

pusset, utsmykket og malt. Etasjeskillere av trebjelkelag isolert dels med stubbloftsleire og mineralull. Bygningen har yttertak i trekonstruksjoner tekket med plater og skifer.

Den angjeldende leiligheten ligger i 1. etasje og disponerer det hoveddelen av byggets kjellerareal.

## 2.1 Påberopt forhold

Vår vurdering av de påberopte forhold er beskrevet punktvis i underliggende tabell, uten å hensynta ansvarsspørsmålet.

De reklamerte forhold er som følger:

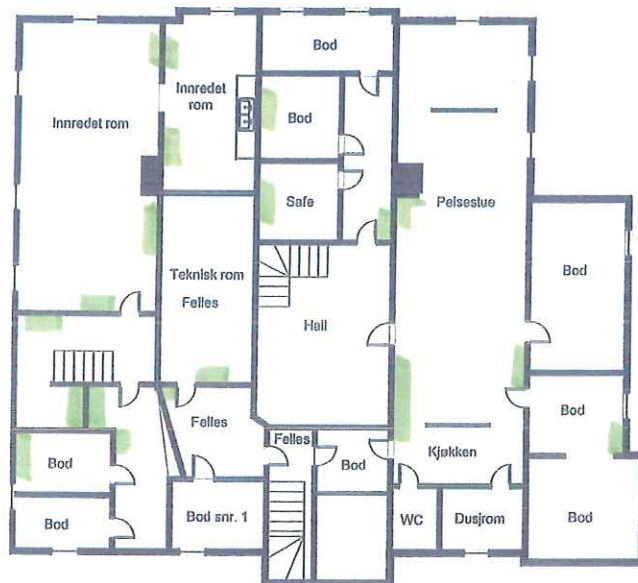
1. Saltutslag kjellervegger samt kjellertrapp.
2. Takstein.
3. Fasade.
4. Soppskade bak kjellerskap.
5. Hovedvannledning.
6. Pipe.

## 2.2 Vurdering av påberopt forhold

### Bygning generelt

Bygningene må vurderes etter den byggeskikk, forskrifter/regler, som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normal alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard.

Reklamerte forhold	
1	<p><b>Saltutslag kjellervegger samt kjellertrapp</b></p> <p><u>Påberopte forhold</u> I stort sett alle kjellerrom er det oppdaget salt/fuktutslag. I trappegang ved hovedinngang samt på veggene i kjellertrappen er det store salt/fuktutslag.</p> <p><u>Vurdering av påberopte forhold</u> På befaringsdagen ble det registrert stedvise saltutslag på kjellervegger samt i trappeoppgang.</p> <p>Områdene med registrerte saltutslag er markert med grønt på planskissen til høyre.</p> <p>Kalk- og saltutfelling skyldes som oftest at fuktighet tilføres murkonstruksjonen i form av kapillært fukttoppsug fra grunnen eller kondens. Når fuktigheten så fordampes ut av konstruksjonen trekkes kalk og salter fra muren ut og skilles ut på muroverflaten.</p> <p>I dette tilfellet ble det registrert få tilluftskanaler i kjelleretasjen, noe</p>



som kan medføre redusert luftutskifting i kjelleren. Generelt skal ventilasjon i boliger tjene to hovedformål:

1. Sikre tilfredsstillende luftkvalitet for brukerne med hensyn til komfort og helse.
2. Begrense luftfuktigheten innendørs, slik at kondens og fuktskader (muggsopp, kalk- og saltutslag) på innvendige overflater og i bygningskonstruksjonene ikke forekommer.

Det vil derfor være hensiktsmessig å montere ventiler i oppholdsrom for å sikre at luftfuktighet blir ventilert ut. For å bedre luftgjennomstrømning i kjelleretasjen kan man gjøre ekstratiltak som å montere flate terskler eller frese ut luftespalte i selve terskelen for å sikre tilstrekkelig omluft.

#### Konklusjon

Basert på en helhetsvurdering anbefaler vi at vegger med saltutfelling renses og overmales med diffusjonsåpen maling samt at kjelleren sikres god ventilasjon. Etter vår vurdering bør det i tillegg monteres et EPS-system på vegger med saltutfelling.

EPS (Elektro Puls System) er basert på et system av elektriske impulser som lader vannet i muren med positive ioner. Det positive vannet ledes mot den negative elektroden til jord, slik at vannet presses ut av hele muren. De positive ionene hindrer også vannet i å trenge inn i muren.

Utbedringsarbeidene omfatter derfor at vegger med saltutfelling nedslipes/sandblåses slik at eksisterende malingslag blir fjernet og opprinnelig puss blir blottlagt. Ved sandblåsing vil det være svært viktig å lufttette kjelleretasjen ved tildekking og forsegling av åpninger for å unngå å få sand i tilstøtende arealer. Deretter påføres diffusjonsåpen maling på berørte veggflater.

Videre monteres EPS-system på vegger med saltutslag for å forhindre ytterligere fuktilsig.

For å sikre god gjennomlufting/utlufting av fuktig luft bør det sikres bedre ventilasjon i kjellerarealer. Dette omfatter at det monteres lufterventiler i alle oppholdsrom mot yttervegg. For å bedre luftgjennomstrømning i kjelleretasjen, fresas det ut luftespalte i terskler.

## 2 Takstein

### Påberopte forhold

Det har falt skifer ned fra taket.

### Vurdering av påberopte forhold

Taket er på den angjeldende eiendommen er tekket med dels plater og dels lappestein/tungeskifer. Kjøper opplyser at det har falt skifer ned fra taket.

Det var kun mulig å besiktige taket fra bakkeplan på befaringdagen

Generelt innfestes skifer med galvanisert eller syrefast takskiferstift. Lengden på stiftene bør være ca. 2 x skifertykkelsen + lektetykkelsen. Det er viktig å påse at stiftene ikke går ned i undertaket. Fagmessig innfesting i grader og overganger vil være spesielt viktig.

### Konklusjon

Innfesting kontrolleres og eventuelt utbedres samt manglende skifer suppleres. En utbedring omfatter at eksisterende skifer demonteres og monteres fagmessig etter leverandørens monteringsanvisning med innfestning som beskrevet ovenfor.

## 3 Fasade

### Påberopte forhold

Arbeidene i forbindelse med oppussing av fasaden, herunder utvendig vedlikehold av vinduer, har blitt utført på en mangelfull måte.