

# T/A

**TORSDAG** 22. APRIL 2021 ■ NR 91 ■ 99. ÅRGANG ■ LØSSALG KR. 40.00



**Ny uavgjort for Odd  
- «Solo» imponerer**

**SIDE 30-31**

■ SOLOPPGANG KLOKKEN 05.48. ■ SOLNEDGANG KLOKKEN 20.54. ■ DAGEN HAR BLITT 8 TIMER OG 57 MINUTTER LENGRE SIDEN SOLVERV.



## Huskjøp ble til mareritt

**FORTVILET:** Vigan Kozmaqi og familien lette i tre år før de fant et passende hus å kjøpe. Lite visste de at investeringen skulle bli til et mareritt. Rotter i veggene og et livsfarlig el-anlegg, var bare noen av avvike-  
ne de fant. Advokaten deres kaller saken «drøy». Nå vil Kozmaqi advare andre.

**SIDE 6,7 OG 8**

### ● KULTUR



#### **Ingen har råd til oppussingen**

Flere ønsker å friske opp de historiske veggmaleriene, men ingen har foreløpig råd. **SIDE 48-49**

### ● NYHETER



#### **Helena fikk ikke tid til politikk**

Helena Maria Schäffer, datter av Emilie Schäffer, har trukket seg fra kommunestyret i Nome. **SIDE 23**

### ● NYHETER



#### **Porsgrunn kan bli litt strengere**

Porsgrunn vil ha mer kontroll på arrangementer når de nye smittereglene skal vedtas i dag. **SIDE 12-13**

# Rotter i veggene o

**SKIEN:** Et hus ble solgt for 4,3 millioner kroner, og i egenerklæringskjemaet opplyste selgeren at huset var totalrenovert av fagfolk og firmaer. Kjøperne hadde bare bodd noen få dager i huset, før de kjente ei vond lukt i stua og hørte rasling i veggene.

ØRNULF HOLEN  
ornulf.holen@ta.no

- Det har vært ei vanvittig stor påkjenning og et mareritt å stå i dette med to små barn, og det førte også til at det minste barnet vårt ble syk av mugg og sopp i huset og derfor måtte bruke inhalator i åtte måneder, sier Vigan Kozmaqi.

Det var Vigan Kozmaqi og samboeren hans som var kjøperne av huset, Søndre Falkumveg 23 i Skien, som de overtok 13. juni 2019.

- Da hadde vi sett etter enebolig i nesten tre år, forteller Kozmaqi, som året før hadde registrert at det nevnte huset hadde stått annonsert til ei prisantydning på 5 950 000 kroner.

- Så senket de prisen, og vi dro på visning og kikket på huset. Vi syntes det så veldig fint ut, sentralt, stor hage med en høy tujahekk, noe som er barnevennlig, og det ligger rett ved en barnehage. På egenerklæringa sto det hele veien at huset er totalrenovert av fagfolk og firmaer, så da tenkte vi at her kan vi bo i mange år uten å måtte gjøre noe, sier Kozmaqi.

Han sier at på denne tida hadde et vennepar nylig blitt ferdig med en lang prosess, etter at de hadde kjøpt et hus med store feil og mangler.

- Vi var livredde for å komme i samme situasjon, og det fortalte jeg også til megleren, sier Kozmaqi.

## - Det må være noe galt

Prisantydninga var på 4 990 000 kroner, og Kozmaqi og samboeren fikk til slutt huset med et bud på 4,3 millioner kroner, i tillegg til 117 000 kroner i saksomkostninger. Etter overtakelsen satte de i gang med å male alle rommene innvendig med to strøk. Kozmaqi selv brukte tre av ferieukene sine på malejobben, hvor de også fikk god hjelp av venner og familie.

Allerede mens de malte veggene innvendig, kjente de ei vond lukt i huset.

- Jeg kontaktet selgeren, Jarle Sørensen, som møtte opp og sa at han ikke kjente noen lukt. Han sa at det bare kunne være



**HUSET:** Huset som førte til en halvannen års lang krangel, før det endte i forlik.

fra malinga eller fra pappen som lå på gulvet mens vi malte. Han sa at han hadde vært i entreprenørbransjen i 20 år, så jeg hadde ikke noen grunn til å tvile på det han sa, sier Kozmaqi, som flytta inn i huset med samboeren og deres to små barn i midten av juli 2019.

Kort tid etter innflyttinga, da Kozmaqi satt på gulvet og lekte med barna, kjente han fortsatt den voldsomme lukta.

- Vi tok turen til eiendomsmegleren og fortalte at det må være noe galt, siden det lukter veldig vondt - særlig i stua. Han

(megleren) var veldig snar med å ringe til Pelias (skadedyrfirma), som sendte en skadedyrbekjemper. Han kjente lukta veldig godt, og han ville bruke helga til å tenke over saken, sier Kozmaqi.

Over helga fikk de beskjed om at det måtte være rotter i etasjeskillet. I samråd med Pelias ble Dogpoint bestilt. Dette firmaet har hunder som er trent opp til å lukte skadedyr og kadaver etter rotter og mus. Etter at to hunder fra Dogpoint markerte flere steder i huset, ble Pelias rekvirert, og de rev ned

noen vegger i et soverom i kjelleren.

- De fant umiddelbart store mengder rotteekskremer, som tyder på at det er rotteaktivitet i huset. Og da måtte de jobbe seg videre innover. De fant flere strømførende ledninger som var klippet over, og jeg fikk beskjed om at de derfor ikke turte jobbe videre, sier Kozmaqi.

## - Visste om rottene

Et elektrofirma kom og koblet ut strømmen i de nevnte ledningene, før Pelias kunne rive

ned store deler av badstua i kjelleren.

- Da de rev taket så fant de flere døde rotter. De fant også ei musefelle i etasjeskillet, sier Kozmaqi.

Boligkjøperforsikrings-selskapet hans var allerede koblet inn, og både el-takstmann og takstmann ble tilkalt.

- Fra det punktet begynte «ballen» å rulle skikkelig. Pelias anbefaler da at hele kjelleren rives, både tak og vegger, for å avdekke hvor stort dette problemet er, sier Kozmaqi.

Nå blir mye avdekket. Firma-

# g feil for millioner



FOTO: ØRNULF HOLEN

et som selgeren Jarle Sørensen har oppgitt som ansvarlig for renoveringa i egenerklæringa, Ems Bygg AS, viser seg å være Jarle Sørensens eget selskap.

- Det fremkom ikke i salgsoppgaven at Ems Bygg AS er Sørensens eget firma. Og det viser seg at det kun er én ansatt i dette firmaet, og det er Sørensen selv, som ikke har håndverkerutdanning, sier Kozmaqi.

Elektrofirmaet som Sørensen har oppgitt som ansvarlig for det elektriske, benekter at de har installert nytt elektrisk anlegg i boligen.

- I egenerklæringa fremkommer det at alt det elektriske i huset er bytta i 2016. Vi tok kontakt med el-firmaet som var oppgitt i egenerklæringa, og de avkreftet å ha utbedret alt det elektriske i huset. Da Sørensen blir konfrontert med dette, så endrer han forklaring til at et annet elektrofirma har utført dette arbeidet. Advokaten vår, Sindre Stave, tar da kontakt med Brønnøysundregistrene, og de finner ingen opplysninger om at det nye elektrofirmaet som Sørensen oppgir finnes, sier Kozmaqi.

Kozmaqi har også fått tak i to vitner som bekrefter at de har sett Sørensen utbedre det elektriske anlegget selv, dette er en tidligere huseier og en håndverker som Sørensen brukte til å bytte kledning på huset.

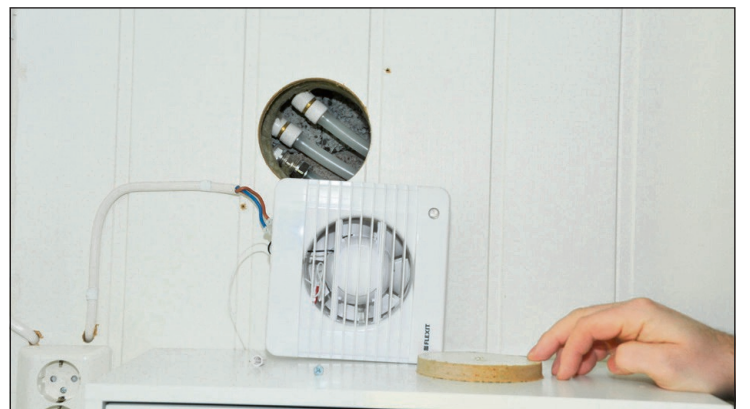
Rørleggeren som i egenerklæringa er oppgitt som ansvarlig for nytt røranlegg i hele huset, sier at han bare har gjort litt arbeid i huset, men avviser at han har gjort mye der.

Kozmaqi får også opplysninger om at Jarle Sørensen visste om rotteproblematikken. En tidligere medeier av Pelias,



**GIKK I FELLA:** - Jeg satte ut to rottefeller i kjelleren i desember 2020, og etter noen dager så fikk jeg ei diger rotte i fella, forteller Vigan Kozmaqi.

FOTO: PRIVAT



**RETT INN I VEGGEN:** Klestørken fungerte dårlig på badet. Da kjøperne fjernet viften, så de at den fuktige lufta gikk rett inn i isolasjonen i vegg.

FOTO: ØRNULF HOLEN

Knut Vidar Christiansen, bekrefter at Jarle Sørensen hadde en avtale angående rotteproblematikken i flere år, men at denne avtalen ble sagt opp like før huset ble lagt ut for salg.

En takstmann oppdager ei luke i kledninga, og takstmannen mener at det er selgeren som har laget denne luka, som gjør at man kan ta musefeller eller rottefeller inn og ut fra etasjeskillet. Det er også brukt mye byggeskum mellom kledninga og grunnmuren over badstua, og takstmann Asle Eidsvold mener dette tyder på at den tidligere eieren har forsøkt å stanse rottene.

## Måtte flytte ut av huset

Under visninga ble det konstatert at vinduene i soverommene i kjelleren ikke var godkjente som rømningsvei, og Kozmaqi skrev et forbehold i budgivningsskjemaet om at disse skulle byttes ut med godkjente vinduer. Da veggene i kjelleren blir revet, oppdages det store fuktskader som var skjult. Pelias tok prøver av soppen som ble sendt til Mycoteam, som fant fire typer mugg og sopp, i tillegg til biller.

El-takstmann Jon Henrik Lere fra Norsk Elektro-Kontroll AS mener at betydelige deler av det elektriske anlegget er ulovlig utført, sannsynligvis av en person som ikke har elektrout-

danning, og at huset er farlig å bo i. Han skriver i sin rapport at det rimeligste er å reinstallere hele det elektriske anlegget, noe han mener vil koste 493 750 kroner, inkludert moms.

Allerede i oktober 2019, kun fire måneder etter overtakelsen, må Kozmaqi og familien flytte ut av det nyinnkjøpte huset deres, siden de får beskjed om at det er farlig å bo der - ikke bare fra el-takstmannen, men også fra Pelias og takstmann Asle Eidsvold.

Fagpersonene fant mange feil, deriblant kledning som mangler lufting, vindsperre som er spikret gjennom, strømførende ledninger som lå skjult i vegger var kappet over, en utebod har underdimensjonerte takstoler og den er bygget over rørgate til kommunen, en inspeksjon med kamera viser at åtte meter av avløpsrøret ut fra huset til kommunalt ledningsnett er gamle rør som er kraftig angrepet av rust (i prospektet sto det at avløpsrør ut til kommunalt nett var nytt), viften på badet både i kjelleren og viften i badet i andre etasje går begge rett inn i isolasjon i veggene.

- Vi har over 500 sider med dokumentasjon på feil og mangler i huset, men vi ikke kan ramse opp alt - da ville det blitt ei bok, sier Kozmaqi.

Fortetter neste side



**ANALYSERT:** Mycoteam analyserte prøvene tatt fra veggene i kjelleren, og de fant fire typer mugg og sopp og såkalte muggbiller.



**IKKE GODKJENT:** Det viste seg at vinduet i soverommet i kjelleren ikke var godkjent i forhold til rømningsvei.

### Fant feil for tre millioner

Takstmann Asle Eidsvold hos Takst og Byggforum AS, mener at nødvendige utbedringskostnader vil komme på mer enn 2,5 millioner kroner. Dermed blir det feil for over tre millioner kroner, hvis en tar med det elektriske. Takstmennene til HDI Global Specialty SE og Jarle Sørensen endte langt lavere. Takstmann Kenneth Vedvik hos Herstad Taksering mener at nødvendige utbedringskostnader for huset vil komme på en snau million. El-takstmann Henning Bongard mener at det elektriske kunne blitt utbedret for drøye 120 000 kroner.

I egenerklæringsskjemaet som lå ved salgsprospektet hadde selgeren krysset av på «NEI» på spørsmålet hvor det heter: «Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen (f.eks. rotter, mus, maur eller lignende)?».

- Hvis Jarle hadde krysset «ja» på at det var rotter og vært ærlig om feil og mangler ved huset, så hadde vi selvsagt aldri kjøpt huset, sier Kozmaqi.

I egenerklæringsskjemaet var det også opplyst at huset er totalrenovert i 2016. Det står at to bad og vaskerom er nyrenoverte, at det er nytt el-anlegg og nytt røranlegg fra 2016. Ved salget hadde takstmann Jan Tore Eriksrød stått for takstrappen til huset, hvor han har funnet lite å sette fingeren på.

- Boligen er renovert og godt oppgradert fra nåværende eiere overtok boligen i 2012, heter det i Eriksrøds takstrapp, hvor det kun er ett punkt som har fått dårligere tilstandsgrad enn TG1, og det er pipa, som har fått TG2.

I mars i 2020 bytta Kozmaqi fra advokaten hos boligkjøperforsikringsselskapet sitt til advokat Sindre Stave hos Oslo Advokatkontor AS.

Advokat Sindre Stave har bakgrunn som politiadvokat, hvor han hadde store, alvorlige saker, og han har tidligere også jobba noen år hos forsikringsselskapet Protector.

- Så jeg vet litt om hvordan de (forsikringsselskapene) tenker, og jeg kan litt om etterforskning, sier Stave, som karakteriserer denne saken som «ganske drøy».

### - Fikk ørret i kjelleren

- En tidligere eier av huset forteller jo at sønnen hans en gang



**FUKT:** Da Pelias måtte rive vegger i kjelleren på grunn av rotteproblematikken, fant de mugg og sopp som var skjult bak veggene.

under en flom fisket en ørret i kjelleren, sier Stave, om rommet som ble omtalt som vaske-rom da Kozmaqi kjøpte huset.

Stave sier at en tidligere huseier har opplyst at det går en bekk i nærheten av huset, og at det er kjent i området at det kommer vann inn i kjellerne ved kraftig regnvær.

De fant fram til prospektet fra 2011 da huset ble solgt forrige gang, den gang for drøye to millioner kroner. I takstrappen fra 2011 skriver takstmann Børre Skui at kjelleren bør i størst mulig grad holdes uinnredet og ventileres bedre.

Stave sier at takhøyden i kjelleren er på mellom 193 og 195, og at soverommene i kjelleren viste seg å være godkjente av kommunen på feil grunnlag.

- Han (selgeren Jarle Sørensen) hadde bløffet kommunen. Det hadde ikke vært mulig å få godkjent rommene i kjelleren som soverom, for du måtte ha lagt fuktsperre i gulvet, og da måtte du ha bygd opp gulvet. Skien kommune skal ha all honnør for at de tok dette på alvor og kom og så. De var sjokkerte og de trakk tilbake ferdiggattesten, sier Stave, som også fant ut at hagen var langt mindre enn først antatt, og at hele 91 kvadratmeter av hagen tilhørte kommunen.

De stevnet HDI Global Specialty SE, som hadde Claims Link som prosessfullmektig, og Jarle Sørensen, og nylig klarte de å få til en avtale, slik at de unnagikk rettsak. I forliket ble de enige om at kjøpet ble hevet, slik at Kozmaqi og samboeren



**HULL:** Takstmann Asle Eidsvold fant et hull i kledningen og vindsperra inn til etasjeskillet, og han mistenker at dette er brukt til å sette inn eller ta ut musefeller eller rottefeller.

fikk tilbake kjøpesummen, i tillegg til at de fikk et erstatningsbeløp.

- Denne saken peker seg litt ut, for den ble veldig stor etter hvert. Og her har du klare innslag av at selger bevisst har forsøkt å lure kjøperen. Denne saken var ganske drøy, blant annet med villedning av kommunen som hadde fått feil opplysninger. Dette er en av de mer alvorlige og omfattende saker jeg har hatt, sier Stave.

Han råder boligkjøpere til å være kritiske og til å kjøpe boligkjøperforsikring, slik at man kommer litt lenger på vei økonomisk, om en konflikt skulle oppstå.

- Når du skal kjøpe et hus så er det også en takstrapp, men disse vil jeg ofte kalle «hvitvasking» av huset. Det hadde nesten vært bedre uten disse, for da ville man blitt mer kritisk. Det andre er at eiendomsmeglere er som bilselgere - de er mest opptatt av høy omsetning, samt å selge til høyest mulig pris. De representerer selgeren, selv om de skal være uavhengige, mener Stave.

Han stiller også spørsmål ved takstrappen, og konstaterer at takstmann Jan Tore Eriksrød burde ha brukt mer tid på å undersøke kjelleren.

Kozmaqi sier at de fleste av feilene i huset var skjult, og at det ikke er mulig å ta med seg et brekkjern på visning.

- Min anbefaling er at man bør kjøpe boligkjøperforsikring, for den er jo også med på å dekke salær til annen advokat, og de dekket de første takstut-

giftene. Jeg vil dele våre erfaringer så ikke andre skal gå i den samme fella. Denne saken har vært ei enorm påkjenning og den har gjort at jeg har mista mye nattesøvn. Da vi bytta advokat og gikk over til Sindre Stave, ble det merkbart fortgang i saken. Han har jobba hardt og stått på, og jeg er veldig takknemlig for den jobben han har gjort for oss, som til slutt endte med at selgeren ble tvunget til å ta tilbake huset. Jeg må også takke el-takstmann Jon Henrik Leere og skadedyrbekjemper Lars Tuva Johansen. I tillegg må jeg berømme familie og venner som har hjulpet oss mye og som har stilt opp for oss. Nå anser vi oss ferdige med denne saken, sier Kozmaqi.

Takstmann Jan Tore Eriksrød sier at det aktuelle huset var nyoppussa da han var der, og at feilene var skjult for ham.

Han kjenner ikke til tvisten som oppsto etter salget, annet enn at han har hørt rykter om den.

- Men det jeg har forstått er at feilene var «pakket inn» i veggene, og at det var skjult for meg, sier Eriksrød.

### - Fikk til ei god løsning

Selgeren av huset, Jarle Sørensen, sier at dette var en privat bolighandel som endte i en tvist, men at den ble løst og at saken nå er ute av verden.

- Så det er ikke noen uenighet lenger. Allerede i januar/februar 2020 så bestemte jeg meg for å kjøpe dette huset tilbake, så det er kun takket være meg



**FANT DØDE ROTTER:** Pelias fant flere døde rotter i etasjeskillet mellom stua og badstua i kjelleren.

FOTO: PELIAS

at det kom til denne gode løsningen. De (kjøperne) fikk tilbake kjøpesummen, i tillegg til en klekkelig utbetaling fra eierskifteforsikringa. Jeg jobba intenst for å få til ei løsning mot Claims Link. Jeg betalte til og med en del av erstatningssummen til Claims Link for å få de til å gå med på denne løsningen, og det gjorde jeg utelukkende av hensyn til kjøperne, sier Sørensen.

Han påpeker at et eventuelt rettslig oppgjør kunne ha drøyd ut i tid, samtidig som det også kunne ha endt med et annet resultat.

Han er sterkt uenig i at det ble gitt feil opplysninger i forkant av salget, og han avviser at han kjente til rotteproblematikken, og sier at det er et av punktene hvor de er uenige.

- De følte seg lurte, men jeg synes ikke de hadde noen grunn til det. Og så var det så stor uenighet her at jeg så det som mest hensiktsmessig å kjøpe huset tilbake. Vi var sterkt uenige i feil og mangler, og jeg så at dette kunne ta tid og mye ressurser. Jeg har ingenting å skjule, og det er ikke alle som ville ha ordnet opp på denne måten. Det var ikke de (kjøperne) som fikk til denne løsningen, det var meg, og de ble fornøyde, sier Sørensen.

Han påpeker også at det er snakk om et hus fra 1925.

- Plukker du et hus fra 1925 fra hverandre, så vil du alltid finne noe. Men alle feilene i dette huset er nå rettet opp, sier Sørensen.