettersom avstand til planert tereng er mer enn 5 m.

Fra kontor/næringslokale i underetasje er det kun en utgang. Dette aksepteres i og med at lokalet kun er ca. 40 m² og det er utgang direkte til det fri.

I henhold til preaksepterte løsninger skal det være røykventilasjon i trapperom i form av luke/vindu. Det er ingen slik vindu eller luke i dag og det anses ikke nødvendig å etablere noen form for røykventilasjon. Dette begrunnes med at det er gode alternative rømmingsveier.

Som kompensasjon for avvik fra preaksepterte løsninger monteres det brannalarmanlegg i bygget. Anlegget må varsle alle beboerne i bygget. Alarmoverføring til brannvesenet anbefales.

3.7 Tilrettelegging for rednings- og stokkemannskap (TEK §7.28)

Brannvesenet har god tilkomst til bygget.

Stokkevann forutsettes dekket via det offentlige nett.

11. september 2002

Side 6 av 6

202190022191101_reportshetrapport-brannvesene rapport.doc

Utdrag fra brannprosjektering – særskilt vurdering rømming ok – ikke behov for røykventilasjon i trapp

Det forutsettes at det er montert brannvarslingsanlegg i boligen iht brannprosjektingen da dette er del av særskilt vurdering.

I etterkant av funn ble bygget også besiktiget av Brannrådgiveren. Brannrådgiveren v/ Espen Hviding har laget en brannrapport i etterkant av funn på bygget og funnet flere avvik.

Brannrådgiver har sannsynligvis ikke hatt tilgang til brannprosjektering som undertegnede innhentet i ettertid av alle befaringer.

Noen av avvikene trenger utbedring, andre er særskilt vurdert i prosjektering fra Multiconsult.

5.2.4 Lovlighet, fagmessig utførelse

Boliger ble ombygget i 2002 og referansenivå og gjeldende teknisk forskrift på ombyggingstidspunktet er TEK-97.

5.2.5 Utbedring

Kjelleretasje:

Avvik A4

Brannskille etableres i himling opp mot 1. etg - utbedres iht beskrivelse fra brannrapport side 13.

Avvik A2 Vegg mellom bod område er hovedsakelig utført i lecablokker.

Løsning utbedres med å tette hull i vegg og at vegg pusses på overflater

BRANNVEGGER

Merkt at vegger av Leca Lettveggblokker må sparkles/pusses til full lufttethet på minst én side for å kunne brukes til brannvegg. For mer informasjon om brannvegger - Se kapittel "Leca mot brann" i Leca Teknisk Håndbok.

Fra leca monteringsanvisning

Ifølge brannrådgivers rapport er det markert utbedring innen 5 år, eventuelt når lokalene tas i bruk. Det er usikkert om det er påkrevd brannskille mellom fellesboder og næringsbygg når næringsbygg ikke er i bruk eller om det treer i kraft når næringslokaler tas i bruk. Kostnad for pussing av lecamur er medtatt i kalkyle.

Avviksnr.	Beskrivelse	TG3 (Utbedres straks)	TG2 (Utbedres innen 2 år)	TG1 (Utbedres innen 5 år)
A1	Bæresystem. Avvik knyttet til branncellebegrensende bygningsdeler i dekke, påvirker også beskyttelse av bæresystem i etasjeskiller. Som følge av at branncellebegrensende bygningsdeler ikke er tilfredsstillende beskyttet vil heller ikke bæringen være tilfredsstillende. Avvik knyttet til bæresystem må derfor sees i sammenheng med avvik A3, A4 og A5.		X	
A2	Vegg mellom bodområde og disponibelt/næringslokaler i 1.etasje er oppført uten brannskille. Næringsdel og felles bodområde skal være løst som separate brannceller som tilfredsstillende EI 60 (B 60).			X (Eventuelt når lokalene tas i bruk)

1.etasje:

Avvik A5 – Det er beskrevet at etasjeskiller i tilbygget har 1 lag gips (dette stemmer ikke – har to lag) men er uansett brutt skille.

Det må etableres ny himling i tilbygget iht beskrivelse fra brannrapport side 13.

Etasjeskiller i hovedbygg er det ikke åpnet men forutsettes bygget som prosjektert. Se også uttalelse fra brannrådgiver i brannrapport for etasjeskiller i hovedbygg s. 13 hvor det ikke er angitt noe avvik på etasjeskiller mellom 2. og 3. etasje i hovedbygget. Antas da at etasjeskiller er likt bygget opp mellom 1. etg og 2. etg.

Avvik A3 – Gjennomføringer vann/avløp i kjøkkenskap kontrolleres fra begge sider
Dersom det skulle være el-bokser som ikke jeg har fanget opp ved befaring i vegg mellom boenheter kan disse byttes ut eller monteres inn pute med godkjent brannmotstand i eksisterende bokser.

Avvik A6 – Ytterdør skiftes til EI30 Dør – iht brannrådgivers rapport side 3

Avvik A7 – Vindu byttes til EI30 Vindu – iht brannrådgivers rapport side 3

2. etasje:

Avvik A3 – Det åpnes i vegg for tilkomst til rør fra seksjon 5 som vist i brannrådgivers rapport side 14 og utføres brannetting rundt gjennomføring i etasjeskillet. Tettes også da opp mot 3. etg.

Fra kjøkken i seksjon 4 kontrolleres gjennomføringer i kjøkkenskap.

Yttertak tilbygg er markert EI60 og utbedres med to lag branngips fra underside.
Dette er også beskrevet i brannprosjektering i forkant. Brannrådgiver har bekreftet at det vil holde med to lag branngips for å tilfredsstille kravet.

Utvendig:

Avvik A8 – se vurdering i brannprosjektering fra Multiconsult. Ikke vurdert avvik da det er utført særskilt vurdering fra Multiconsult i 2002.

Avvik A9 – Det etableres tilgang til ståltrapp som går ned mellom Lagårdsveien 7 og 13
Slik at det etableres rømningsvei fra bakgård. Dette løses med å montere gjennomføring i gjerde/ etableres tilkomst til trapp. – iht brannrådgivers rapport side 4

5.2.6 Kostnader

Se vedlagte kostnadskalkyler for de forskjellige skader og seksjoner.
Det gjøres oppmerksom på at kalkyle er en grovt estimert kalkyle på utbedring basert på brannrådgivers rapport og befaring på stedet vurdert mot prosjektering.

Fordeling kostnader:

Rotteskader:	kr 841 741,- eks mva
Brannavvik:	kr 445 756,- eks mva
Totalt estimerte kostnader:	kr 1 287 497,- eks mva

5.2.7 Bilder

Seksjon 1 Næring/felles boder kjeller:



Mur mellom boder og næringslokale må pusses på overflaten



Felles kjeller isolasjon revet



Bilde er tatt inne i næringsdel opp mot 1. etg og viser gulvbord med overliggende trinnlydplater



Bilde er tatt fra fellesdel i kjeller og viser overliggende trinnlydplater + gips over der igjen.
Som stemmer med oppbygging fra akustikkplan



Det er fuget rundt gjennomføringer men må sjekkes ytterligere



Har tidligere vært hull i grunnmur her som nå er tettet. Det har blitt bedring i kjeller og det er ingen nye fangster den siste tiden.



Bjelker 20 cm høyde

Seksjon 2, 1. etg - [REDACTED]



Kjøkkenskap med gjennomføringer som må sjekkes ytterligere



"KJMA-systemet er brannklassifisert i henhold til EN13501-1:2007 med klassifisering A2s1d0" ifølge produsent Gustavberg



Strømføring er montert på utsiden av vegg mot seksjon 3



I himlinger er alle lamper montert under med strøm fra vegg.

Seksjon 3, 1. etg [REDACTED]



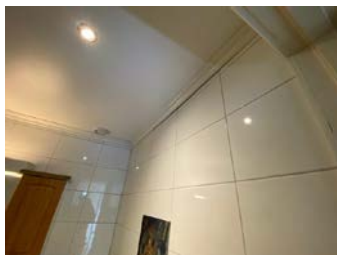
Takpunkt, lys er lagt under plater med strøm fra vegg (ikke åpnet i konstruksjon her)



Takspot i tilbygget demontert – Det er to lag gips her også men de er brutt. Det er tidligere nevnt at det er ett lag gips her

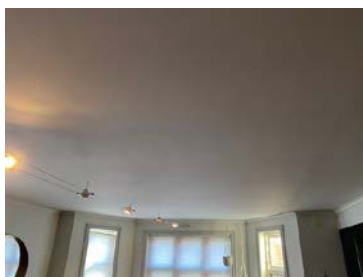


Spotter i taker har perforert himlingen mot seksjon 5 i tilbygget.



Samme på badet i tilbygget

Seksjon 4 – 2. etg



Alle lys ligger under himlingen. Det er ikke åpnet i konstruksjon her.



Samme



Himling bad uten gjennomganger



Gulv – parkett – ikke åpnet i konstruksjon her



Tettinger fra kjøkken i vegg mot seksjon 3 må sjekkes ytterligere



Avløp fra kjøkken er fuget rundt men sjekkes sammen med vannrør.

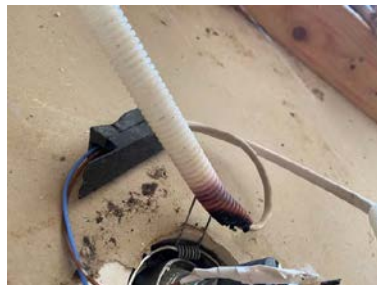
Seksjon 5, 1. og 2. etg



Vegg mellom to trappeganger – (gammel yttervegg til hovedbygget)



Perforering skille mot seksjon 3



Perforering skille mot seksjon 3



Bilde viser i tilbygg som det er revet og inngang mot hovedbygg.



Vegg mot seksjon 4 i hovedbygg. Ingen gjennomføringer men må åpnes her pga avvik i etasjeskiller ref bilde brannrapport.

Veggen er blitt renoverert i nyere tid og det bekreftees to lag gips på vegg.



Himling perforert i stue. Må brannettes.



Mot gang/bad seksjon 3 1. etg – vegg med to lag gips på begge sider og isolert med rockwool



Himling yttertak tilbygg med panel – etableres brannhimling her iflg brannrapport

Seksjon 6 -3 etg



Spiraltrapp i eget trapperom



Oversikt toppleilighet. Ingen inngrep er utført her



Trapp fra inngang



Utgang mot terrasse over tilbygget



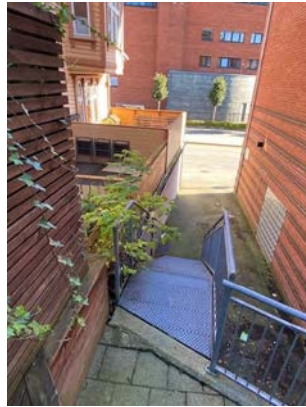
Bad

Utvendig:



Ståltrapp som går ned mellom Lagårdsveien 7 og 13





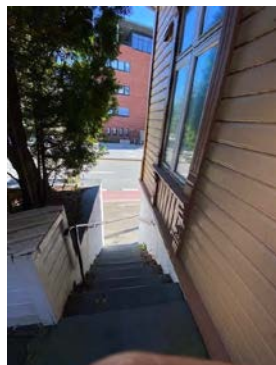
Det må etableres tilkomst til trapp slik at bakgård får rømming



Bakgård- brannstige fra øvre etg danner en av flere mulig rømningsveier fra toppleilighet



Bakgård



Vindu ved rømningsvei – byttes til EI30 iht brannrapport



Inngang til seksjon 5 rett frem



Trapp fra takterasse er gitt TG3 i tilstandsrapport – og er opplyst om



Egersund 10.10.2024

Johnny Klausen

Johnny Klausen
 Takstingeniør og Byggmester

Sidekontroll

Eivind Løyning

Eivind Løyning
 Takstingeniør og Byggmester

Lagårdsveien 7A, 4010 STAVANGER

1103 STAVANGER

Kunde:

Rotteskade næringsdel**1 Leilighetsbygg**

Post/beskrivelse	Enhet	Mengde	Pris	Arbeid	Material	Sum
1.1 RIVINGSARBEIDER						
1.1.1 Riving himling næringsetasje.	stk	45,00				
1.1.1.1 Riving himling trepanel Lønn	m ² timer	45,00 9,45		680,00		6 426,00
1.1.1.2 Riving isolasjon i ihimling - 200 mm Lønn	m ² timer	45,00 4,50		680,00		3 060,00
Sum rivingsarbeider				9 486,00		9 486
1.2 SKADESANERING/STRAKSTILTAK						
1.2.1 Sanering og desinfisering av overflater	stk	1,00	15 000,00		15 000,00	15 000
Sum skadesanering/strakstiltak					15 000,00	15 000
1.3 DIVERSE						
1.3.1 Avfallshåndtering	stk	1,00	5 000,00		5 000,00	5 000
1.3.2 Kontroll av tekniske anlegg el/for skader	stk	1,00	15 000,00		15 000,00	15 000
Sum diverse					20 000,00	20 000
SUM LEILGHETSBYGG				9 486,00	35 000,00	44 486

Oppsummering pr kapittel

Kapittel	Spesifikasjon arbeid	Arbeid	Material	Sum
Rivingsarbeider	13,95 timer a 680,00 = 9 486,00	9 486,00		9 486
Skadesanering/ strakstiltak			15 000,00	15 000
Diverse			20 000,00	20 000
TOTAL EKS. MVA		9 486,00	35 000,00	44 486

Lagårdsveien 7A, 4010 STAVANGER

1103 STAVANGER

Kunde:

Rotteskade kjelleretasje/grunnmur/utvendig

Rotteskade fellesrom kjeller/grunnmur/utvendig

1 Leilighetsbygg

Post/beskrivelse	Enhet	Mengde	Pris	Arbeid	Material	Sum
1.1 SKADESANERING/STRAKSTILTAK						
1.1.1 Utbedring puss+netting grunnmur mot nord i tilbygg fra innside	RS	1,00	40 000,00		40 000,00	40 000
1.1.2 Kontroll av innganger i kjeller og rundt bolig	timer	25,00	880,00	17 000,00		17 000
1.1.3 Skadesanering og desinfisering av overflater	RS	1,00	15 000,00		15 000,00	15 000
Sum skadesanering/strakstiltak				17 000,00	55 000,00	72 000
1.2 DIVERSE						
1.2.1 Kontroll vann/el ledninger i felles kjeller	stk	1,00	15 000,00		15 000,00	15 000
Sum diverse					15 000,00	15 000
SUM LEILGHETSBYGG				17 000,00	70 000,00	87 000

Oppsummering pr kapittel

Kapittel	Spesifikasjon arbeid	Arbeid	Material	Sum
Skadesanering/ strakstiltak	25,00 timer a 880,00 = 17 000,00	17 000,00	55 000,00	72 000
Diverse			15 000,00	15 000
TOTAL EKS. MVA		17 000,00	70 000,00	87 000

Lagårdsveien 7A, 4010 STAVANGER

1103 STAVANGER

Kunde:

Rottekade seksjon 3

Rottekade seksjon 3

1 Leilighetsbygg

Postbeskrivelse	Enhet	Mengde	Pris	Arbeid	Material	Sum
1.1 RIGG OG DRIFT						
1.1.1 Rigg og drift	stk	1,00	10 000,00		10 000,00	10 000
Sum rigg og drift					10 000,00	10 000
1.2 RIVINGSARBEIDER						
1.2.1 Riving innervegger av tre (mot grunnmur) gang, soverom, bod i tilby99	m ²	20,00				
1.2.1.1 Riving fotlister - >70 mm Lønn	m	20,00				
	timer	0,80	880,00	544,00		544
1.2.1.2 Riving isolasjon i innervegg - 100 mm Lønn	m ²	20,00				
	timer	2,00	880,00	1 360,00		1 360
1.2.1.3 Riving gipsplater ferdigbehandlet - 13mm Lønn	m ²	20,00				
	timer	6,40	880,00	4 352,00		4 352
Sum rivingsarbeider				6 256,00		6 256
1.3 TØMMERARBEIDER						
1.3.1 Gjenoppbygging vegger mot grunnmur, enkel gips	m ²	20,00				
1.3.1.1 Sparking strimmel, fleksp. 1, skjatsp. 2, help. 1, grunning, 2 strok maling Lønn	m ²	20,00				
	cm	0,80	1 039,72		831,78	832
	cm	0,28	1 188,92		299,24	299
	timer	11,00	880,00	7 480,00		7 480
	cm	8,00	408,88		2 452,08	2 452
1.3.1.2 Gipsplate innvendig kleddning, enkel gips - 13mm	m ²	20,00				
	m ²	21,00	63,00		1 323,00	1 323
	timer	4,00	880,00	2 720,00		2 720
	cm	0,30	208,64		62,59	63
1.3.1.3 Gulvlst furu, ferdig malt - 15x70 Lønn	lm	8,40				
	timer	0,84	880,00	571,20		571
	stk	2,19	84,29		140,99	141
	stk	0,01	373,32		3,14	3
1.3.1.4 Mineralull A-plate - vegg - 100 Isolasjon, proff 34 100x570x1200 Lønn	m ²	20,00				
	m ²	20,00	87,20		1 744,00	1 744
	timer	4,00	880,00	2 720,00		2 720
1.3.2 Rivi/Gjenoppbygging bad seksjon 5 gulv og vegger - estimert	m ²	33,00	5 000,00		165 000,00	165 000
Sum tømmerarbeider				13 491,20	171 856,82	185 348
1.4 RØRLEGGARBEIDER						
1.4.1 De/remontering av utstyr bad seksjon 3	stk	1,00	12 000,00		12 000,00	12 000
Sum rørleggerarbeider					12 000,00	12 000
1.5 ELKRAFTARBEIDER						
1.5.1 De/remontering utstyr vegger	stk	1,00	6 000,00		6 000,00	6 000
Sum elkraftarbeider					6 000,00	6 000

1.6 DIVERSE						
1.6.1 Avfallshåndtering	stk	1,00	6 000,00		6 000,00	6 000
1.6.2 Flytt av innbo Internt i bolig + garderobe	timer	10,00	680,00	6 800,00		6 800
1.6.3 Himling mellom seksjoner er medtatt under kalkulasjon for brann	stk					
Sum diverse				6 800,00	6 000,00	12 800
SUM LEILIGHETSBYGG				26 547,20	205 856,82	232 404

Oppsummering pr kapittel

Kapittel	Spesifikasjon arbeid	Arbeid	Material	Sum
Rigg og drift			10 000,00	10 000
Rivingsarbeider	9,20 timer a 680,00 = 6 256,00	6 256,00		6 256
Tømmerarbeider	19,84 timer a 680,00 = 13 491,20	13 491,20	171 856,82	185 348
Rørleggerarbeider			12 000,00	12 000
Elkraftarbeider			6 000,00	6 000
Diverse	10,00 timer a 680,00 = 6 800,00	6 800,00	6 000,00	12 800
TOTAL EKS. MVA		26 547,20	205 856,82	232 404

Lagårdsveien 7A, 4010 STAVANGER
1103 STAVANGER

Kunde:

Rotteskade seksjon 5

Rotteskade seksjon 5

1 Leilighetsbygg

Post/beskrivelse	Enhet	Mengde	Pris	Arbeid	Material	Sum
1.1 RIGG OG DRIFT						
1.1.1 Rigg og drift	stk	1,00	20 000,00		20 000,00	20 000
Sum rigg og drift					20 000,00	20 000
1.2 RIVINGSARBEIDER						
1.2.1 Riving isolasjon i yttervegger Lønn	m ² timer	59,00 4,72		440,00	2 076,80	2 077
1.2.2 Riving isolasjon i gulv - (del av gulv) Lønn	m ² timer	30,00 3,30		680,00	2 244,00	2 244
1.2.3 Riving tilføregulv Lønn	m ² timer	30,00 16,20		680,00	11 016,00	11 016
1.2.4 Riving gipsplate vegg - 13mm Lønn	m ² timer	59,00 14,75		680,00	10 030,00	10 030
1.2.5 Riving parkett Lønn	m ² timer	45,00 9,00		680,00	6 120,00	6 120
Sum rivingsarbeider					31 486,80	31 487
1.3 TØMMERARBEIDER						
1.3.1 Yttervegg isolasjon,dampsperre gips, 3 sider	m ²	59,00				
1.3.1.1 Mineralull A-plate - vegg - 150 Lønn	m ² timer	59,00 4,72		680,00	3 209,60	3 210
Isolasjon, prof 34 150x570x1200	m ²	59,00	144,00		8 496,00	8 496
1.3.1.2 Plastfolie dobbel - 0,15 mm Byggtape 0,06x40m Plastfolie 150 my 39 m ² rull Lønn	m ² cm cm timer	59,00 2,36 3,19 2,95		477,36 380,80 680,00	1 126,57 1 213,23 2 006,00	1 127 1 213 2 006
1.3.1.3 Gipsplate innvendig kleddning, enkel gips - 13mm Gipsplate GN, standard 12,5x1200x2400 Lønn	m ² m ² timer	59,00 61,95 11,80		63,00	3 902,85 8 024,00	3 903 8 024
Gipsplateskruer bånd A1000 3,5x32	cm	0,89	208,64		184,65	185
1.3.1.4 Sparking strimmel, fleksp.1, skjøtsp. 2, helsp.1, grunning, 2 strøk maling Sparkel, vegg/lak fin Heltgrunn universal Lønn	m ² cm cm timer	59,00 23,60 0,76 14,75		463,76 1 168,92 680,00	10 944,74 882,77 10 030,00	10 945 883 10 030
Maling, hvit, silkematt 07	cm	3,30	1 039,72		3 435,23	3 435
1.3.2 Innervegger Bindingsverk av tre 36x68, isolert, enkel gips	m ²	28,00				
1.3.2.1 Sparking strimmel, fleksp.1, skjøtsp. 2, helsp.1, grunning, 2 strøk maling Maling, hvit, silkematt 07 Heltgrunn universal Lønn	m ² cm cm timer	28,00 1,12 0,36 15,40		1 039,72 1 168,92 680,00	1 164,49 418,94 10 472,00	1 164 419 10 472
Sparkel, fin, skjøt og fleksparkling	cm	8,40	408,68		3 432,91	3 433
1.3.2.2 Sparking strimmel, fleksp.1, skjøtsp. 2, helsp.1, grunning, 2 strøk maling Maling, hvit, silkematt 07	m ² cm	28,00 1,12	1 039,72		1 164,49	1 164
Heltgrunn universal Lønn	cm timer	0,36 15,40	1 168,92 680,00		418,94 10 472,00	419 10 472
1.3.2.3 Sparkel, fin, skjøt og fleksparkling Gipsplate innvendig kleddning, enkel gips - 13mm Gipsplate GN, standard 12,5x1200x2400 Lønn	cm m ² m ² timer	8,40 28,00 29,40 5,60	408,68 28,00 63,00 680,00		3 432,91 1 852,20 3 808,00	3 433 1 852 3 808
Gipsplateskruer bånd A1000 3,5x32	cm	0,42	208,64		87,63	88
1.3.2.4 Gipsplate innvendig kleddning, enkel gips - 13mm Gipsplate GN, standard 12,5x1200x2400 Lønn	m ² m ² m ² timer	28,00 29,40 29,40 5,60	28,00 63,00 680,00		1 852,20 3 808,00	1 852 3 808
Gipsplateskruer bånd A1000 3,5x32	cm	0,42	208,64		87,63	88
1.3.2.5 Gulvlst furu, ferdig malt - 15x70 Lønn	lm timer	11,76 1,18			799,68	800
Gulvlst 15x70 furu profilert malt	stk	3,07	64,29		197,39	197
Spiker, maskindykkert 1,2x40 A5000	stk	0,01	373,32		4,39	4
1.3.2.6 Gulvlst furu, ferdig malt - 15x70 Lønn	lm timer	11,76 1,18			799,68	800
Gulvlst 15x70 furu profilert malt	stk	3,07	64,29		197,39	197
Spiker, maskindykkert 1,2x40 A5000	stk	0,01	373,32		4,39	4
1.3.2.7 Enkelt bindingsverk heltre u/spikerslag - 36x68 Lønn	m ² timer	28,00 7,84			5 331,20	5 331
Justert rekke, gran, 36x068	lm	81,20	24,12		1 958,54	1 959
Treskruer 5x70, A2500	cm	0,07	4 456,80		324,46	324
1.3.2.8 Mineralull A-plate - vegg - 70 Isolasjon, prof 34 70x570x1200 Lønn	m ² m ² timer	28,00 28,00 2,24		67,20	1 881,60 1 523,20	1 882 1 523
1.3.3 Undergulv 1.3.3.1 Undergulv av plater, gips - 13mm Gipsplate gulv 13x600x2400 Lønn	m ² m ² m ² timer	45,00 45,00 46,35 4,50		178,80	3 060,00	3 060
1.3.3.2 Trimnlydplater, (Silencio eLJ) - 12mm Silencio lydplate Lønn	m ² m ² timer	45,00 47,25 4,05		52,92 680,00	2 500,47 2 754,00	2 500 2 754
1.3.4 Riv/Gjenoppbygging bad seksjon 5 gulv og vegger - estimert	m ²	30,00	5 000,00		150 000,00	150 000
1.3.5 Undergulv av sponplater - 22mm Lønn	m ² timer	30,00 4,50		680,00	3 060,00	3 060
Sponplateskrue elf. 4,2x30 A1000	cm	0,75	488,56		366,72	367
Sponplate, gulv arbor std. 22x +20x2420	m ²	30,90	176,70		5 460,03	5 460
Sponplattelim, bostik	stk	9,00	67,25		605,27	605
1.3.6 Isolasjon - bjelkelag - 200 Lønn	m ² timer	30,00 3,00		680,00	2 040,00	2 040
Isolasjon, prof 34/rockwool 200x570x1200	m ²	30,00	174,00		5 220,00	5 220
1.3.7 Parkett på undergulv, - 14 mm Parkett, 14x138x2200 Parkettunderlag, sundolit . bet Lønn	m ² m ² m ² timer	45,00 45,90 47,25 13,95		450,00 33,00 680,00	20 655,00 1 559,25 9 486,00	20 655 1 559 9 486
1.3.8 De/remont innerdører + listverk Listverk Arbøsker	stk RS timer	1,00 1,00 12,00		2 000,00 680,00	2 000,00 8 160,00	2 000 8 160
1.3.9 Nymontering av overlister gang 1, etg seksjon 5	stk	1,00	30 000,00		30 000,00	30 000
Sum tømmearbeider					88 843,36	364 164
1.4 RØRLEGGARBEIDER						
1.4.1 De/remontering av utstyr bad/kjøkken seksjon 5	stk	1,00	15 000,00		15 000,00	15 000

Sum rørleggerarbeider		15 000,00	15 000
1,5 ELKRAFTARBEIDER			
1.5.1	De/remontering av utstyr	stk 1,00 12 000,00	12 000,00 12 000
Sum elkraftarbeider		12 000,00	12 000
1,6 SKADESANERING/STRAKSTILTAK			
1.6.1	Sanering og desinfisering av overflater i tilbygg	stk 1,00 15 000,00	15 000,00 15 000
Sum skadesanering/strakstiltak		15 000,00	15 000
1,7 DIVERSE			
1.7.1	Flytt av innbo internt i bolig + garderobe	timer 15,00 680,00	10 200,00 10 200
1.7.2	Avfallshåndtering	stk 1,00 10 000,00	10 000,00 10 000
Sum diverse		10 200,00	10 000,00 20 200
SUM LEILIGHETSBYGG		130 530,16	347 320,65 477 851

Oppsummering pr kapittel

Kapittel	Spesifikasjon arbeid	Arbeid	Material	Sum
Rigg og drift			20 000,00	20 000
Rivingsarbeider	4,72 timer a 440,00 = 2 076,80 43,25 timer a 680,00 = 29 410,00	31 486,80		31 487
Tømmerarbeider	130,65 timer a 680,00 = 88 843,36	88 843,36	275 320,65	364 164
Rørleggerarbeider			15 000,00	15 000
Elkraftarbeider			12 000,00	12 000
Skadesanering/ strakstiltak			15 000,00	15 000
Diverse	15,00 timer a 680,00 = 10 200,00	10 200,00	10 000,00	20 200
TOTAL EKS. MVA		130 530,16	347 320,65	477 851

Lagårdsveien 7A, 4010 STAVANGER

1103 STAVANGER

Kunde:

,

Brann felles

1 Leilighetsbygg

Post/beskrivelse	Enhet	Mengde	Pris	Arbeid	Material	Sum
1.1 MUR- OG PUSSARBEIDER						
1.1.1	Pussing av lecarnur mot næringsbygg Avvik A2	RS 1,00	35 000,00		35 000,00	35 000
Sum mur- og pussarbeider					35 000,00	35 000
1.2 TØMMERARBEIDER						
1.2.1	Etablering brannskille underfra felleskjellerboder	stk 30,00				
1.2.1.1	Isolasjon steinull i bjelkelag - 200 Lenn	m ² 30,00				
	Isolasjon, rockwool fast 200x570x1200	timer 6,00	680,00	4 080,00		4 080
		m ² 30,00	184,96		5 548,80	5 549
1.2.1.2	Gipsplater i himling, dobbelt lag - 13mm + 15mm	m ² 30,00				
	Gipsplate GN, standard 12,5x1200x2400	m ² 31,50	63,00		1 984,50	1 985
	Gipsplateskruer 4,2x55mm A250	cm 1,80	371,20		668,16	668
	Gipsplateskruer bånd A1000 3,5x32	cm 0,45	208,64		93,89	94
	Gipsplate branngips 15mm 15x1200x2390	m ² 31,50	163,00		5 134,50	5 135
	Lenn	timer 15,00	680,00	10 200,00		10 200
1.2.2	Ytterder B30 Avvik A6	stk 1,00				
	Arbeider	timer 6,00	680,00	4 080,00		4 080
	Der inkl tilbehør og listverk	stk 1,00	16 454,00		16 454,00	16 454
1.2.3	Vindu B30 Avvik A7	stk 1,00				
	Vindu inkl tilbehør og listverk	stk 1,00	13 360,00		13 360,00	13 360
	Arbeider	timer 6,00	680,00	4 080,00		4 080
1.2.4	Etablere tilkomst til ståltrapp Avvik A9	RS 1,00	40 000,00		40 000,00	40 000
1.2.5	Brannfugemasse og tettestarbeider	stk 1,00	5 000,00		5 000,00	5 000
1.2.6	Ekstra arbeider ifm flere boder i felleskjeller, kubbinger leiter mm	stk 1,00	10 000,00		10 000,00	10 000
Sum tømmerarbeider				22 440,00	98 243,85	120 684
1.3 DIVERSE						
1.3.1	Avfallsbehandling	stk 1,00	6 000,00		6 000,00	6 000
1.3.2	Div søknader for arbeider i brannskille	stk 1,00	25 000,00		25 000,00	25 000
Sum diverse					31 000,00	31 000
SUM LEILIGHETSBYGG				22 440,00	164 243,85	186 684

Oppsummering pr kapittel

Kapittel	Spesifikasjon arbeid	Arbeid	Material	Sum
Mur- og pussarbeider			35 000,00	35 000
Tømmerarbeider	33,00 timer a 680,00 = 22 440,00	22 440,00	98 243,85	120 684
Diverse			31 000,00	31 000
TOTAL EKS. MVA		22 440,00	164 243,85	186 684

Lagårdsveien 7A, 4010 STAVANGER

1103 STAVANGER

Kunde:

Brann seksjon 1**1 Leilighetsbygg**

Post/beskrivelse	Enhet	Mengde	Pris	Arbeid	Material	Sum
1.1 TØMMERARBEIDER						
1.1.1 Etablering brannskille underfra	stk	45,00				
1.1.1.1 Isolasjon steinull i bjelkelag - 200	m²	45,00				
Lønn	timer	9,00	680,00	6 120,00		6 120
Isolasjon, rockwool fast 200x570x1200	m²	45,00	205,00		9 225,00	9 225
1.1.1.2 Gipsplater i himling, dobbelt lag - 13mm +15mm	m²	45,00				
Gipsplate GN, standard 12,5x1200x2400	m²	47,25	63,00		2 976,75	2 977
Gipsplateskruer 4,2x55mm A250	cm	2,70	371,20		1 002,24	1 002
Gipsplateskruer bånd A1000 3,5x32	cm	0,68	208,64		140,83	141
Gipsplate branngips 15mm 15x1200x2390	m²	47,25	193,00		7 701,76	7 702
Lønn	timer	22,50	880,00	15 300,00		15 300
1.1.2 Diverse uforutsett, leker kubbinger	stk	1,00	10 000,00		10 000,00	10 000
Sum tømmearbeider				21 420,00	31 046,57	52 467
1.2 DIVERSE						
1.2.1 Brannfugemasse og tetearbeider	stk	1,00	5 000,00		5 000,00	5 000
1.2.2 Avfallsbehandling	stk	1,00	5 000,00		5 000,00	5 000
Sum diverse					10 000,00	10 000
SUM LEILGHETSBYGG				21 420,00	41 046,57	62 467

Oppsummering pr kapittel

Kapittel	Spesifikasjon arbeid	Arbeid	Material	Sum
Tømmearbeider	31,50 timer a 680,00 = 21 420,00	21 420,00	31 046,57	52 467
Diverse			10 000,00	10 000
TOTAL EKS. MVA		21 420,00	41 046,57	62 467

Lagårdsveien 7A, 4010 STAVANGER

1103 STAVANGER

Kunde:

Brann seksjon 2**1 Leilighetsbygg**

Post/beskrivelse	Enhet	Mengde	Pris	Arbeid	Material	Sum
1.1 DIVERSE						
1.1.1 Kontroll av gjennomføringer fra kjøkken mot seksjon 3	RS	1,00	10 000,00		10 000,00	10 000
Sum diverse					10 000,00	10 000
SUM LEILGHETSBYGG					10 000,00	10 000

Oppsummering pr kapittel

Kapittel	Spesifikasjon arbeid	Arbeid	Material	Sum
Diverse			10 000,00	10 000
TOTAL EKS. MVA			10 000,00	10 000

Lagårdsveien 7A, 4010 STAVANGER
1103 STAVANGER

Kunde:

Brann seksjon 3

1 Leilighetsbygg

Post/beskrivelse	Enhet	Mengde	Pris	Arbeid	Material	Sum
1.1 TØMMERARBEIDER						
1.1.1	Etablering brannskille tilbygg underfra opp mot seksjon 5	stk	20,00			
1.1.1.1	Isolasjon steinull i bjelkelag - 200	m ²	20,00			
	Lønn	timer	4,00	680,00		2 720,00
	Isolasjon, rockwool fast 200x570x1200	m ²	20,00	205,00	4 100,00	4 100,00
1.1.1.2	Gipsplater i himling, dobbelt lag - 13mm +15mm	m ²	20,00			
	Gipsplate GN, standard 12,5x1200x2400	m ²	21,00	63,00	1 323,00	1 323,00
	Gipsplateskruer 4,2x55mm A250	cm	1,20	371,20	445,44	445,44
	Gipsplateskruer bånd A1000 3,5x32	cm	0,30	208,64	62,59	63,00
	Gipsplate branngips 15mm 15x1200x2390	m ²	21,00	163,00	3 423,00	3 423,00
	Lønn	timer	10,00	680,00		6 800,00
1.1.2	Målearbeider himling	m ²	20,00			
1.1.2.1	Sparkling strimmel, fleksp.1, skjøtsp. 2, helsep.1, grunnring. 2 strek maling	m ²	20,00			
	Maling, hvit, silikematt 07	cm	0,80	1 039,72	831,78	832,00
	Heftgrunn universal	cm	0,26	1 168,92	299,24	299,00
	Lønn	timer	11,00	680,00	7 480,00	7 480,00
	Sparkel, fin, skjøt og flekksparkling	cm	6,00	408,88	2 452,08	2 452,00
1.1.3	Listverk	stk	1,00			
	Arbeider taklister og div	timer	5,00	680,00	3 400,00	3 400,00
	Materialer lister	stk	1,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00
Sum tømmearbeider				20 400,00	14 437,13	34 837
1.2 ELKRAFTARBEIDER						
1.2.1	Omlegging og etablering av takpunkt under ny branngips	RS	1,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00
Sum elkraftarbeider					15 000,00	15 000,00
1.3 DIVERSE						
1.3.1	Kontroll av gjennomføringer i kjøkken mot seksjon 2	stk	1,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00
Sum diverse					10 000,00	10 000,00
SUM LEILIGHETSBYGG				20 400,00	39 437,13	59 837

Oppsummering pr kapittel

Kapittel	Spesifikasjon arbeid	Arbeid	Material	Sum
Tømmearbeider	30,00 timer a 680,00 = 20 400,00	20 400,00	14 437,13	34 837
Elkraftarbeider			15 000,00	15 000
Diverse			10 000,00	10 000
TOTAL EKS. MVA		20 400,00	39 437,13	59 837

Lagårdsveien 7A, 4010 STAVANGER
1103 STAVANGER

Kunde:

Brann seksjon 4

1 Leilighetsbygg

Post/beskrivelse	Enhet	Mengde	Pris	Arbeid	Material	Sum
1.1 DIVERSE						
1.1.1	Kontroll av gjennomføringer fra kjøkken mot seksjon 4	stk	1,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00
Sum diverse					10 000,00	10 000,00
SUM LEILIGHETSBYGG					10 000,00	10 000,00

Oppsummering pr kapittel

Kapittel	Spesifikasjon arbeid	Arbeid	Material	Sum
Diverse			10 000,00	10 000
TOTAL EKS. MVA			10 000,00	10 000

Lagårdsveien 7A, 4010 STAVANGER

1103 STAVANGER

Kunde:

Brann seksjon 5

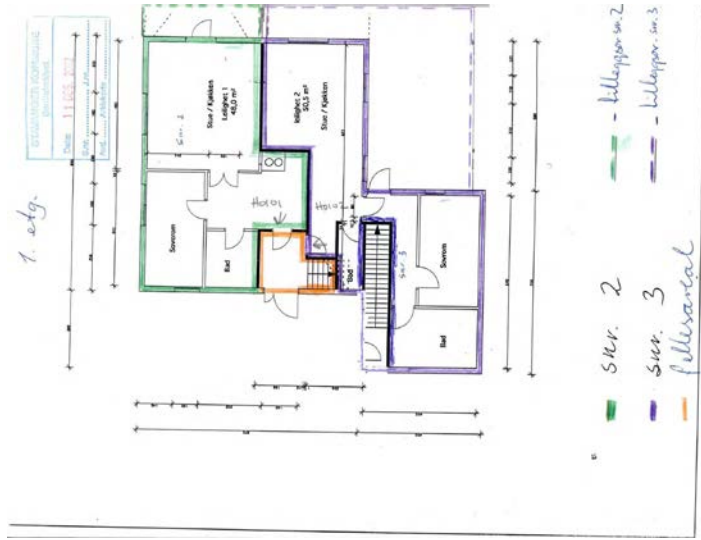
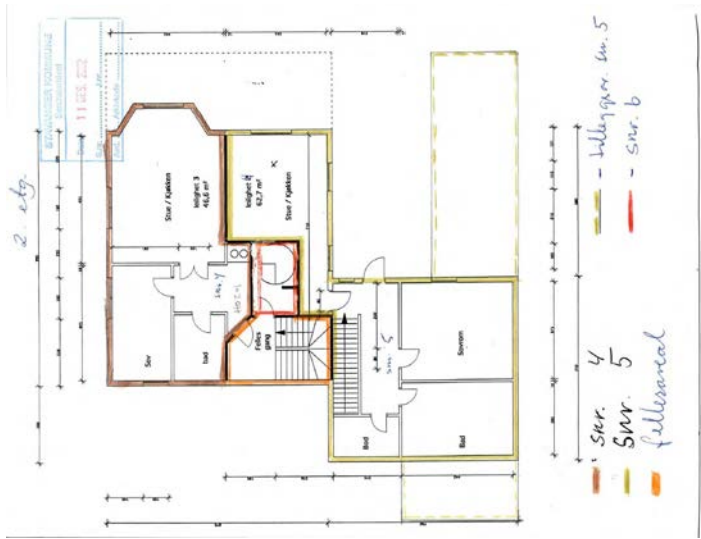
1 Leilighetsbygg

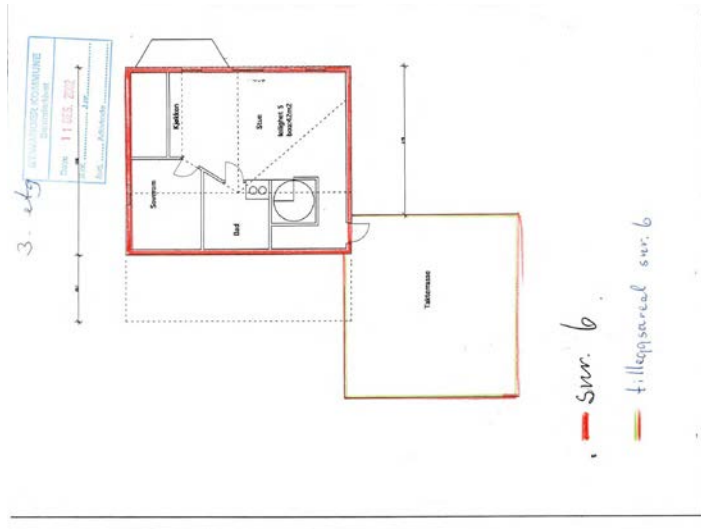
Post/beskrivelse	Enhet	Mengde	Pris	Arbeid	Material	Sum
1.1 TØMMERARBEIDER						
1.1.1 Etablering brannskille underfra yttertak tilbygg iht brannrågiver	stk	45,00				
1.1.1.1 Gipsplater i himling, dobbelt lag - 15mm + 15mm	m²	45,00				
Gipseplate branngips 15mm 15x1200x2400	m²	47,25	163,00		7 701,75	7 702
Gipsplateskruer 4,2x55mm A250	cm	2,70	371,20		1 002,24	1 002
Gipsplateskruer bånd A1000 3,5x32	cm	0,68	208,64		140,83	141
Gipseplate branngips 15mm 15x1200x2390	m²	47,25	163,00		7 701,75	7 702
1.1.1.2 Diffusjonstett plast (Himl.) - 0,15 mm	timer	22,50	680,00	15 300,00		15 300
Byggplape 0,06x40m	m²	45,00				
Lønn	cm	1,13	477,36		537,03	537
Plastfolie 150 my 39 m² rull	timer	2,25	880,00	1 530,00		1 530
Lønn	cm	1,22	380,80		462,67	463
1.1.2 Målarbeider himling	m²	45,00				
1.1.2.1 Sparkling strimmel, flekksp. 1, skjøtsp. 2, hjelp. 1, grunnng. 2 strøk maling	m²	45,00				
Maling, hvit, silkematt 07	cm	1,80	1 039,72		1 871,50	1 871
Heltgrunn universell	cm	0,58	1 168,92		673,30	673
Lønn	timer	24,75	680,00	16 830,00		16 830
Sparkel, fin, skjøt og flekksparkling	cm	13,50	408,66		5 517,18	5 517
1.1.3 Utbedring/branntetting av hulltaking i himling mot loft stue 2 stk a ø73mm	stk	1,00	7 500,00		7 500,00	7 500
1.1.4 Branntetting og fugemasse	stk	1,00	5 000,00		5 000,00	5 000
1.1.5 Åpning i vegg i stue mot kjøkken seksjon 4 for branntetting i etasjeskille og rundt rør	stk	1,00	30 000,00		30 000,00	30 000
Sum tømmerarbeider				33 660,00	68 108,25	101 768
1.2 DIVERSE						
1.2.1 Avfallsbehandling	stk	3,00	5 000,00		15 000,00	15 000
Sum diverse					15 000,00	15 000
SUM LEILIGHETSBYGG				33 660,00	83 108,25	116 768

Oppsummering pr kapittel

Kapittel	Spesifikasjon arbeid	Arbeid	Material	Sum
Tømmerarbeider	49.50 timer a 680,00 = 33 660,00	33 660,00	68 108,25	101 768
Diverse			15 000,00	15 000
TOTAL EKS. MVA		33 660,00	83 108,25	116 768







Lagårdsveien 7 : Situasjon 1, 2 og 3

Vedlegg 1

Varmestråling fra flammer gjennom vindusåpninger

Antatt flammtemperatur er 1000 grader Celsius

	Beregning	Benevnelse	Faktor-bet.	faktor
Emisjonstall, ϵ	0,286595		$h =$	1,7
			$a =$	0,3
Utstrålt energi, E	42 674,15	W/m^2	T =	1273
	42,67	kW/m^2		
Synsfaktor ϕ	0,261438		A =	1,7
			L =	2,55
Strålingsintensitet q^*	11,16	kW/m^2	Akseptabelt ?	JA

Faktorbeskrivelse
 Flammens tykkelse/dybde
 Flammens eff. emisjonskoeffisient
 Flammens temperatur (K)
 Flammens areal (m^2)
 Avstand til mottakende flate (m)

- Grenseverdier**
- 0,67 kW/m^2 Solskinn om sommeren
 - 1,00 kW/m^2 Maksimum for hudeksponering
 - 6,40 kW/m^2 Smerte etter 8 sek. hudeksponering
 - 10,40 kW/m^2 Smerte etter 3 sek. hudeksponering
 - 12,50 kW/m^2 Pyrolyse av tremateriale og antenning av liten flamme
 - 16,00 kW/m^2 Blømmer på huden etter 5 sekunder
 - 29,00 kW/m^2 Treverk antennes uten nærvære av flammer
 - 52,00 kW/m^2 Trefiber antennes etter 5 sekunder uten nærvær av flammer

	Beregning	Benevnelse	Faktor-bet.	faktor
Emisjonstall, ϵ	0,286595		$h =$	1,7
			$a =$	0,3
Utstrålt energi, E	42 674,15	W/m^2	T =	1273
	42,67	kW/m^2		
Synsfaktor ϕ	0,151481		A =	1,7
			L =	3,35
Strålingsintensitet q^*	6,46	kW/m^2	Akseptabelt ?	JA

	Beregning	Benevnelse	Faktor-bet.	faktor
Emisjonstall, ϵ	0,286595		$h =$	1,7
			$a =$	0,3
Utstrålt energi, E	42 674,15	W/m^2	T =	1273
	42,67	kW/m^2		
Synsfaktor ϕ	0,094118		A =	1,7
			L =	4,25
Strålingsintensitet q^*	4,02	kW/m^2	Akseptabelt ?	JA

Teknisk notat

Oppdrag:	Lagårdsveien 7		
Emne:	Branntekniske forhold/løsninger		
Oppdragsgiver:	Rogaland Boligutvikling AS		
Dato:	28. august 2002		
Oppdrag- / Beregning nr.:	201951/BR 01		
Utarbeidet av:	Kjetil Skjeie	Fag/Fagområde:	Brann
Kontrollert av:	Terje Johnsen	Ansvarlig enhet:	Bygningsforvaltning
Godkjent av:	Kjetil Skjeie	Emneord:	PRO/KPR.121.2
Sammendrag:			
Multiconsult AS er engasjert som rådgiver i brannteknikk i forbindelse med ombygging av Lagårdsveien 7.			
Denne rapporten redegjør for branntekniske forhold og de valgte løsninger. Det forutsettes at de øvrige prosjekterende og utførende implementerer de anvisninger og løsninger som er angitt i denne rapporten i sine respektive fagområder.			
Det skal ikke gjøres avvik fra denne rapporten med mindre det er avklarte med Multiconsult AS.			
De branntekniske forhold baseres delvis på preaksepterte løsninger i henhold til Veiledning til Tekniske forskrifter 1997, men det er vesentlige avvik på en del punkter. Brannsikkerheten er dokumentert gjennom en kvalitativ analyse basert på komparative akseptkriterier og statisk grunnlagsmateriale.			
0	11.09.2002		6
Utg.	Dato	Tekst	Ant. Sider
			Utarb.av
			Kont.av
			Godkj.av

NOTE BY • MULTICONSULT • GEAS • JHR

MULTICONSULT AS, Stavanger · Birkelandsgaten 8 · 4012 Stavanger · Tel.: 51 84 36 00 · Fax: 51 84 36 01 · www.multiconsult.no
 z:\201900\201951\05_rapport\notat\rapport - branntekniske forhold.doc

MULTICONSULT AS

Oppdrag:	Lagårdsveien 7	Oppdrag nr.:	201819
Emne:	Branntekniske forhold/løsninger	Utarb. av:	KJES

1. OPPDRAG	3
2. INNGANGSPARAMETRE	3
2.1 BYGNINGEN	3
2.2 BRANNBELASTNING	3
2.3 BRANNBEREDSKAP	3
3. MYNDIGHETSKRAV	4
4. BRANNTENISKE LØSNINGER	4
4.1 RISIKOKLASSE OG BRANNKLASSE (TEK §7-22)	4
4.2 BJEREVNE OG STABILITET VED BRANN (TEK §7-23)	4
4.3 ANTENNELSE, UTVIKLING OG SPREDNING AV BRANN OG RØYK (TEK §7-24)	4
4.4 TILRETTELEGGING FOR SLOKKING AV BRANN (TEK §7-25)	6
4.5 BRANNSPREDNING MELLOM BYGGVERK	6
4.6 RØMNING AV PERSONER (TEK §7-27)	6
4.7 TILRETTELEGGING FOR REDNINGS- OG SLOKKEMANNSKAP (TEK §7-28)	6

Tegninger

Branntegninger, skissert på vedlagte plantegninger, datert 11.09.2002

Vedlegg

- 1 : Stråleberegning i innvendig hjørne, situasjon 1, 2 og 3 angitt på tegning, datert 16.09.2002

Oppdrag: Lagårdsveien 7	Oppdrag nr.: 201819
Emne: Branntekniske forhold/løsninger	Utarb. av: KJES

Oppdrag

Multiconsult AS er engasjert som brannteknisk rådgiver til å utføre PRO/KPR.121.2 Brannteknisk prosjektering, tiltaksklasse 2, i forbindelse med ombygging av Lagårdsveien 7.

Oppdraget innebærer utforming av et helhetlig konsept for sikkerhet ved brann. Dette omfatter fastsettelse av forutsetninger og ytelseskrav for branntekniske sikkerhetstiltak. Det forutsettes at de øvrige prosjekterende og utførende implementerer de anvisninger og løsninger som er angitt i denne rapporten i sine respektive fagområder.

Det skal ikke gjøres avvik fra denne rapporten med mindre det er avklarte med Multiconsult AS.

1. Inngangsparametre

1.1 Bygningen

Lagårdsveien 7 er en eldre trebygning i 2 etasjer, samt underetasje og loft. Grunnflaten er ca. 115 m².

Det skal innredes 2 leiligheter i 1. etasje, 2 leiligheter i 2. etasje og 1 leilighet på loft. Til sammen 5 boenheter.

Deler av underetasje skal benyttes til kontor/ næringsvirksomhet.

Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i tre, med unntak av grunnmur rundt underetasje.

Bygningen ligger i området har status som spesialområde og dette legger begrensninger i forhold til endringer av byggets eksteriør etc.

1.2 Brannbelastning

Spesifikk brannbelastning antas å være i størrelsesorden 200 - 300 MJ/m².

1.3 Brannberedskap

Lagårdsveien 7 er kun et par hundre meter fra Stavanger Brannstasjon. Uttrykningstid vil være under 3 minutter.

Ved full utrykning vil brannvesenet stille med ca. 10 mann. Dette inkluderer røykdykkerlag, overbefal, snorkelbiler og mannskapsvogner. Ved behov vil dette bli supplert med 8 mann fra bistasjonene og evt. også bistand fra nabobrannvesen.

Oppdrag: Lagårdsveien 7	Oppdrag nr.: 201819
Emne: Branntekniske forhold/løsninger	Utarb. av: KJES

2. Myndighetskrav

Bygningen skal ombygges og Tekniske Forskrifter 1997 (TEK) og tilhørende Veiledning til teknisk forskrift (VTEK) legges til grunn for den branntekniske prosjekteringen.

3. Branntekniske løsninger

Bygningen vil i hovedsak bli oppført etter preaksepterte løsninger i henhold til Veiledning til Tekniske forskrifter 1997 (VTEK), men det er vesentlige avvik på enkelte områder.

Denne rapporten redegjør for de valgte løsninger og beskriver avvikene fra preaksepterte løsninger.

3.1 Risikoklasser og brannklasser (TEK §7-22)

Boligetasjene vil være i risikoklasse 4, mens underetasje vil være i risikoklasse 2. Etter preaksepterte løsninger vil bygningen være i brannklasse 2 og dette legges til grunn for prosjekteringen.

3.2 Bæreevne og stabilitet ved brann (TEK §7-23)

Bærende hovedsystem skal tilfredsstille R 60 og utføres i ubrennbare materialer. Trappeløpene skal tilfredsstille R 30.

Avvik : Bygningen er oppført i tre og kravet om ubrennbare materialer er dermed ikke ivarettatt. Bortsett fra dette tas det sikte på oppgradere bærende konstruksjoner til 60 minutter brannmotstand.

Tak-konstruksjon utføres med begrenset brannmotstand.

Trappeløpene er av tre og tilfredsstiller dermed ikke kravet til 30 minutters bæreevne.

Vurdering : Som kompensasjon for avvik, dvs. bruk av ubrennbare materialer, manglende brannmotstand for trapp og manglende brannmotstand for tak-konstruksjon, monteres det brannalarmanlegg i bygget. Trappen sikres med å underkles med ett lag gips, der dette er mulig.

3.3 Antennelse, utvikling og spredning av brann og røyk (TEK §7-24)

Innvendige overflater i rømningsvei, dvs. trapperom, skal ha minst klasse In 1 og være anbrakt på begrenset brennbare materialer eller ubrennbare materialer (f. eks gipsplater).

Golvbelegg i trapperom må tilfredsstille klasse G (f. eks. parkett og linoleum).

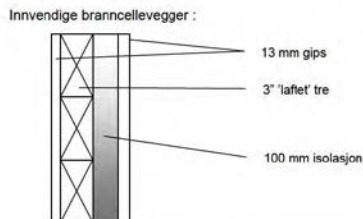
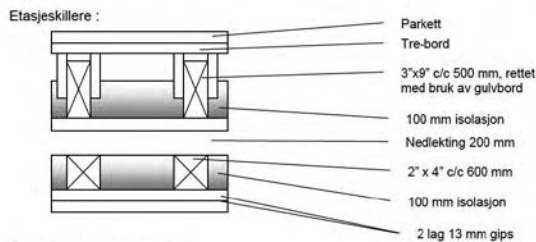
Utvendige overflater skal i henhold til VTEK tilfredsstille Ut 1 for bygninger i brannklasse 2. Trekledning klasse Ut 2 kan benyttes ettersom brannvesenet har materiell og ressurser til å hindre brannspredning i fasaden og ettersom det er kort innstid.

Taktekking skal tilfredsstille Ta. Dette er ivarettatt ved at det benyttes takpanner.

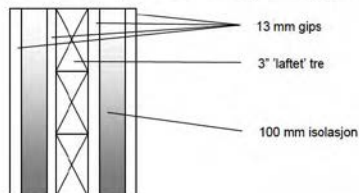
Oppdrag: Lagårdsveien 7	Oppdrag nr.: 201819
Emne: Brann tekniske forhold/løsninger	Utarb. av: KJES

Brannmotstanden for branncellebegrensende konstruksjoner skal være EI 60 (B 60). Branncelleinnndeling er vist på branntegningene. Hver boenhet skal være egen branncelle. Videre skal trapperom, søppelrom og kontor/næringslokale i underetasje være egne brannceller.

Utførelse av branncellebegrensende konstruksjoner vil være tilfredsstillende og som angitt:



Mellom leiligheter er det valgt å benytte eksisterende vegg, som utføres for tekniske føringer. Tekniske føringer for de enkelte leilighetene legges ved isolasjon :



Oppdrag: Lagårdsveien 7	Oppdrag nr.: 201819
Emne: Brann tekniske forhold/løsninger	Utarb. av: KJES

NB! Tak mot terrasse i loftsetasje må betraktes som branncellebegrensende konstruksjon og utføres som REI 60 (B60).

Brannklasse på dører er angitt på branntegninger. Dører i brannklassifiserte vegger må tilfredsstillende EI 30 (B 30).

Tekniske installasjoner skal utføres som beskrevet i veiledningen til Teknisk forskrift 97, §7-24, punkt 4.

Ventilasjonsanlegg må være utført slik at det ikke bidrar til økt fare for røykutvikling og røykspredning.

Gjennomføringer som bryter branncellebegrensende konstruksjoner skal tettes med klassifiserte/serifiserte tettesystemer.

Elektriske anlegg skal utføres etter *Forskrift for elektriske lavspenningsanlegg av 6. november 1998*.

3.4 Tilrettelegging for slokking av brann (TEK §7-25)

Det monteres slokkemidler i hver boenhet, samt i kontor/næringslokale i underetasje. Husbrannslanger anbefales, men pulverapparater er tilstrekkelig.

3.5 Brannspredning mellom byggverk

Avstand til nabobygg er over 8 m.

3.6 Rømning av personer (TEK §7-27)

Det er gode rømningsforhold i bygget. Fra leilighetene er det rømning via trapperom type Tr 1. Videre har de fleste leiligheter har utgang direkte til terreng. Fra en leilighet i 2.etasje må det tilrettelegges for rømning via vindu i soverom som alternativ rømningsvei, angitt på vedlagte tegninger. Dette innebærer montasje av rømningsstige, ettersom avstand til planert terreng er mer enn 5 m.

Fra kontor/næringslokale i underetasje er det kun en utgang. Dette aksepteres i og med at lokalet kun er ca. 40 m² og det er utgang direkte til det fri.

I henhold til preaksepterte løsninger skal det være røykventilasjon i trapperom i form av luke/vindu. Det er ingen slik vindu eller luke i dag og det anses ikke nødvendig å etablere noen form for røykventilasjon. Dette begrunnes med at det er gode alternative rømningsveier.

Som kompensasjon for avvik fra preaksepterte løsninger monteres det brannalarmanlegg i bygget. Anlegget må varsle alle beboerne i bygget. Alarmoverføring til brannvesenet anbefales.

3.7 Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap (TEK §7-28)

Brannvesenet har god tilkomst til bygget.

Slokkevann forutsettes dekket via det offentlige nettet.

Tilleggsnotat

Lagårdsveien 7, Stavanger

**Adresse:**

Sameiet Lagårdsveien 7A
Lagårdsveien 7A
4010 Stavanger

Rapportansvarlig:

Takstmann: Svein Egeland
Tlf. 934 81 353

Epost: svein@takst-gruppen.no

Oppdragsgiver:

Sameiet Lagårdsveien 7A
Skade nr:
Vår ref: 7842 SE

Dato for rapport:

18.02.2026

side 1

Vår ref: «ID»«Takst_mann»

TAKST-GRUPPEN AS

Formål: Dokumentasjon i forbindelse med omfattende rotteskader og andre skader i hele sameiet.

Dato for befaring: 04.02.2026

Utført befaring: Innvendig og utvendig, samtlige relevante boenheter

Til stede ved befaring: [redacted] og undertegnede takstmann. Tømrer Arthur Zapkevics fra Kaph Entreprenør var også med og bistod ved åpning av konstruksjon.

1. Innledning og bakgrunn

Dette dokumentasjonsnotatet er utarbeidet på bakgrunn av gjennomførte befaringer i Lagårdsveien 7A, Stavanger, etter at det i leilighet nr. 4 ([redacted]) ble avdekket omfattende rotte- og konstruksjonsskader av et slikt omfang at kjøpet ble hevet etter rettsprosess i desember 2025.

Som følge av disse funnene ble det besluttet å gjennomføre undersøkelser i øvrige leiligheter i sameiet, herunder leilighet nr. 1, 2, 3 og 5, samt utvendige konstruksjoner. Det ble avdekket gjennomgående og alvorlige forhold knyttet til rotte- og museskader, konstruksjonsmessige svakheter, mangelfulle brannskiller, samt forhold som indikerer langvarige og vedvarende problemer som ikke er opplyst ved salg.

Dette notatet baserer seg på min rapport datert 22.03.2024, brannrapport ved Brannrådgiveren AS datert 11.12.2023, samt avsagt dom i rettsak desember 2025 (rettskraftig 06.02.2026) vedrørende leilighet 4 ([redacted]), heving av kjøp).

Første rapport har avdekket omfattende rotteskade og manglende / feil med brannskillet som de alvorligste sakene. Skade ble avdekket etter at store deler av leilighet 4 ([redacted]) ble åpnet og strippet, og derfor gjort helt tilgjengelig ved inspeksjon.

Rapporten avdekket dermed mangler som også går ut over selve leilighet 4, da rottene fritt har beveget seg i alle bjelkelag og i yttervegger, og har også blitt registrert i takkonstruksjonen (både flatt tak over leilighet 4, samt i skråtak på bad i leil 5, 3.etg ([redacted])).

[redacted] (leil 5, inngang i 2.etg med leil i 3.etg) hadde forut for vår inspeksjon 04.02.2026 ved hjelp av sin far åpnet opp vegger rundt trappeoppgang fra 2. til 3.etg inni sin leilighet. 4 hull inn i vegger akkurat ved etasjeskillet viste da omfattende rotteekskremitter og rotteaktivitet inni bjelkelaget. Oppskårne hull viser også at bjelkelaget er dobbelt, og at det er fri tilgang i begge sjikt for rottene.

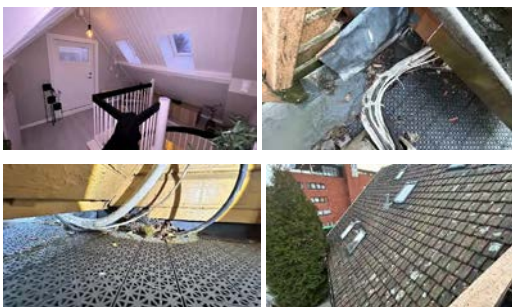
Opplysninger om eierforhold etc.:

Seksjon	Eier	Eierprosent	Eierbrøk	Beskrivelse
0		13,84	40/289	Næringslokale underetasje
1		16,61	48/289	Leil 1.etg Nede til venstre mot veg
2		17,3	50/289	Leil 1.etg nede til høyre ved inngang
3		16,26	47/289	Leil 2.etg til venstre mot vei fra inngang
4		21,45	62/289	Leil 2.etg til høyre ved inngang
5		14,53	42/289	Leil 3.etg opp spiraltrapp fra inngang

2. Utvendige forhold – dokumenterte rotteinnganger

Ved utvendig befaring er det påvist flere alvorlige forhold som gir direkte og fri tilgang for rotter inn i bygningskonstruksjonen:

- Det er observert direkte rotteinngang inn i sperrekonstruksjon ved bad i leilighet nr. 5, sett fra terrassetak/flettet tak.



- Ødelagt eller manglende musebånd er registrert på yttervegger, særlig ved leilighet nr. 5.
- Gnagemerker fra rotter på varmepumpeledning.
- Åpning like inn i takkonstruksjon fra takterrasse nær varmepumpe.
- Gjennomføringer for avløpsrør i yttervegg, spesielt ved terrassedør i øvre etasjer, har åpninger som vurderes som for store og uegnede, og fremstår som sannsynlige

Side 3 av 19

Notat vedrørende Lagårdsveien 7

Dato: 18. februar 2026

inngangspunkter for skadedyr. Påvist åpning er like utenfor der det er registrert store mengder rottedrit i bjelkelag, samt hørt rotter i himling bad.

- Under kledning er det flere steder påvist åpninger og spor etter gnag, som indikerer at rotter har hatt tilgang over lengre tid.
- Befaring på utside både ved inngangsdører 1.etg og rundt huset for øvrig, avdekket manglende tetting og svært mange åpninger inn bak kledning, der rottene fritt kan ta seg videre inn i konstruksjonen.
- Også på sør- og vestsida (utfordret leilighet nr 2) ble funnet svært mange åpninger og tydelige ganger inn i konstruksjonen, selv om på befaring sier at han ikke har hørt rottegnag i konstruksjon.



Tydelig rotteinngang og spor etter rotter inn under sin leilighet, med fri tilgang opp i ytterveggen.

Side 4 av 19

Notat vedrørende Lagårdsveien 7

Dato: 18. februar 2026

Disse forholdene vurderes samlet som klare inngangspunkter for rotter til både yttervegger, bjelkelag og himlinger generelt.

Underetasjen og tilgjengelig inngang gjennom grunnmur fra u.etg / næringsdel ble ikke besiktiget ved denne befaring. Mange påviste rotteinnganger er imidlertid godt dokumentert og beskrevet i første rapport.

3. Leilighetsvis gjennomgang

3.1 Leilighet nr. 1 – [REDACTED] (1. etasje)

Leiligheten ligger i første etasje, ut mot Lagårdsveien. Eier overtok leiligheten i mars 2023 for kr 2,2 mill. Eier har kjøperforsikring i If / Crawford.

Det fremkom under befaring og gjennom dokumentasjon at Kaph Entreprenør for ca. 15 år siden åpnet veggkonstruksjonen i gang og registrerte rotteskade inni vegg fra gang mot bad. Ifølge Jone Jonson i Kaph Entreprenør ble det ikke utført ytterligere tiltak eller reparasjoner på dette tidspunktet. (Johnsen vitnet i rettsak vedrørende leilighet 4.)

Selger av denne leiligheten har bekreftet å ha hørt rotter inne i leiligheten. Dette fremgår av referat fra styremøte i sameiet i 2022 at selger har opplyst at det var rotter i leiligheten på det tidspunktet. Dette er forhold som ikke er opplyst kjøper ved salg.

I egenerklæring er det opplyst om tidligere rotteproblem i kjeller som angivelig skal være utbedret. Det er ikke opplyst om rotteproblematikk i selve leiligheten, til tross for kjennskap til dette.

Ved befaring ble det åpnet konstruksjon i innervegg mot bad. Det ble ikke funnet synlig rottedrit i disse åpningene, noe som forklares med at innerveggen her er tett bygget med gips og stendere. Det vurderes imidlertid som høyst sannsynlig at rotteaktiviteten i denne leiligheten hovedsakelig foregår i yttervegger, himling og bjelkelag under, hvor konstruksjonen i større grad består av original åpen konstruksjon.

Det blir registrert at el-anlegg ligger delvis åpent, og delvis skjult inni konstruksjon, i både ytter- og innervegger. Dette innebærer at skjult elektrisk kabling i konstruksjonen kan være skadet som følge av gnaging fra rotter.

Forhold med gnaging på el-anlegg, slik det også ble dokumentert i leilighet 4 som er blitt helt strippet, vurderes å kunne utgjøre stor fare for overoppheting, kortslutning og brann dersom forhold ikke utbedres. Påviste gnagemerker indikerer da generelt for bygningen at hele el-anlegget må sjekkes, og at man potensielt må bytte ut store deler av el-anlegget som ligger skjult i konstruksjonen.

Side 5 av 19

Notat vedrørende Lagårdsveien 7

Dato: 18. februar 2026

TAKST-GRUPPEN AS

Videre er det registrert perforert og mangelfullt brannskille, noe som vurderes som særlig alvorlig både mht brannsmitte mellom leiligheter. Se for øvrig brannrapport.

3.2 Leilighet nr. 2 – [REDACTED] (1. etasje)

Leiligheten tilhører [REDACTED], som har bodd i leiligheten siden 2012. Han har tidligere opplyst at han har hørt rotter i taket.

Disse opplysningene samsvarer med øvrige funn i bygget, hvor det er påvist betydelige mengder rotter og rottekskrementer i bjelkeagene både opp mot leilighet nr. 4 og opp mot leilighet nr. 5. Det vurderes som hevet over tvil at rotter har hatt tilgang til og beveget seg rundt også i konstruksjonene tilknyttet denne leiligheten.

Eier har ikke observert rotter inne i leiligheten og har ikke opplevd forholdene som spesielt belastende, men dette endrer ikke den bygningsmessige realiteten og risikoen knyttet til skjult skadeomfang.

I rapport fra BBE-takst datert 11.01.2020 vedrørende rotteproblematikk i sameiet står følgende:

Skadeomfang
Ved befaringen 29.10.2020 ble det påvist skade i etasjeskille mellom kjeller/sokkeletasje og 1. etasje av Kaph Entreprenør.
Kaph Entreprenør hadde åpnet vegg i fellesgang i 1. etasje inn mot bad i leilighet til [REDACTED]. Det ble påvist skade etter rotter i vegg. På badet i leilighet til [REDACTED] var det en "sterk" lukt etter skadedyr.
Ved befaringen 06.11.2020 opplyser styreleder [REDACTED] at det er høyt aktivitet i vegger i alle leiligheter bortsett fra i toppetasjen/3. etasje.
Ut fra opplysninger gitt av styreleder og hvordan bygget fremkommer ved befaringene, er det etter undertergenes vurdering mest sannsynlig at det har oppstått følgeskader også i veggertak flere steder i bygningen.

Videre står det i samme rapport:

[REDACTED] opplyser ved møte / befaring en at han har bodd i leiligheten siden 2012, men at han kun har registrert aktivitet fra rotter i veggene de 2-3 siste årene.

Utvendig inspeksjon langs stuevegg viser tydelige rotteinnganger opp under kledding, der rotter fritt kryper inn under utett blybeslag i hjørne ved taknedløpet. (Se foto side 4 i denne rapport).

Badet til [REDACTED] ligger vegg i vegg med inngangspartiet til [REDACTED] leilighet 4, der veggkonstruksjon er åpnet opp i inngangsparti like innenfor ytterdøra. Her er også funnet omfattende spor og masse fersk rottedrit i vegg. Det er åpenbart at ytterveggen i dette inngangspartiet, som også fortsetter som vegg inn på [REDACTED] sitt bad, har vært tilholdssted for omfattende rotteaktivitet. Det vil ikke være mulig å tette rotteinnganger mot teglsteinsvegg

Side 6 av 19

Notat vedrørende Lagårdsveien 7

Dato: 18. februar 2026

ut mot terrenget, uten at badet til [redacted] ryker. Rotteinganger i veggene til [redacted] sitt bad er aldri blitt utbedret.



Rotter har tilkomst til [redacted] sitt bad som ligger mot grunnmur / inntilfylt terreng.



Foto tatt i inngangsparti i [redacted] leilighet 4. Denne ligger vegg i vegg med badet til [redacted]. Rotter har derfor også fri tilgang inn i vegg mot grunn uten for [redacted] sitt bad.

Side 7 av 19

Notat vedrørende Lagårdsveien 7

Dato: 18. februar 2026



Rotter fanget i felle i bjelkelaget over [redacted] sitt bad. Her er heller ikke etablert lovlig brann- og lydskille mellom leilighetene.



Foto tatt i leilighet 4 i [redacted] leilighet. Over [redacted] sitt bad.

3.3 Leilighet nr. 3 – [redacted] (2. etasje)

Leiligheten ligger i andre etasje. Eier har inngått forlik med selger etter anbefaling fra boligkjøperforsikring Help. Dette ble gjort etter at undertegnede hadde utarbeidet rapport vedrørende rotter, feil ved brannskillet osv) som er omtalt i min rapport datert 21.03.2024.

[redacted] opplyser at dette dårlige forliket aldri ville blitt akseptert dersom hun var kjent med det faktiske skadeomfanget som hele sameiet har på mange millioner kroner, og der naboileilighet 4 ([redacted]) i retten fikk fullt medhold til å heve kjøpet, samt i tillegg til å få erstattet saksomkostninger, forsinkelsesrente etc til totalt 1,2 mill.

[redacted] har opplyst å ha hørt rotter i tilknytning til badet. Ved befaring er det påvist rotteekskrementer i bjelkelaget over badet, etter at [redacted] har åpnet opp vegger og

Side 8 av 19

Notat vedrørende Lagårdsveien 7

Dato: 18. februar 2026

fått tilgang til bjelkelaget som er det samme som går inn over [redacted] bad og leilighet for øvrig. Dette dokumenterer aktiv rotteforekomst i konstruksjonen rundt badet.

Det vurderes at rotter beveger seg i hele himlingsflaten i leiligheten, og også kan ha tilgang videre ned i konstruksjonen, særlig der det går rørgjennomføringer ned i veggene. Alle yttervegger er også vurdert som perforerte eller tidligere besøkt av rotter. Utvendig er det påvist rotteaktivitet og åpninger under kledning, herunder også ved yttervegg på bad.



Bad.



Stue.



Svart kryssfinnerplate på vegg mot bad kan indikere at vegg tidligere er blitt åpnet.

Det registreres at det er montert svart kryssfinnerplate på venstre side av innervegg fra stue til bad. Bakgrunnen for dette er ukjent. Det er ikke usannsynlig at denne vegg tidligere er blitt åpnet pga rottelyder, men at denne er blitt kledd igjen med kryssfinnerplate som er montert utpå eksisterende gipsplate. Dette er imidlertid kun gjetning ut fra rotteproblematikken som nå er kjent.

Elektrisk anlegg i soverom er skjult i yttervegger og innervegger. Det kan ikke utelukkes gnageskader på kabler, i og med man vet rotter har vært i veggene. Gnageskader på elektriske kabler vil også her utgjøre stor brannfare. Undertegnede har tidligere vært involvert i sak der bolig har begynt å brenne som følge av gnaging på el-anlegg.

Det er også registrert manglende to lag gips flere steder mot naboileilighet, og trolig også i brannskillet oppover. Dette forhold er påpekt i forbindelse med vurdering av brannskiller i opprinnelig rapport.

Det er videre påvist rotter i taket der det er åpnet fra trappeoppgang til leilighet nr. 5, noe som viser at rotteaktiviteten er gjennomgående i bjelkelag både over og under leiligheten. Forsøk på inspeksjon i yttervegg ved siden av komfyr i stue ble ikke mulig ved vår befarung, da boring traff direkte inn i tømmervegg.

3.4 Leilighet nr. 5 – [REDACTED] (3. etasje)

Leiligheten ble overtatt i august 2023 for kr 2 250 000.

Det er i denne leiligheten avdekket svært omfattende rotte- og museskader, både visuelt og gjennom lukt, lyd og ekskrementer. Det er påvist både eldre og relativt fersk rotteekskrement etter at det nå er blitt åpnet 4 inspeksjonshull i vegger rundt vindeltrappen fra 2. til 3.etg. Åpning av konstruksjonen avdekket:

- Rottedrit etter stor rotteaktivitet i dobbelt bjelkelag rundt vindeltrapp
- Under gulv og under bad på begge sider.
- Yttervegger og himling ved bad.



Rottedrit og skade under bad.

Side 11 av 19

Notat vedrørende Lagårdsveien 7

Dato: 18. februar 2026

TAKST-GRUPPEN AS



Fullt av rottedrit i bjelkelag både retning terrassedør og under bad.

Ingvild Næss har også fanget mus inni kjøkkenbenk, og også påvist åpninger i gulv under sokkel. Dette er på motsatt side i leiligheten i forhold til der det nå er åpnet opp ved vindeltrapp. Etter at mus ble fanget, har kjøper midlertidig tettet / skummet igjen åpning under kjøkkenbenk for å akutt forhindre mus i fortsatt komme inn i boligen. Dette tiltaket med tetting med bygningskum betraktes som et midlertidig tiltak, da verken mus eller rotter over tid lar seg stanse av bygningskum som de lett gnager seg gjennom.



Side 12 av 19

Notat vedrørende Lagårdsveien 7

Dato: 18. februar 2026



Mus fanget i kjøkkenbenk. Tettet provisorisk under kjøkkenbenk med bygningskum.

I gjeldende leilighet må badet rives fullstendig. Det er påvist skadedyraktivitet i gulv, vegger og tak. Alle rotteinnganger utenfra må tettes før infisert konstruksjon, ødelagt isolasjon og infisert konstruksjon desinfiseres, luktbehandles og gjenoppbygges.

Det er registrert alvorlige forhold knyttet til avløp og sluk. Det er benyttet 110 mm ordinære plastavløpsrør mellom etasjer uten brannhemming. Det er også kun nytt ordinar plastsluk på bad. Heller ikke denne er brannhemmende, og framstår derfor å være ulovlig. Når sluk ligger i gulv mot annen branncelle må sluk være ubrennbar (av stål).

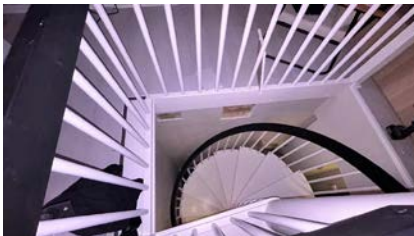
Elektroinstallasjoner vurderes som utrygge grunnet høy sannsynlighet for gnagskader. Vegg mot leilighet nr. 4 består kun av ett lag gips uten isolasjon, og fungerer ikke som brannskille.



Side 13 av 19

Notat vedrørende Lagårdsveien 7

Dato: 18. februar 2026



4. Samlet vurdering

Det er dokumentert:

- Langvarig og omfattende rotteaktivitet i hele bygningskroppen.
- Fri tilgang for rotter via yttervegger, tak og gjennomføringer.
- Skjulte konstruksjonsskader med høy risiko for følgeskader.
- Mangelfulle og perforerte brannskiller.
- Sluker og avløpsrør som går ned gjennom flere brannceller er av ordinære plastluker og avløpsrør av plast. Ved utbytting av disse til stålsluk midt i våtsonen vil badet alle bad i etasjeskillene ryke i sin helhet.
- Forhold som klart avviker fra det kjøper med rimelighet kunne forvente.

Side 14 av 19

Notat vedrørende Lagårdsveien 7

Dato: 18. februar 2026

4.1 Omfattende skader i hele sameiet

Undersøkelsene viser at det på tvers av samtlige leiligheter og bjelkelag i sameiet er påvist betydelige skader som følge av rotter. Dette inkluderer:

- Rottedrit i alle bjelkelag og himlinger
- Skader på elektriske ledninger, både i ytter- og innervegger
- Manglende brannisolasjon og feil i brannkonseptet.
- Alle bad har ordinære plastsluker som ikke er brannhemmende eller lovlige i etasjeskillet iht brannkrav.
- Perforerte og mangelfulle yttervegger, inkludert flere rotteinnganger under kledning og ved gjennomføringer for rør

Disse forholdene er ikke isolerte til bare én leilighet, men gjennomgående for hele bygget. Dette innebærer at de bygningsmessige manglene rammer hele / alle i sameiet, og ikke kun en enkel leilighet.

4.2 Konsekvenser for den enkelte andelseier

Som følge av at skadene er omfattende og gjelder sameiets felles konstruksjoner, vil hver beboer i praksis bli tvunget til å påta seg ansvar for utbedring av:

- Skader på felles bjelkelag og konstruksjon
- Skader på felles yttervegger
- Utbedring av brannkonsept og etablering av korrekt brannskille
- Fjerning og forebygging av rotte- og museaktivitet
- Eventuelle elektriske utbedringer som følge av gnag og skjult skade

Kostnadene for utbedring vil i henhold til sameiets vedtekter og andelsbrøk belastes hver enkelt eier. Dette innebærer at en enkelt beboer i praksis påføres økonomisk ansvar for feil og mangler som gjelder hele sameiets bygningsmasse, og ikke kun dennes egen leilighet.

Slik yttervegger er oppbygd med kledning utenfor tømmervegger, der det er stor åpning opp i veggkonstruksjonen, vil rotter når de først kommer inn bak kledning, ha nærmest fritt leide til å komme videre inn både i vegger og i bjelkelag. Dette er da også årsaken til at man har registrert så store mengder rothedrit der konstruksjonen er åpnet.

Side 15 av 19

Notat vedrørende Lagårdsveien 7

Dato: 18. februar 2026

TAKST-GRUPPEN AS

Skade internt i den enkelte leilighet hviler som regel på den enkelte andelseier. Det vil imidlertid ikke være mulig å få bukt med rotteproblematikken uten at sameiet har en overordnet plan for å stanse alle rotteinnganger. Man vil altså ikke få bytt med rotteproblematikken dersom ikke alle tetteiltak utføres samtidig i hele bygget. Dersom 1 andeleier skulle nekte at dette utføres, vil dette føre til fortsatt rotteproblematikk for de andre andelseiere.

Åpning av vegg hos [REDAKERT] viste at det er etablert dobbelt bjelkelag noen steder (trolig for å redusere lydgjennomgang). Dette gjør at etasjeskillet må åpnes både fra oppside og underside. Dette vil da bli særdeles fordyrende mht reparasjon / utbedring.

Vedrørende utvendige dårlige løsninger med store feil ifm manglende musetetting rundt hele bygget, vurderes dette å være så dårlig og stedvis så lite tilgjengelig at resultatet ved kun gå over å forsøke å tette rotteinnganger rundt bygget vil være omtrent umulig.

For fullgod tetting må da trolig all kledning rives. Tilbygg som inneholder leilighet 4 må trolig rives i sin helhet. Yttervegger inn mot oppsprukket mur ved inngangsparti [REDAKERT] (leil 4) og utfor badet til [REDAKERT] (leil 2) har en svært dårlig løsning der det høyst sannsynlig må etableres en ny solid betongmur på innsiden av eksisterende gamle sprukne mur. Også dette vil bli en svært kostbar operasjon.

4.3 Konklusjon

Det foreligger vesentlige mangler i hele bygningskonstruksjonen, både innvendig og utvendig, som ikke ble opplyst ved salg av den enkelte leilighet. Skadene er av en slik karakter at de:

- Reduserer leilighetenes verdi betydelig
- Medfører stor økonomisk risiko for utbedring for både den enkelte og hele sameiet.
- Gjelder både bygningsmessige skader, brannforhold, elektrisk anlegg og rotte- og museskader.

Registreringer ved befaring etter ytterligere åpning av konstruksjon gjør at det må påregnes omfattende utbedringsarbeider inni samtlige leiligheter, samt omfattende tiltak ifm utvendig tetting for rotter. I tillegg kommer også tiltak som knytter seg til mangler ved brannskillet mellom alle leiligheter.

Side 16 av 19

Notat vedrørende Lagårdsveien 7

Dato: 18. februar 2026

4.4 Utbedring og kostnader

Ifm tingrettsbehandling kom det frem at det faktisk foreligger et brannkonsept fra seksjoneringsstida. Vurdering og vitne fra Brannrådgiver Espen Hviding viste at det muligens ikke var behov for å bytte ut all kledning mht manglende brannkonsept. (Det er heller ikke medtatt i kalkylen).

Ved min nye inspeksjon vurderes det at det vil være særdeles utfordrende å la være å rive store deler av kledningen for å få en fullgod tetting for mus og rotter rundt hele huset. Det vurderes derfor som mest hensiktsmessig å likevel bytte ut all kledningen. Dette vil da medføre at post for fellesutgifter øker med over 2 mill mer enn hva som er lagt inn i vedlagt kalkyle.

Vedrørende tilbygget som leilighet 4 (■■■■■■■■■■ leilighet) delvis består av, er konstruksjonen her av en slik art at det vil være like kostnadsdrivende å reparere på tilbygget som å rive hele tilbygget og bygge dette på nytt. Det skyldes at tilbygget trolig (iht historiske foto) tidligere har vært av karakter uthus, hønseshus eller tilsvarende) som har fått endret bruk etter årene som har gått, uten at det er gjort nødvendige tiltak for å gjøre dette om til bolig for beboelse.

Leilighet 2 (■■■■■■■■■■) ligger under ■■■■■■■■■■ leilighet 4 (som nå er strippet / revet i stor grad). ■■■■■■■■■■ sin leilighet ligger også inn mot grunnmuren som er utett, der det like ved ■■■■■■■■■■ sitt bad er åpnet opp i inngangspartiet til ■■■■■■■■■■. Denne muren er svært utett, og vurderes å være en et stedene rotter fortsatt kommer inn. Badet til ■■■■■■■■■■ må derfor også rives i sin helhet når det etableres en ny mur innenfor eksisterende mur. Dette blir en stor og komplisert operasjon, og vil også bli svært kostnadsdrivende.

Det er ingen tvil om at det er store rotteskader og rotteinnganger både i veggene til ■■■■■■■■■■ sitt bad, samt inn under gulvet hvor man nå ser det finnes innganger opp under bjelkelag som delvis fremstår som krypkjeller (hult under gulvet.)

Undertegnede var kjent med at skadeomfanget var stort iht min første rapport. Siste befaring med ytterligere undersøkelser gjør at prosjektet og bildet ser enda mer komplisert ut.

I praksis fører påviste skader etter rotter, samt feil og mangler vedrørende brannskillet mellom leilighetene til at alle leiligheter må strippes innvendig, inklusiv bad.

Skade vedrørende tilbygget til ■■■■■■■■■■ (leil 4) der denne er bygget over ■■■■■■■■■■ sin leilighet 2, er så omfattende og komplisert at det må vurderes å rive hele dette tilbygget i sin helhet for å kunne sikre bygget for brannsmitte, samt tette rotteinnganger og utbedre rotteskader.

Det er åpent inn under gulvet til ■■■■■■■■■■ utenfra. Konstruksjonen her må endres for å tette for rotter.

Side 17 av 19

Notat vedrørende Lagårdsveien 7

Dato: 18. februar 2026

TAKST-GRUPPEN AS

Utvendig vurderes at det er rotteinnganger rundt hele bygget langs bakken, også ved innganger fra takterrasse og ved grunnmur mot terreng. I praksis vil dette føre til omfattende arbeider rundt hele huset. Dette tette arbeidet vurderes nå å bli langt mer komplisert enn tidligere antatt.

Totalt kostnader innvendig og utvendig vurderes å komme opp i så stort omfang at det nesten vil tangere nypris for tilsvarende bolig. (Undertegnede er kjent med at denne bygning er omfattet av Stavangers vernede trehusbebyggelse. Det er derfor høyst uklart om rivning tillates, selv om total utbedringspris vil kunne overstige nypris.)

Riving av hele bygningen, samt gjenoppføring av tilsvarende vil trolig beløpe seg til

Riving inkl mva inkl søknad og deponavgift	1 500 000,-
Gjenoppbygging 289m ² a 69 000 kr m ² all fag	19 941 000,-
Totalpris riv og gjenoppbygging totalskade 289m²	21 441 000,-

Dette utgjør 70 500 kr pr m² inkl riving

Pr andelsbrøk utgjør dette da:

Pris for riving og gjenoppbygging hele bygget				21 441 000
Seksjon	Eierandel av sameiet pr %	Brøk	Beskrivelse	Andel
0	■■■■■■■■■■	13,84 / 40/289	Næringslokale underetasje	2 967 612
1	■■■■■■■■■■	13,84 / 48/289	Leil 1.etg Nede til venstre mot veg	3 561 135
2	■■■■■■■■■■	17,3 / 50/289	Leil 1.etg nede til høyre ved inngang	3 709 516
3	■■■■■■■■■■	16,26 / 47/289	Leil 2.etg til venstre mot vei fra inngang	3 486 945
4	■■■■■■■■■■	21,45 / 62/289	Leil 2.etg til høyre ved inngang	4 599 799
5	■■■■■■■■■■	14,53 / 42/289	Leil 3.etg opp spiraltrapp fra inngang	3 115 993
Kontrollsum totalskade				21 441 000

Se revidert kalkyleoppsett for den enkelte leilighet og for sameiets felles kostnader som må fordeles pr eierandel.

Gjennomsnittlig utbedringspris iht vedlagt kalkyle utgjør totalt for alle leiligheter inkl felleskostnad ca 14,3 mill. Dette gir en m² pris på ca 49 500,-. Det bemerkes igjen at det er forbundet stor usikkerhet med disse prisene, da omfanget kan øke betydelig dersom det registreres ytterligere skader og utfordringer vedrørende utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at alle tiltak for å hindre rotter i å komme inn i bygningen **må gjøres samtidig i en helhetlig plan** i regi av sameiet. Dette medfører da at også deler av innvendig konstruksjoner (les bad) ryker ifm dette arbeidet. Dette gjelder da også tilbygget

Side 18 av 19

Notat vedrørende Lagårdsveien 7

Dato: 18. februar 2026

hvor leilighet 4 () ligger , samt bad og stue leilighet 2 (), og grunnmur som må utbedres utfor dette badet. Total riving av tilbygget er ikke medtatt i vedlagt kalkyle.

Vedlegg:

Ved å trykke på link under, får du tilgang til omfattende dokumentasjon ifm skadesaken. Alt fra seksjonering, byggesaksmappe, stort antall rapporter fra sakdedryfirma etc.

Disse dokumenter er normalt tilgjengelige via link i 5 år. Det kan være lurt å laste disse ned til egen datamaskin for raskere tilgang til disse dokumentene.

Link:

Dokumenter innhentet før 2025: [7311 Lagårdsveien 7A](#) Inneholder opprinnelig rapport, kalkyle, dokumentasjon osv.

Dokumenter innlastet fra 2026 (etter dom vedr leil 4) ifm dette notat : [7842 Lagårdsveien 7](#)
 Dette inneholder revidert kalkyle og annen tilsendt dokumentasjon.

Sandnes, 18.02.2026

Svein Egeland

Svein Egeland | Takstmann MNT | Ingeniør

Sertifisert for: Skadeteksering og skjønn på bygninger, verditaksering av boliger og næringsseiomdom

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



TAKST-GRUPPEN AS
 DIN SAMARBEIDSPARTNER VED SKADE- OG VERDIFURDERING

Side 19 av 19

Notat vedrørende Lagårdsveien 7

Dato: 18. februar 2026

Skadeadresse: Lagårdsveien 7A

Utbedringskostnader fellesområder samt pr leilighet

Kalkyle dato
17.02.2026

Total sum alle poster inkl mva alle seksjoner inkl fellesområde **14 453 994**

Post	Beskrivelse	Enh.	Ant.	Enh. Pris	Ant. Time	Time pris	Materiell	Arbeid	Sum eks. mva	Sum inkl. mva
1.00	Reparasjon fellesområder og utvendig									
1.01	Rotteskade:									
1.01	Tetting rotteinnganger rundt hele huset. Møseblind etc.	rs	1	250 000			250 000		250 000	312 500
1.03	Rottesanering, rottefeller, skadedyrbekjempelse	rs	1	100 000			100 000		100 000	125 000
1.04	Tettere rotteinnganger v grunnmur / fellesområde kjeller	rs	1	80 000			80 000		80 000	100 000
1.05	Ny grunnmur etc. Bad og inngang, Totalt	rs	1	800 000			800 000		800 000	1 000 000
1.06	Utbedring brannseksjonering									
1.07	Stillas rundt bygget	rs	1	120 000			120 000		120 000	150 000
1.08	Legge inn brannperre bak kledd. Ved alle etasjeskille	rs	1	250 000			250 000		250 000	312 500
1.09	Etablere brannstige utvendig fra leil 3 og 5	rs	1	60 000			60 000		60 000	75 000
1.10	Utvendig rampeoppgang fra terrasser	rs	1	50 000			50 000		50 000	62 500
1.11	Raykluke i taket over spiraltrapp til leil 5	rs	1	100 000			100 000		100 000	125 000
1.12	Brannhimling og tetting fellesomr. Kjeller	m ²	40	1 950			78 000	35 550	113 550	141 438
1.13	Div omlegging elektro etc	rs	1	100 000			100 000		100 000	125 000
1.14	Putte lecaur mot næringstokale	rs	1	35 000			35 000		35 000	43 750
1.15	Prosjektering brannkonsept hele bygget + salnad	rs	1	120 000			120 000		120 000	150 000
1.16	Diverse utført utvendig eller fellesarealer	rs	1	100 000			100 000		100 000	125 000
1.17	Gips ,maling etc i felles trappeganger, Rakkverk de- og rem.	m ²	75	1 850			138 750		138 750	173 438
1.18	Kontroll og ansvarsett ifm utbedring brann og brukstilrette	stk	1	400 000			400 000		400 000	500 000
1.19	Rigg & drift, transport, bygghedde, administrasjon	rs	1	80 000			80 000		80 000	100 000
	Sum UTBEDRING FELLESONOMRÅDE						2 879 300		2 879 300	3 599 125
	Andel av utbedring fellesområde / utvendig pr leilighet									
Seksjon	Eierandel av sameiet pr beboer	%	Brøk	Beskrivelse						
0		13,8	40/288	Næringsskule underetasje					398 519	498 149
1		13,8	40/288	Leil 1, etg. Nede til venstre mot veg					478 213	597 779
2		17,3	50/288	Leil 1, etg. nede til høyre ved inngang					498 149	622 686
3		16,2	47/288	Leil 2, etg. til venstre mot veg fra inngang					452 210	565 325
4		21,5	62/288	Leil 2, etg. til høyre ved inngang					617 704	772 131
5		14,5	42/288	Leil 3, etg. opp spiraltrapp fra inngang					418 445	523 056
	Kontrollsum utbedring fellesområder								2 879 300	3 599 125

Post	Beskrivelse	Enh.	Ant.	Enh. Pris	Ant. Timer	Time pris	Materiell	Arbeid	Sum eks. mva	Sum inkl. mva
2.00	Reparasjon seksjon 0 Havningsdel u/eng									
2.01	Reparasjonsarbeid									
2.02	Rive og fjerne gjernehending, isolasjon, vottskitt etc.	m²	44	400			17 600		17 600	22 800
2.03	Containeer, utfall, deponi	stk	1	6 000			6 000		6 000	8 175
2.04	Deinfisering, rengjøring rotteskade	rs	1	30 000			30 000		30 000	37 500
2.05	Tetter rottingsangener med grunnmur, gule, etc	rs	3	30 000			90 000		90 000	117 500
2.06	Utbedring etter skader på elektris	rs	3	30 000			90 000		90 000	117 500
2.07	Elektra og verksgjenstander	rs	1	60 000			60 000		60 000	75 000
2.08	Utbedring brannskade/rennede:									
2.08	Utbedre brannskille m isolasjon og 2 lag gips. Maling	m²	44	1 250			55 000		55 000	67 250
2.10	Containeer, utfall, deponi	stk	1	7 500			7 500		7 500	9 825
2.11	Brannlagring, brannretting etc	rs	1	10 000			10 000		10 000	12 500
2.12										
2.13										
2.14	Ugg & drift, transport, byggeleder, administrasjon	rs	1	40 000			40 000		40 000	50 000
2.15										
2.16										
2.17										
2.18										
2.19										
2.20										
2.21										
2.22										
2.23										
2.24										
2.25										
2.26										
2.27	Andel av utbedring fellesområde / utbedringskostn. inkl.						280 223		280 223	408 218
	Sum totalt utbedringsarbeid						736 923		736 923	913 648

Post	Beskrivelse	Enh.	Ant.	Enh. Pris	Ant. Timer	Time pris	Materiell	Arbeid	Sum eks. mva	Sum inkl. mva
2.00	Reparasjon seksjon 1 Leif i Lang									
2.01	Rydder med møbler og innbo, utdømming senler etc	rs	1	30 000			30 000		30 000	37 500
2.02	Utf med rive parkett, skadeve Tronstyggløstet. Parkett	m²	47	1 850			86 950		86 950	106 625
2.03	Rive / fjernse dører til vannklosettet gule	stk	4	2 900			11 600		11 600	14 500
2.04	Rive og montere inn kjøleskapsutredning	rs	1	30 000			30 000		30 000	37 500
2.05	Utbedring rør og elektris i brannskille	rs	1	150 000			150 000		150 000	187 500
2.06	Rive ut kjøleskapp for rør og v. l. gips, maling	m²	13	2 500			32 500		32 500	40 625
2.07	Elektra gipsplater vegg inkl maling / spandig etc	m²	65	1 850			120 250		120 250	150 313
2.08	Rive hvelvingplater	m²	48	250			12 000		12 000	15 000
2.09	Utbedre brannskille m isolasjon, lister, 2 lag gips, maling	m²	48	1 940			93 120		93 120	113 000
2.10	Gjennopbygging festsjøm og betong	rs	175	140			24 500		24 500	30 963
2.11	Diverse tilpassinger, flytting gardsromskap etc etc	rs	1	40 000			40 000		40 000	50 000
2.12	Rive & nytt bad opp brannskille, oppgjørsvaninger etc	rs	1	250 000			250 000		250 000	312 500
2.13	Containeer, utfall, deponi	stk	1	7 500			7 500		7 500	9 825
2.14	Trykkrivsk	rs	1	10 000			10 000		10 000	12 500
2.15	Diverse skurarbeid	rs	1	50 000			50 000		50 000	62 500
2.16	Rykte ut 1 brannskille i stue korvapp	stk	1	25 000			25 000		25 000	31 250
2.17	Rive & gjennopbygge bad	rs	1	240 000			240 000		240 000	300 000
2.18	Rive dobbelt kjøleskap pgs rotteskade. Gjennopbygge	m²	42	2 000			84 000		84 000	105 000
2.19	Maling alle veggveger innemell, lakkmalering, oppbygg	m²	65	2 000			130 000		130 000	162 500
2.20										
2.21										
2.22										
2.23	Ugg & drift, transport, byggeleder, administrasjon	rs	1	120 000			120 000		120 000	150 000
2.24	Erstatningsbelysning	med	4	12 000			48 000		48 000	60 000
2.25										
2.26										
2.27	Andel av utbedring fellesområde / utbedringskostn. inkl.						478 223		478 223	597 778
	Sum totalt utbedring fellesområde						2 078 648		2 078 648	2 594 818

Post	Beskrivelse	Enh.	Ant.	Enh. Pris	Ant. Timer	Time pris	Materiell	Arbeid	Sum eks. mva	Sum inkl. mva
4.00	Reparasjon sekson 2.Løf i Lang									
4.01	Rydder med møbler og tepper, vaskeri/maleri etc	ts	1	30 000			30 000		30 000	37 500
4.02	1/2 ned nedl. Rise parkert. Skadeve Trondhjelmst. Parkert	m²	45	1 500			74 250		74 250	92 811
4.03	Heve / Njasse dører 2/3 rivebryggerstue gule	stk	5	2 800			14 000		14 000	17 800
4.04	De- og rensesone kjøkkensentring	ts	1	30 000			30 000		30 000	37 500
4.05	Utbedring rør og elektris i brannskille	ts	1	150 000			150 000		150 000	187 500
4.06	Heve ut kjøkkenseng for rør og el.ing. gips, maling	m²	15	2 000			30 000		30 000	37 500
4.07	Ekstra gipsplater venger inkl maling / spandling etc	m²	300	1 500			181 500		181 500	226 621
4.08	Blå hestingsplater	m²	500	250			125 000		125 000	156 250
4.09	Endlere bransering av lednings, lektre, 2/3 gips, maling	m²	50	1 000			50 000		50 000	61 875
4.10	Gjennopbygging forlenger og forverk	ts	100	165			16 500		16 500	20 625
4.11	Diverse tilpasninger, flytting gardsobeslag etc etc	ts	1	25 000			25 000		25 000	31 250
4.12	Riv & nytt bad gips brannskille, oppgjørsmønstreger etc	ts	1	250 000			250 000		250 000	312 500
4.13	Wc-mur og friboksene med Kell/husger utfor badet	stk	1	150 000			150 000		150 000	187 500
4.14	Container, anfall, deponi	stk	3	7 500			22 500		22 500	28 125
4.15	Trappetrukk	ts	1	80 000			80 000		80 000	100 000
4.16	Diverse skorstøtt	ts	1	50 000			50 000		50 000	62 500
4.17	Rive gule, Mure opp stigeveg, utpuss gule etc	ts	1	250 000			250 000		250 000	312 500
4.18										
4.19										
4.20										
4.21										
4.22										
4.23	Rigg & drift, transport, byggbedrift, administrasjon	ts	1	100 000			100 000		100 000	125 000
4.24	Entstamspublig Årsend	mond	5	12 000			60 000		60 000	75 000
4.25										
4.26										
4.27	Andel av utbedring fellesområde / utvendigdelene inkl						590 139		590 139	732 674
	Sum totalt dekke leilighet inkl andel fellesområder						2 465 724		2 465 724	3 082 139

Post	Beskrivelse	Enh.	Ant.	Enh. Pris	Ant. Timer	Time pris	Materiell	Arbeid	Sum eks. mva	Sum inkl. mva
5.00	Reparasjon sekson 3 i Lang									
5.01	Rydder med møbler og tepper, vaskeri/maleri etc	ts	1	30 000			30 000		30 000	37 500
5.02	1/2 ned nedl. Rise parkert. Skadeve Trondhjelmst. Parkert	m²	47	1 500			69 300		69 300	86 621
5.03	Heve / Njasse dører 2/3 rivebryggerstue gule	stk	4	2 800			11 200		11 200	14 000
5.04	De- og rensesone kjøkkensentring	ts	1	30 000			30 000		30 000	37 500
5.05	Utbedring rør og elektris i brannskille	ts	1	150 000			150 000		150 000	187 500
5.06	Heve ut kjøkkenseng for rør og el.ing. gips, maling	m²	15	2 000			30 000		30 000	37 500
5.07	Ekstra gipsplater venger inkl maling / spandling etc	m²	68	1 850			125 800		125 800	157 250
5.08	Blå hestingsplater	m²	47	250			11 750		11 750	14 688
5.09	Endlere bransering av lednings, lektre, 2/3 gips, maling	m²	47	1 900			89 300		89 300	111 643
5.10	Gjennopbygging forlenger og forverk	ts	170	165			28 050		28 050	35 063
5.11	Diverse tilpasninger, flytting gardsobeslag etc etc	ts	1	40 000			40 000		40 000	50 000
5.12	Riv & nytt bad gips brannskille, oppgjørsmønstreger etc	ts	1	250 000			250 000		250 000	312 500
5.13	Container, anfall, deponi	stk	3	7 500			22 500		22 500	28 125
5.14	Trappetrukk	ts	1	100 000			100 000		100 000	125 000
5.15	Diverse skorstøtt	ts	1	100 000			100 000		100 000	125 000
5.16	Riv & gjenoppbygge bad	ts	1	240 000			240 000		240 000	300 000
5.17	Rive dobbelt kjøkkeng gips rivebrygger, gjennoppbygge	m²	47	2000			94 000		94 000	117 500
5.18	Flising alle vtervegger innvendig, fliseseriering, oppbygg	m²	68	2000			136 000		136 000	170 000
5.19										
5.20										
5.21										
5.22	Rigg & drift, transport, byggbedrift, administrasjon	ts	1	100 000			100 000		100 000	125 000
5.23	Entstamspublig Årsend	mond	6	14 000			84 000		84 000	105 000
5.24										
5.25										
5.26										
5.27	Andel av utbedring fellesområde / utvendigdelene inkl						469 200		469 200	586 250
	Sum totalt dekke leilighet inkl andel fellesområder						2 092 834		2 092 834	2 618 644

Post	Beskrivelse	Enh.	Ant.	Enh. Pris	Ant. Timer	Time pris	Materiell	Arbeid	Sum eks. mva	Sum inkl. mva
6.00	Reparasjon sakson 4 i 2 etg									
6.01	Rydder med møbler og teppis, vaskeri og vask	ts	1	30 000			30 000		30 000	37 500
6.02	Isf ned i Rive parkett, Skilleve Trinnhøydeplan Parkett	m²	56	1 000			56 000		56 000	67 500
6.03	Heve / Njasse dører 2st trinnhøydeplan gule	stk	4	2 800			11 200		11 200	14 000
6.04	De- og rensesone kjøkkenrenning	ts	1	30 000			30 000		30 000	37 500
6.05	Utbedring rør og elektris i brannskille	ts	1	140 000			140 000		140 000	175 000
6.06	Heve ut kjøkkenveg for rør og elektr. gips, maling	m²	12	2 500			30 000		30 000	37 500
6.07	Gipsplater + gips vegg 1-2 lag inkl maling / sparkling etc	m²	170	1 000			170 000		170 000	210 750
6.08	Rive hvelvingplater innkjøkken	m²	22	250			5 500		5 500	6 875
6.09	Skilleve brannskilling og kjøkken, vektor, 2l gips, maling	m²	22	1 000			22 000		22 000	27 125
6.10	Gjennoppbygging foringer og betverk	km	210	165			34 650		34 650	43 313
6.11	Diverse tilpasninger, flytting garderober og etc etc	ts	1	40 000			40 000		40 000	50 000
6.12	Riv & nytt bad gips brannskille, oppgjørsmønstre, vektor etc	ts	1	200 000			200 000		200 000	250 000
6.13	Wc-mur og fribidette med kerf/hengt urfor trepangene	stk	1	70 000			70 000		70 000	87 500
6.14	Container, anfall, deponi	stk	6	7 500			45 000		45 000	56 250
6.15	Strøper alle vegger i tilvare, Fjerne rusterik, Tette Spjånger	Enhet	80	730			58 400		58 400	73 000
6.16	Rive gule inn gulv og hule led, fjerne rusterik	m²	60	400			24 000		24 000	30 000
6.17	Formalering, dekkfløyting, utbedring/geringer	ts	1	50 000			50 000		50 000	62 500
6.18	Riv & nytt kompartitt 15hag totalt inkl mønstre, vektor	m²	35	8 000			280 000		280 000	350 000
6.19	Bytte ut ytterdør 13 dør med brukeran 1300	stk	1	30 000			30 000		30 000	37 500
6.20										
6.21										
6.22										
6.23	Bygggrav	ts	1	10 000			10 000		10 000	12 500
6.24	Diverse utførtsett	ts	1	100 000			100 000		100 000	125 000
6.25	Hag & drift, transport, byggledelse, administrasjon	ts	1	100 000			100 000		100 000	125 000
6.26	Installasjonsledelse, Måling og planlegging	med	12	12 000			144 000		144 000	180 000
6.27	Arbeid ut utbedring fellesområde / utbedring diverse del.						417 204		417 204	523 513
	Sum totalt diverse leilighet inkl arbeid fellesområder						2 455 954		2 455 954	3 251 513

Post	Beskrivelse	Enh.	Ant.	Enh. Pris	Ant. Timer	Time pris	Materiell	Arbeid	Sum eks. mva	Sum inkl. mva
7.00	Reparasjon sakson 5 i 3 etg									
7.01	Rydder med møbler og teppis, vaskeri og vask	ts	1	30 000			30 000		30 000	37 500
7.02	Isf ned i Rive parkett, Skilleve Trinnhøydeplan Parkett	m²	79	8 500			670 500		670 500	843 938
7.03	Heve / Njasse dører 2st trinnhøydeplan gule	stk	2	2 800			5 600		5 600	7 000
7.04	De- og rensesone kjøkkenrenning	ts	1	30 000			30 000		30 000	37 500
7.05	Utbedring rør og elektris i brannskille	ts	1	150 000			150 000		150 000	187 500
7.06	Elektrisk gipsplater vegg inn maling / sparkling etc	m²	66	1 800			118 800		118 800	149 250
7.07	Gjennoppbygging foringer og betverk	km	168	165			27 720		27 720	34 650
7.08	Diverse tilpasninger, flytting garderober og etc etc	ts	1	30 000			30 000		30 000	37 500
7.09	Riv & nytt bad gips brannskille, oppgjørsmønstre, vektor etc	ts	1	250 000			250 000		250 000	312 500
7.10	Container, anfall, deponi	stk	6	7 000			42 000		42 000	52 500
7.11	Bygggrav	ts	1	30 000			30 000		30 000	37 500
7.12	Riv skilleve foringer gips brannskille, Gjennoppbygg	m²	79	2 000			158 000		158 000	197 500
7.13	Maling alle veggvegger innvendig, Malingsarbeid, oppbygg	m²	66	2 000			132 000		132 000	165 000
7.14	Riv & gjennoppbygg bad	ts	1	240 000			240 000		240 000	300 000
7.15										
7.16										
7.17										
7.18										
7.19										
7.20										
7.21	Diverse utførtsett	ts	1	100 000			100 000		100 000	125 000
7.22	Hag & drift, transport, byggledelse, administrasjon	ts	1	50 000			50 000		50 000	62 500
7.23										
7.24										
7.25										
7.26	Installasjonsledelse, Måling og planlegging	med	4	12 000			48 000		48 000	60 000
7.27	Arbeid ut utbedring fellesområde / utbedring diverse del.						418 445		418 445	523 955
	Sum totalt diverse leilighet inkl arbeid fellesområder						1 985 215		1 985 215	2 456 513

Forutsetninger kalkyle:										
Kalkyle må betraktes som en grov budsjettkalkyle . Kostnader forutsetter at skade ikke er større enn beskrevet. Det er forbundet stor usikkerhet vedrørende skjulte skader.										
Det forutsettes at det ikke er rotteskade andre steder enn i kjelleren samt i leilighet 4. Det må gjøres tettestikk form rotter rundt huset. Evt følgeskader i yttervegger er ikke medtatt.										
Kostnader og beskrivelser i inn rapport baserer seg i hovedsak på brannrapport fra Brannrådgiveren ss. samt på egne vurderinger vedrørende rotteskade.										
Det presiseres at brannkonseptet må prosjekteres og kalles til Stavanger kommune av ansvarlig prosjekterende.										
Tilfak vedrørende utbedring er splittet opp for hver leilighet. Det er helt avgjørende at alle leiligheter utbedrer iht brannkonseptet, for å tilfredstille det generelle brannkonseptet.										
Kostnader er kun medtatt 1 gang, selv om reparasjonsutbedring skyldes eks både manglende brannskille og rotteskade.										
Eks: brannskille fra 3. etg til 2. etg utbedres ved å legge trinnydematter i 3. etg i tillegg må det etableres isolasjon og 2 lag gips i 2. etg. Sistnevnte tilfaller utgifter i 2. etg.										
I forbindelse med etablering av brannskille, jmf krav dim seksjoner i 2003, vurderes at krav / tiltakene nå jmf TEK17 er omtrent identiske mht preaksepterte vtelser jmf NBI Byggforsk.										
Det anbefales generelt ved utbedringsarbeidet at man innhenter prisoverslag på arbeidene.										
Utvendig er i brannrapport påpekt at kledning ikke er brannhemmende iht krav. Bytte av kledning utgjør trolig over 2 mill kr. Det er lagt til grunn at det kun legges inn "brannstopp" bak kledning for hvert bjelkelag / etasjeskille. Dersom brannkonseptet ikke tillater dette vil utgifter til "fellesområder" øke betydelig.										
Bygningsen ligger inntil sønn for vernet trehusbebyggelse i Stavanger. Dette medfører strenge restriksjoner særlig vedrørende nødvendige arbeider og hvordan										











Reguleringsplan på grunnen

Adresse:

Gnr/Bnr: 56/917/0/6

Dato: 2026-06-09

Målestokk: 1:1,000

Planident: 1418

Ikrafttredelsesdato: 29.1.1996

Stavanger
kommune



Reguleringsplan under behandling

Adresse:

Gnr/Bnr: 56/917/0/6

Dato: 2026-06-09

Målestokk: 1:1,000

Planident:

2859,2860,2832

Ikrafttredelsesdato:

Stavanger
kommune

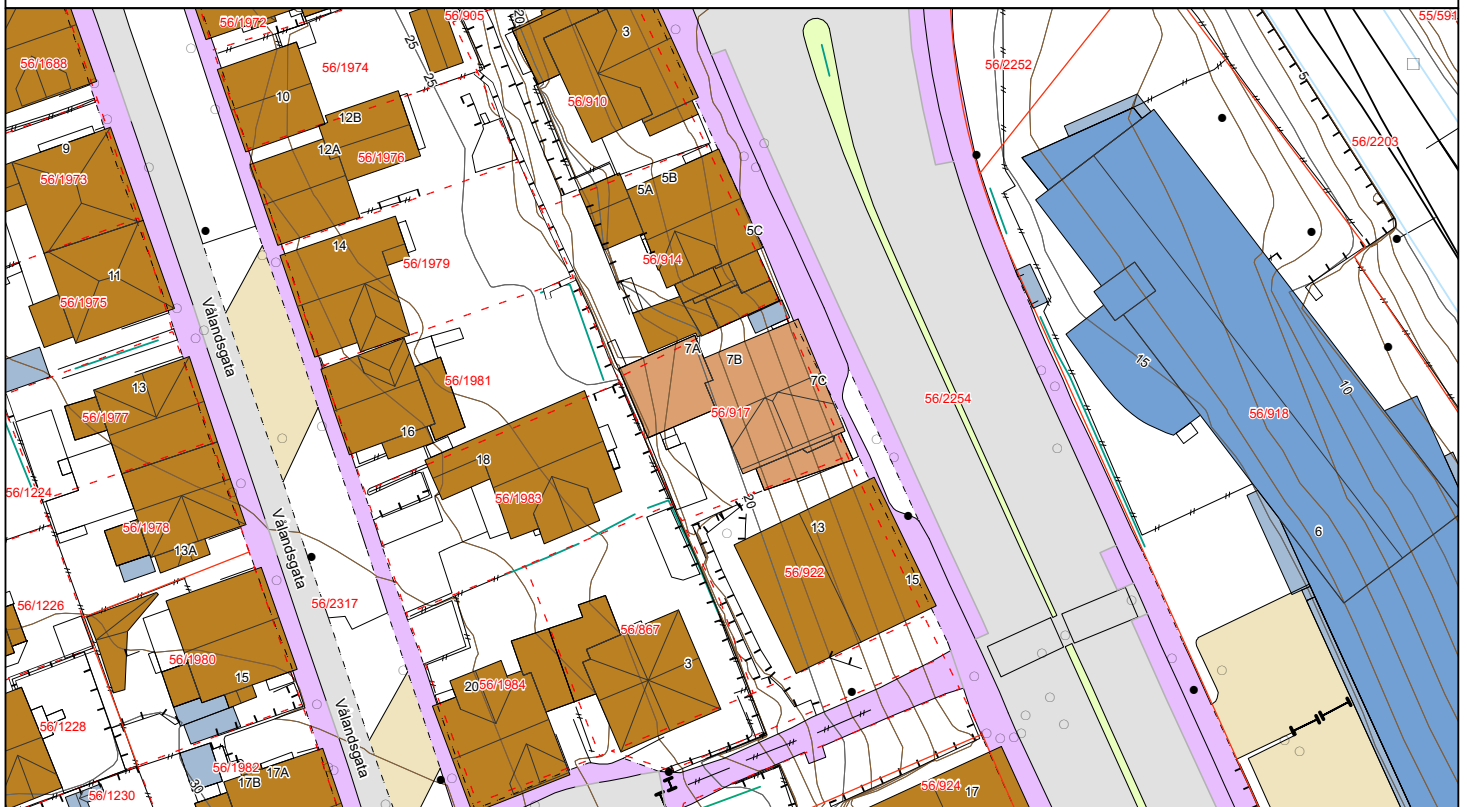


Oversiktskart

Adresse: **Lagårdsveien 7C, 4010 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/56/917/0/6**



Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 266 m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransdato: 09.06.2026





Adresse

Lagårdsveien 7B, 4010 STAVANGER

Dato for energimerking

21.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-314461

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

4540751

Gårdsnummer

56

Bruksnummer

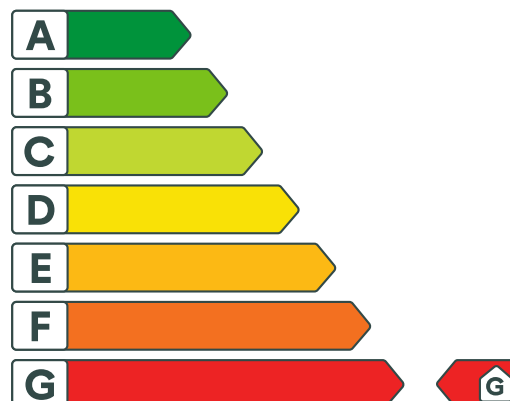
917

Seksjonsnummer

6

Bruksenhetsnummer

H0202



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

1897

Bygningstype

Annen bolig

Bruksareal

43,0 m²

Oppvarmet bruksareal

43,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

647,40 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

526,06 kWh/m²

Totalt levert pr. år

22 621 kWh



Lagårdsveien 7B, 4010 STAVANGER



Detaljer

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Lagårdsveien 7B, 4010 STAVANGER



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

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.

Tiltak 6: 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 7: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 9: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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. Montér 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: 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 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed 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

Lagårdsveien 7B - Nabolaget Våland/Musegata - vurdert av 115 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

Offentlig transport

Stavanger politistasjon	1 min
Totalt 12 ulike linjer	
0.1 km	
Stavanger stasjon	6 min
Linje F5, L5	
0.5 km	
Stavanger Sola	17 min

Skoler

Våland skole (1-7 kl.)	5 min
479 elever, 22 klasser	
0.4 km	
Storhaug skole (1-7 kl.)	9 min
274 elever, 19 klasser	
0.7 km	
Nylund skole (1-7 kl.)	14 min
403 elever, 19 klasser	
1.2 km	
St. Svithun skole (8-10 kl.)	5 min
442 elever, 27 klasser	
0.4 km	
Kannik skole (8-10 kl.)	13 min
677 elever, 36 klasser	
1 km	
Bergeland videregående skole	8 min
700 elever	
0.6 km	
Stavanger katedralskole	12 min
375 elever	
0.8 km	

Ladepunkt for el-bil

Jernbanen	6 min
St. Olavs gate	7 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

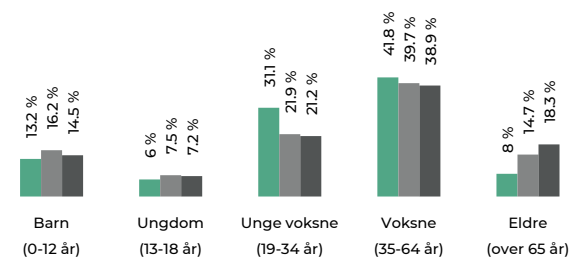
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Høflige 57/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Våland/Musegata	1 807	939
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

St. Svithun barnehage (1-5 år)	5 min
41 barn	
0.4 km	
Våland barnehage (1-6 år)	10 min
22 barn	
0.8 km	
Vålandshaugen barnehage (1-5 år)	12 min
58 barn	
0.9 km	

Dagligvare

Coop Prix Våland	4 min
Joker Kannik	6 min
Post i butikk, søndagsåpent	
0.5 km	



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 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss
3. Sykkel

Kollektivtilbud

Veldig bra 82/100

Vedlikehold veier

Godt velholdt 81/100

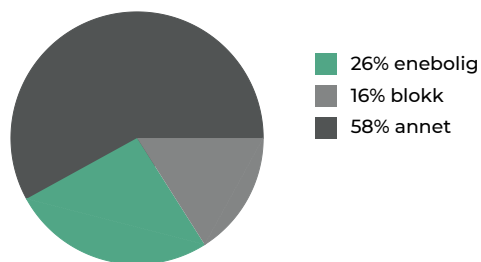
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 80/100

Sport

⚽ St.Svithun u.skole - Sandvolleyballbane	6 min	🚶
Sandvolleyball		0.5 km
⚽ Storhaug skole	9 min	🚶
Aktivitetshall		0.7 km
🚰 EVO Kannik	7 min	🚶
🚰 EVO Paradis	8 min	🚶

Boligmasse



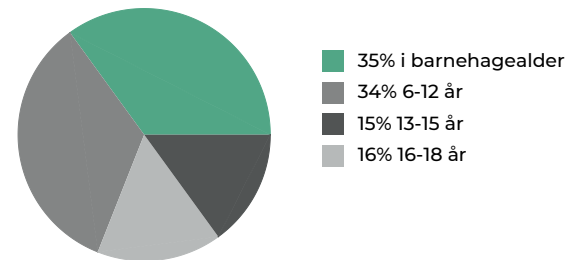
«Stille og rolig, kort vei til skoler, sykehus og sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

📍 Arkaden Torgterrassen	11 min	🚶
📍 Vitusapotek Løven - Stavanger	6 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

50%

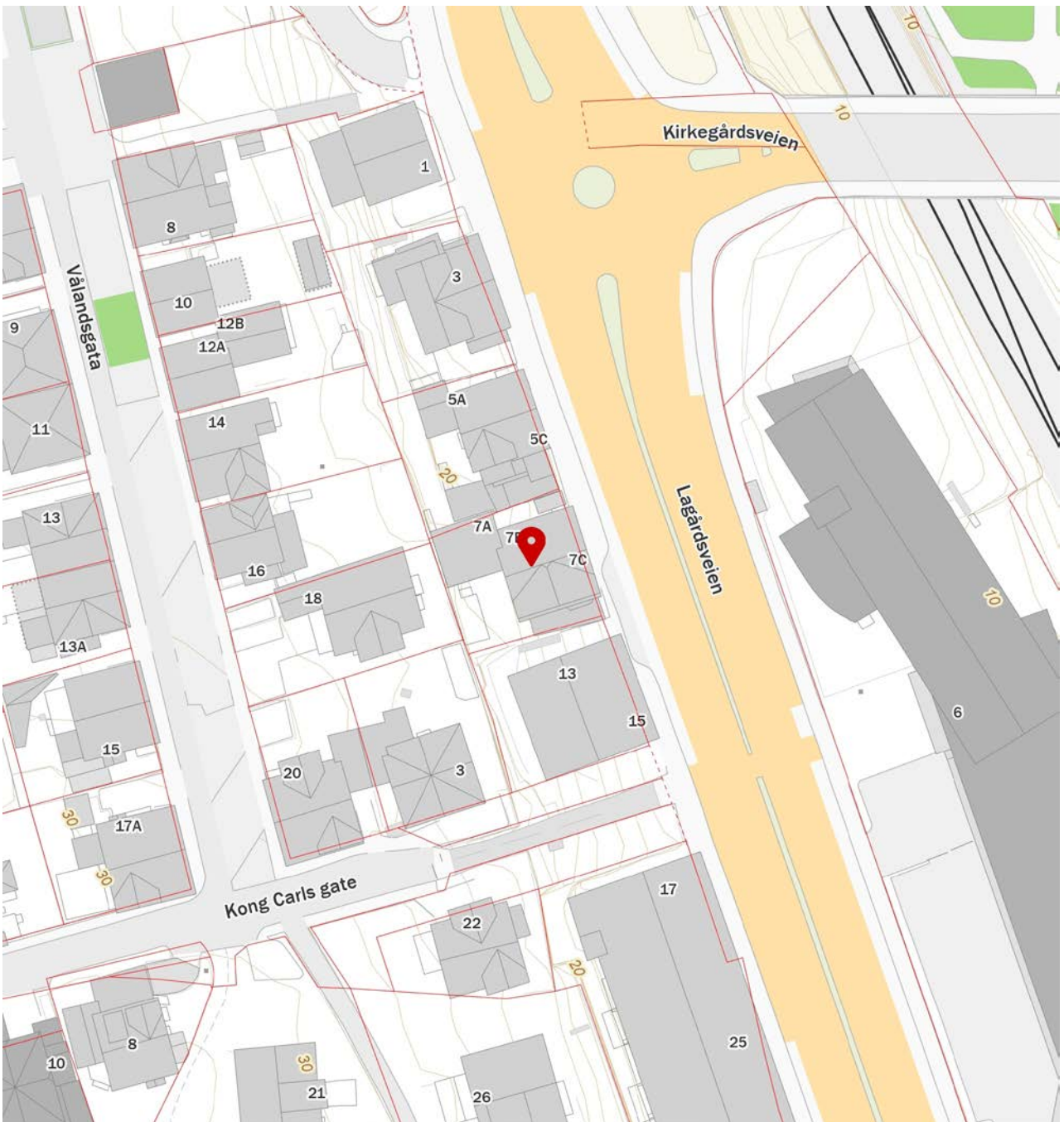
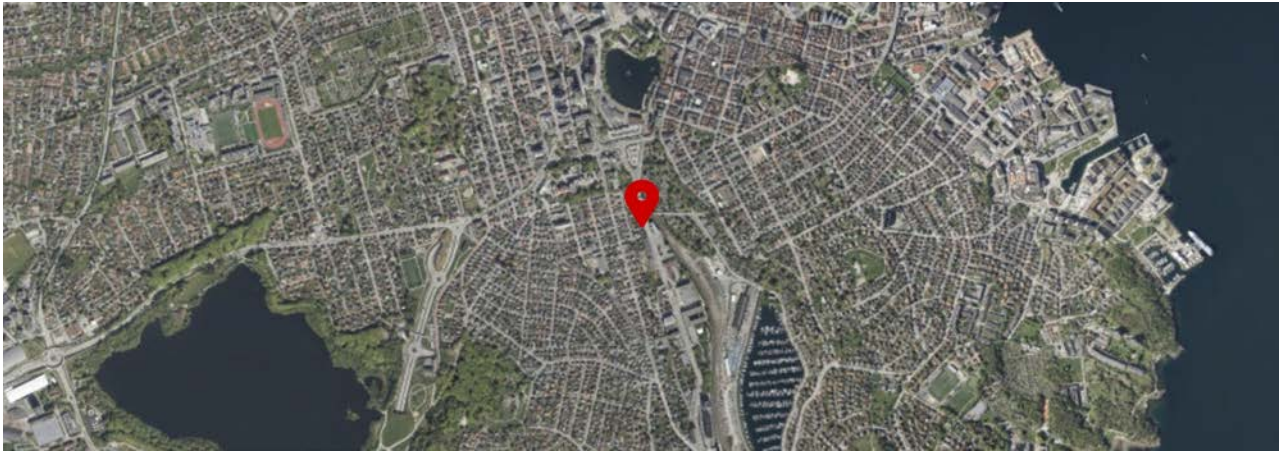
Våland/Musegata
Stavanger/Sandnes
Norge


Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 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 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

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 budforhøyelser, 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 AVTALERETTLIGE 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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 12-0148/26

Adresse: Lagårdsveien 7B snr. 6, 4010 STAVANGER, gnr.
56, bnr. 917, snr. 6 i Stavanger kommune.

Kontaktperson: Svein Magnus Melgaard

Tlf: 404 07 662

Epost: smm@notar.no

Salgsoppgavedato: 25.06.2026

Navn på budgiver: _____	Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____	Fødselsnummer: _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____	Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____	Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____	Telefon, arbeid: _____
E-mail: _____	E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____ Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____	Kontaktperson: _____
Bank: _____	Tlf: _____
Egenkapital kr: _____	Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgiving. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____ Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____ Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/