Dokumentsamling til salgsoppgave

Skaugerudvegen 31 A og B, 2847 Kolbu

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

Selskapet har ikke bodd i boligen og har ingen eller begrenset kjennskap til dens kvaliteter og tilstand utover det som fremkommer av innhentede rapporter. Det forventes at interessenter setter seg nøye inn i vedlagte dokumenter og at det foretas grundige undersøkelser av eiendommen og sakens dokumenter, gjerne i samråd med fagkyndig.

Det kan forekomme avvik utover de som fremkommer av vedlagte dokumenter. Det tas forbehold om at vedlagte dokumenter ikke er komplett og at det kan være ytterligere avvik.

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

Eiendommen er forsikret hos Tryg med førsterisiko 60%.

Dokumentliste:

1. Tilstandsrapport – innhentet i forbindelse med salg i 2024/2025
2. Befaringsrapport, takstmann Per Olav Rønning, 26.05.2025
3. Bilder
4. Østre Toten Brann og redning
5. Reklamasjonsrapport, Sweco, 15.09.2025
6. Tilsynsrapport, Østre Toten Brann og redning, 03.09.2025
7. Inspeksjonsrapport, Mycoteam, 05.09.2025
8. Kalkyle, Byggmestrene Braathen & Brenden, 06.09.2025
9. Befaringsrapport, takstmann Erik Gjævert, 05.11.2025
10. E-postkommentarer

Notat fra tidligere eier vedrørende arbeider i kjeller:

I 1993 ble det jekket opp gulv og satt inn en del nye sviller, spesielt under stue og kjøkken, det ble da isolert og hatt på papp.

I 1996 ble det satt opp ny glassveranda der det nå er rast under. Det ble gjort av snekker Tormod Sommerstad. På det tidspunktet var det ikke noe som hadde rast.

I 2010-2011 ca. ble det gjort nye mur og kjeller nedgang når det ble drenert. Dette ble utført av Steinhammer Bygg. Da ble det også stemplet opp noe nytt. Så det kan være der disse materialene på bildet er fra.

I 2023 ble det gjort en del nytt under kjøkken, etter en vannlekasje i kjøkkenbenken. Det ble tørket, byttet noen materialer der da. Jeg er usikker på eksakt hva som ble gjort. Dette ble gjort av Polygon vi Gjensidige forsikring.

I 2024 ble det pusset mur utvendig da det var litt småsprekker og slitt. Dette ble gjort av en kollega/venn på jobben min.

I 2023 når vannskaden oppstod kunne jeg se at det hadde rast noe stein. Noe stein såg jeg når takstmann var der, men var ikke med så mye når han gikk og gjorde sin jobb, så om det var mer eller mindre fra 2023, er jeg ikke sikker på.Den teglesteinen har bare stått sånn løst siden 1993 da huset ble jekket opp og nye søyler ble satt inn.

Utklipp av relevant informasjon fra tidligere salgsoppgave: (ikke kontrollert eller verifisert av nåværende selger)

Modernisering og påkostninger

Liste over oppgraderinger gjort av selger de siste årene:
- Nytt bad i 2019.
- Pusset opp kjøkken i 2018.
- Nytt gulv kjøkken i 2023.
- Pusset opp vindfang 2020.
- Pusset opp tv rom med gulv i 2018.
- Byttet vinduer fra 2000 og til d.d, siste byttet høsten 2024.
- Isolert loft 2021.

Energimerking

G - rød

Bygningstegninger:
Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger for hovedhuset, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. [

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	-
Arbeid utført av	Staff & Sønner

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nytt bad i 1993, oppgradert i 2019, i hoved hus. Bad i utleiedel gjort i 2012.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Gjort av faglært venn.
Arbeid utført av	-

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Er en sisterne som er i kjeller, noe som var vanlig i hus i området fra denne alder.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Mus har forkommet en enkelt gang. Sprøytet mot stokk maur for 20 år siden.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	-
Arbeid utført av	HveemElektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	El sjekk ca. 6 år siden. Uten feil.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Tilstandsrapport

Enebolig
Skaugerudvegen 31 B
Skaugerudvegen 31 A, 2847 KOLBU
ØSTRE TOTEN kommune
gnr. 315, bnr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 329 m² BRA-i: 269 m²

MeglerPartner
Vi forenkler boligsalget

Befaringsdato: 18.11.2024 Rapportdato: 27.11.2024 Oppdragsnr.: 22359-1032 Referansenummer: L04199

Autorisert foretak: MEGLERPARTNER AS Sertifisert Takstingeniør: Hans Christian Gjestvang Vår ref:

MeglerPartner
Vi forenkler boligsalget

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

MeglerPartner AS

Med over 25 års erfaring innen eiendom i bagasjen, har Hans Christian etablert MeglerPartner AS. Når han starter selskapet kan han se tilbake på 15 år som topp-me-gler og grunder i flere norske eiendoms-meglerkjeder.Han har gjennomført ca 2000 eiendomstransaksjoner og ca 3500 verdivurderinger.

I tillegg kan han skilte med erfaring fra 10 år med eiendomsut-vikling,oppussing, nybygg, utleie og salg. Hans Christian har lokal kjennskap til markedet og områder etter lang tid i eiendomsbransjen. Dette gjør at han i sitt virke som takstmann, har en unik kunn-skapom eiendomsverdier og eiendom-mensteknisk tilstand, som igjen sikrer trygghet for både kjøper og selger.

Takstmann er utdannet og sertifisert ihh til: Norsk Standard (NS) NS 3600, NS 3424, NS 3940.
Samt grunnleggende undervisning i TEK 17, fuktskader i Norske boliger og miljøskadelige stoffer i bygg.
Sertifiseringsnummer: 19042024-402



Rapportansvarlig:



Hans Christian Gjestvang
Uavhengig Takstingeniør
hc@meglerpartner.no
900 64 200

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • begrenset synlige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

® iVerdi 2023

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

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

Skaugerudvegen 31 A, 2847 KOLBU
Gnr 315 - Bnr 19
3442 ØSTRE TOTEN

MEGLERPARTNER AS
Kjørkjelinna 133
2848 SKREIA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1902

UTVENDIG

Byttet undertak og tekking fra 2008.
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.
Flere av nedløpsrørene er ført ned i bakken med drensrør, uten at det er påvist/opplyst om hvor disse fører.

Takrenner, nedløp og beslag med normal bruksslitasje. Det bemerkes at kontrollen ble utført fra hage/veranda, ingen store avvik ble registrert, bortsett fra normal bruksslitasje.

Det var oppholdsvær på befaringsdagen, slik at renner og nedløpsrørenes funksjon var vanskelig å stadfeste med sikkerhet. Det er behov for jevnlig kontroll av eldre takrenner, nedløpsrør og beslag.

TG er satt på bakgrunn av generell alder og at det ikke ble observert skader, det kan likevel være svakheter/skader som ikke ble oppdaget.
Liggende utvendig trekledning, vegg mot sør fra 2006, ved inngangsparti fra 1993 ellers fra byggeår.
Konstruksjonene er inspisert fra luke.
Besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.
vinduer fra ulike årstall mellom 2000 og 2024.
Det er malt ytterdør fra ca. 2014 og dobbel terrassedør i treverk med glass fra 1997.
Konstruksjoner, overflater, rekkverk i treverk.
Steinbelagt platting

INNVENDIG

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:
Gulv: Laminat. Heltre. Vegg: Tapet. Trepanel.
Malt strie. Himling: Trepanel.
Normal standard byggeåret tatt i betrakning.
Vedlikehold må likevel kunne påregnes.

Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.
Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen.
Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig.
Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.
Pipe er besiktiget fra bakkenivå og synlige overflater innvendig i bolig. Det anbefales ytterligere undersøkelser av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.
Eier opplyser at det ikke er pålegg om utbedringer fra brann og feievesen.
Pipe fra byggeår må normalt påregnes vedlikehold.
Jordgulv og stein/ mur på vegger. Stubbloft i himling.
Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.
Nyere dør ved kjøkken, vaskerom og bad, ellers eldre innedører.
Noe justeringer må påregnes.

VÅTROM

Skaugensvegen 31 A, 2547 KOLBU
Gnr 315 - Bnr 19
3442 ØSTRE TOTEN

MEGLERPARTNER AS
Kjørkjellma 153
1848 SKREIA

Beskrivelse av eiendommen

Bad i nr A
Gulv: Belegg
Vegg: Baderomsplater og panel.
Himling: Himlingsplater og Panel

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassvegger og gulvmontert toalett. Det er varme i gulv, ventil mekanisk avtrekk på vegg himling og tilluft i dør.
På vegg: Baderomsplater og panel.
I himling: Panel.
Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.
Fallforhold på gulvet er målt og funnet tilfredsstillende. Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene
Rommet har 2 sluk, ett i dusjsone og ett i rommet ellers for lekkasjevann.
Plastsluk. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utført arbeid og det forutsettes at det ikke er noe garanti på tetesjikt og sluk.
Det registreres ingen avvik på sanitærutstyr og innredninger utover normal bruksslitasje og det virker til at bygningsdelene oppfyller sin tiltenkte funksjon på befaringsdagen.
Mekanisk avtrekk. Det er varme i gulv. Tilluft i dør.
Hultaking er foretatt og det er ikke påvist unormale forhold.

KJØKKEN

Kjøkken fra Marbodal fra 1993. Avsatt plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.
Merknad:
Ingen synlig komfyrvakt.
Ingen synlig vannstoppersystem.

Ved fuktsøk på overflater i skap og gulv er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.
Kjøkken med profilerte fronter, laminert benkeplate og nedsenket beslag. Innredninger synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.
Ventilator med kullfilter/omluft integrert i koketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Anlegget er kun visuelt undersøkt, for undersøkelse av anleggets tekniske og funksjonelle forhold anbefales det undersøkelse av fagmann på denne type anlegg.

Synlige vannledninger i metall.

Stoppekran plassert på vaskerom.

Følgende sjekkpunkter vurderes:

Lekkasjer.

Funksjonstest stoppekran.

Vannmengde ved tapping.

Trykkslag i rør.

Kondensisolasjon.

Termisk isolasjon.

Alder på røropplegg.
Synlige avløpsrør i: Plast. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Bygningssakkyndig er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid. Synlige avløpsrør i: Plast/støl.
Anlegget er ikke teknisk vurdert.
Bygningssakkyndig er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget.
Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.
Oppvarming med strøm og ved. Panelovner på soverom. Frittstående radiatorer i 1. etg. Samt vedfyring.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Det lokale eltilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres

Beskrivelse av eiendommen

privat elkontroll ved eiendomsoverdragelser Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor. Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til el-anlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier.

Ettersom el-anlegget ikke er kontrollert er det påregnelig at det kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard.
- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Pga. lukket konstruksjon er ikke forhold rundt brann/lyd mot evt. tilstøtende bruksenheter vurdert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er kun vurdert fra synlige forhold over bakkenivå.
Eier opplyser at bygningen er fundamentert på grästeinsmur. Pusset utvendig over terreng i 2024.
Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder på en vegg ved kjelleringang.
Takvann ført ned i grunnen. Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Tg 2 er satt pga usikker gjenværende brukstid ved bygningsdelen. Drenering er stedvis fra byggeåret og har nådd en alder som gjør tilstanden i tiden som kommer usikker
Manglende fuktsikring av grunnmurens utside i form av grunnmursplast kan gi økt fuktbelastning på grunnmur/drenering. Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand. Det opplyses om utbedringer av drenering på 2 sider i 2014. Det ble likevel ikke gravet inntil grästeinsmur og derfor ikke lagt grunnmursplast. Graving inntil grästeinsmur er en risiko som ikke anbefales utført.

Grunnmur i grästeinsmur fra byggeår og delvis lettklinkerblokker på en side.TG grunnet alder og fremtidige tiltak/påkostninger må påregnes.
Tomten er flat og skrånet
Garasje/ anneks har ledninger fra 2012.

Skaugerudvegen 31 B - Byggeår: 2012

UTVENDIG

Skaugerudvegen 31 A, 2847 KOLBU
Gnr 315 - Bnr 19
3442 ØSTRE TOTEN

MEGLERPARTNER AS
Kjørkjellma 193
1848 SKREIA

Beskrivelse av eiendommen

Pipebeslag og andre gjennomføringer i taktekking er ikke kontrollert, dette anbefales på generell basis undersøkt. Gjennomføringer i taktekking er svake punkt og risikoen for skader er høy. Taket er tekket med lakkerte metallplater.
Takvann ført ned i grunnen.
Liggende utvendig trekledning.
Overflatebehandling må påregnes som normalt vedlikehold.
Takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Tilstandsgrad er angitt ut fra det som visuelt er synlig på befaringsdagen
Besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.
Trevinduer med Z-lags energiglass.
Malt ytterdør med vindu. Justeringer må kunne påregnes.
Balkong med utgang fra stue/kjøkken.
Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Terrasser/verandaer som står under åpen himmel vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.
Trapp i stein/betong i skrånet terreng og tretrapp i øverste del av terrasseringen.

INNVENDIG

Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.
Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner. Det registreres knirk i gulv. Noe lokaler skjevheter er registrert. Noe bruksslitasje/merker på gulv.
Bygget skal etter de lover som var gjeldene på oppføringstidspunktet være oppført med tiltak mot radon. Ingen dokumentasjon fremvist.
Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen.
Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.
Murt pipe i element. Ildsted er montert.
Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune.
Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av bygningssakkyndig.
Innvendige dører med malte profilerte overflater.Justeringer må kunne påregnes på tredører som kan bevege seg gjennom ulike årstider. Enkelte sår/merker må påregnes (normal bruksslitasje)
Garasje med plass til en bil i hvert rom. Teknisk rom.
Betong på gulv og vegger, gips i himling. Målt takhøyde 223cm.

VÅTROM

Beskrivelse av eiendommen

Bad
En ferdigattest på bygg er et offisielt dokument fra kommunen som bekrefter at et bygg eller et byggeprosjekt er ferdigstilt i henhold til godkjente byggetillatelser og relevante regelverk.
Ferdigattesten viser at bygget er oppført i samsvar med byggesøknaden og at alle nødvendige kontrolltiltak er gjennomført. Den er ofte nødvendig for å kunne ta bygget i bruk, og i mange tilfeller kreves den for å kunne selge eller pantsette eiendommen.

På vegg er: Baderomsplater. I himling er: Panel.
Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene. Ved enkle fuktsøk registrerte bygningssakkyndig ingen unormale verdier.
Det er målt ca 65mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Badet er ca 12 år gammelt og det er ikke fremvist dokumentasjon, men dersom ferdigattest på bygget foreligger, forutsetter det at nødvendig dokumentasjon foreligger. Alt arbeid er utført av faglærte og samsvarserklæringer skal foreligge i flg eier. Plastsluk.
Det registreres ingen avvik på sanitærutstyr og innredninger utover normal bruksslitasje og det virker til at bygningsdelene oppfyller sin tiltenkte funksjon på befaringsdagen.
Mekanisk avtrekk. Det er varme i gulv.Tilluft mangler.
Det opplyses om flere skjulte ledninger i teknisk anlegg i vegg bak dusjsone, som gjør at det ikke var ønskelig med hulltaking på befaringsdagen

KJØKKEN
Kjøkken med profilerte fronter, laminert benkeplate og nedsenket oppvaskkum. Platetopp og integrert komfyr.Plass til kjøleskap.
Oppvaskmaskin. Ventilator er montert over komfyr. Komfyrvakt.
Ved fuktsøk på overflater i skap og gulv er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er
utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert
eller bemerket. Innredninger synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.
Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Synlige vannrør i:
kobber/metall. Plast. Stoppekran plassert i teknisk rom i garasje.

Synlige avløpsrør i: Plast. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Bygningssakkyndig er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid
Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.
Varmtvannsbereder på ca.
120 liter. Bereder er plassert: på teknisk rom.
El-anlegg med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert på teknisk rom. Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor. Det elektriske anlegget er ikke bygningssakkyndige kompetanseområde, og er derfor ikke gjennomgående kontrollert/vurdert.
Det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.
Det elektriske anlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon slik eiendommen brukes i dag
- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Pga. lukket konstruksjon er ikke forhold rundt brann/lyd mot evt. tilstøtende bruksenheter vurdert.

TOMTEFORHOLD

Skaugerudvegen 31 A, 2847 KOLBU
Gnr 315 - Bnr 19
3442 ØSTRE TOTEN

MEGLERPARTNER AS
Kjørkjellinna 133
1848 SKREIA

Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.
Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder. Takvann ført ned i grunnen. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.
Grunnmur utført med lettklinkerblokker. Utvendig pusset og innvendig kledd med gips. Det er derfor ikke utført fullstendig kontroll/undersøkelser.
Skrånet tomt.

Anlegget er ikke teknisk vurdert.
Bygningssakkyndig er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. For mer info ang. levetider og brukstider se byggforskblad 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

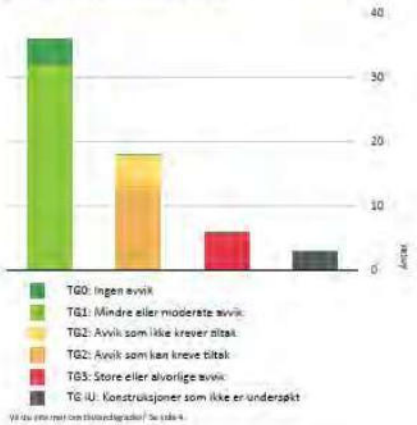
Det er ikke fremlagt byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Skaugerudvegen 31 B

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

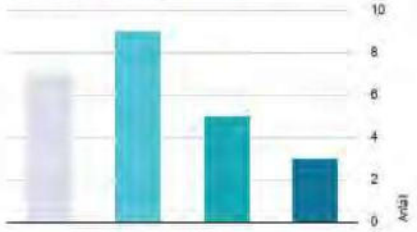
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enebolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Stedvis værslitt fasade. Det er synlige råteskader i trepanel, særlig i 2. etasje (se bilde)

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side

Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Svertesopp og råteskader er registrert på terrasse for leilgheten i garasjebygg.. Det opplyses på generelt grunnlag at terrasser/veranda/altan over boligrom er en risikokonstruksjon som erfaring viser kan ha hyppige skadefrekvenser. Det anbefales å følge med konstruksjonene slik at en evt. skade oppdages tidlig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Overflater — Gå til side

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side

Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Skaugerudvegen 31 A, 2847 KOLBU
Gnr 315 - Bnr 19
3442 ØSTRE TOTEN

MEGLERPARTNER AS
Kjørkjellinna 133
1848 SKREIA

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ved fuktmåling i konstruksjonen målt forhøyde verdier i forhold til hva som er normalt. Rom under terreng egner seg ikke for innredning med dagens tilstand. Det er gjort visuelle observasjoner av fuktmerker på overflater. Det er manglende ventilasjon i ett eller flere rom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Takkonstruksjonen forutsettes fra byggeår og pærer preg av elde. Stedvis eldre fuktskjolder er registrert. På befaringsdagen ble ikke registrert pågående lekkasjer/skader ved en visuell kontroll fra loftsluke - det kan like vel være skjulte skader som ikke ble oppdaget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Vinduer — Gå til side

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Dører — Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Kjellerdør bærer preg av tidens tann og forventet levetid er tilnærmet oppnådd.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Radon — Gå til side

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > 1.Etasje > Bad i nr A > Ventilasjon — Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken i nr. A > Avtrekk — Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forsette/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsbereder har oppnådd forventet brukstid i enebolig. I leiligheten er den fra byggeår ca 2012.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører — Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Skaugerudvegen 31 B

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side

Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > 2.etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tiluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke tiluft under dør, dette anbefales etablert.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er avvik:

Knirk er observert. Lokale skjevheter, og noe merker i gulv.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Radon Gå til side

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

El-anlegg med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert på teknisk rom. Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres nvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor. Det elektriske anlegget er ikke byggningssakkyndige kompetanseområde, og er derfor ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.
Det elektriske anlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon slik eiendommen brukes i dag.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Skaugerudvegen 31 A, 2847 KOLBU
Gnr 315 - Bnr 19
3442 ØSTRE TOTEN

MEGLERPARTNER AS
Kjørkjelinna 133
2848 SKREIA

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1902

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Byttet undertak og tekking fra 2008.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier





Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Flere av nedløpsrørene er ført ned i bakken med drensrør, uten at det er påvist/opplyst om hvor disse fører.

Takrenner, nedløp og beslag med normal bruksslitasje. Det bemerkes at kontrollen ble utført fra hage/veranda. Ingen store avvik ble registrert, bortsett fra normal bruksslitasje.

Det var oppholdsvær på befaringsdagen, slik at renner og nedløpsrørenes funksjon var vanskelig å stadfeste med sikkerhet. Det er behov for jevnlig kontroll av eldre takrenner, nedløpsrør og beslag.

TG er satt på bakgrunn av generell alder og at det ikke ble observert skader, det kan likevel være svakheter/skader som ikke ble oppdaget.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier





Veggkonstruksjon

Liggende utvendig trekledning, vegg mot sør fra 2004, ved inngangsparti fra 1993 ellers fra byggeår.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Stedvis værslitt fasade. Det er synlige råteskader i trepanel, særlig i 2. etasje (se bilde)

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Overflatebehandling må påregnes. Deler av bygningen har paneler fra byggeår som må påregnes utbedret, helt eller delvis. Generell overflatebehandling på bygget må påregnes. Stedvis råteskader i kledning må byttes ut. Kostnader må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000






Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Konstruksjonene er inspisert fra luke.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Takkonstruksjonen forutsettes fra byggeår og bærer preg av elde. Stedvis eldre fuktsjolder er registrert. På befaringsdagen ble ikke registrert pågående lekkasjer/skader ved en visuell kontroll fra loftsluke - det kan like vel være skjulte skader som ikke ble oppdaget.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men det anbefales å følge med konstruksjonene. Skjevheter er normalt byggeåret tatt i betraktning, men det anbefales å følge med videre utvikling.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Skaugerudvegen 31 A, 2847 KOLBU
Gnr 315 - Bnr 19
3442 ØSTRE TOTEN

MEGLERPARTNER AS
Kjørkjelinna 133
2848 SKREIA

Tilstandsrapport






Vinduer

Besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.
vinduer fra ulike årstall mellom 2000 og 2024.

Årstall: 1993 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

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

Eldre vinduer på loft er gamle og må påregnes utbedret i fremtiden. Det er registrert stedvis slitasje på utvendig karmer rundt vinduer (se bilde)

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport






Dører

Det er malt ytterdør fra ca. 2014 og dobbel terrassedør i treverk med glass fra 1997.

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Kjellerdør bærer preg av tidens tann og forventet levetid er tilnærmet oppnådd.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utskiftning/fornying bør vurderes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Skaugerudvegen 31 A, 2847 KOLBU
Gnr 315 - Bnr 19
3442 ØSTRE TOTEN

MEGLERPARTNER AS
Kjørkjelinna 133
2848 SKREIA

Tilstandsrapport





Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Konstruksjoner, overflater, rekkverk i treverk. Steinbelagt platting

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Svertesopp og råteskader er registrert på terrasse for leiligheten i garasjebygg.. Det opplyses på generelt grunnlag at terrasser/veranda/altan over boligrom er en risikokonstruksjon som erfaring viser kan ha hyppige skadefrekvenser. Det anbefales å følge med konstruksjonene slik at en evt. skade oppdages tidlig.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Vedlikehold og evt. lokale utbedringer må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000




INNVENDIG

Overflater

Innvendige overflater består hovedsakelig av: Gulv: Laminat og heltre.
Vegg: Tapet, trepanel og malt strie.
Himling: Trepanel.

Tilstandsrapport

Normal standard byggeåret tatt i betraktning. Vedlikehold må likevel kunne påregnes. Bygget er ca 120 år gammelt og oppgraderinger må påregnes. Slitasje på overflater må påregnes utover det som er nevnt i rapporten.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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: 50 000 - 100 000





TG 2 Radon

Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen.
Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Skaugerudvegen 31 A, 2847 KOLBU
Gnr 315 - Bnr 19
3442 ØSTRE TOTEN

MEGLERPARTNER AS
Kjørkjelinna 133
2848 SKREIA

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe er besiktiget fra bakkenivå og synlige overflater innvendig i bolig. Det anbefales ytterligere undersøkelser av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.
Eier opplyser at det ikke er pålegg om utbedringer fra brann og feievesen.
Pipe fra byggeår må normalt påregnes vedlikehold.









TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Jordgulv og stein/ mur på vegger. Stubbloft i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er ved fuktmåling i konstruksjonen målt forhøyde verdier i forhold til hva som er normalt. Rom under terreng egner seg ikke for innredning med dagens tilstand. Det er gjort visuelle observasjoner av fuktmerker på overflater. Det er manglende ventilasjon i ett eller flere rom.

Konsekvens/tiltak
• Dette er en utsatt konstruksjon, ytterligere undersøkelser bør foretas.
• Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Det anbefales å utføre ytterligere undersøkelser for å avklare omfanget av fukt og eventuelle skader på konstruksjonen. Ut fra resultatet av disse undersøkelsene og bruk av rommene treffes det beslutning om aktuelle utbedringstiltak. Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon for rommene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport






Innvendige trapper

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendige dører

Nyere dør ved kjøkken, vaskerom og bad, ellers eldre innedører.
Noe justeringer må påregnes.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Skaugerudvegen 31 A, 2847 KOLBU
Gnr 315 - Bnr 19
3442 ØSTRE TOTEN

MEGLERPARTNER AS
Kjørkjelinna 133
2848 SKREIA

Tilstandsrapport

Enkelt eldre dører på påregnes justeringer og vedlike uten at strakstiltak er påkrevet.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





VÅTROM

1.ETASJE > BAD I NR A

Generell

Gulv: Belegg
Vegg: Baderomsplater og panel.
Himling: Himlingsplater og Panel

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassvegger og gulvmontert toalett. Det er varme i gulv, ventil mekanisk avtrekk på vegg himling og tilluft i dør.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier




1.ETASJE > BAD I NR A

Overflater vegger og himling

På vegg: Baderomsplater og panel.
I himling: Panel.

Tilstandsrapport

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier





1.ETASJE > BAD I NR A

Overflater Gulv

Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.
Fallforhold på gulvet er målt og funnet tilfredsstillende. Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene.
Rommet har 2 sluk, ett i dusjsone og ett i rommet ellers for lekkasjevann.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier









1.ETASJE > BAD I NR A

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utført arbeid og det forutsettes at det ikke er noe garanti på tettesjikt og sluk.

Årstall: 2019

Skaugerudvegen 31 A, 2847 KOLBU
Gnr 315 - Bnr 19
3442 ØSTRE TOTEN

MEGLERPARTNER AS
Kjørkjelinna 133
2848 SKREIA

Tilstandsrapport







1.ETASJE > BAD I NR A

Sanitærutstyr og innredning

Det registreres ingen avvik på sanitærutstyr og innredninger utover normal bruksslitasje og det virker til at bygningsdelene oppfyller sin tiltenkte funksjon på befaringsdagen.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD I NR A

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Det er varme i gulv. Tilluft i dør.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Tilluft til rommet mangler.



Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD I NR A

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er ikke påvist unormale forhold.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN I NR. A

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkken fra Marbodal fra 1993. Avsatt plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.
Merknad:
Ingen synlig komfyrvakt.
Ingen synlig vannstoppersystem.

Ved fuktsøk på overflater i skap og gulv er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Kjøkken med profilerte fronter, laminert benkeplate og nedsenket besleg. Innredninger synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Skaugerudvegen 31 A, 2847 KOLBU
Gnr 315 - Bnr 19
3442 ØSTRE TOTEN

MEGLERPARTNER AS
Kjørkjelinna 133
2848 SKREIA

Tilstandsrapport







1.ETASJE > KJØKKEN I NR. A

TG 2 **Avtrekk**

Ventilator med kullfilter/omluft integrert i koketopp.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det bør etableres direkte utsug fra ventilator om dette er mulig

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Anlegget er kun visuelt undersøkt, for undersøkelse av anleggets tekniske og funksjonelle forhold anbefales det undersøkelse av fagmann på denne type anlegg.

Synlige vannledninger i metall.

Stoppekran plassert på vaskerom.

Tilstandsrapport

Følgende sjekkpunkter vurderes:

Lekkasjer.

Funksjonstest stoppekran.

Vannmengde ved tapping.

Trykksteg i rør.

Kondensisolasjon.

Termisk isolasjon.

Alder på røropplegg.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige ledninger.

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

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid. I tillegg må komponenter som f.eks. armaturer skiftes oftere.
Rapporten omfatter kontroll av VVS tekniske anlegget.
Dette vil si at det utføres funksjonstesting av vannrør og avløpsrør. Det er ved befaringen foretatt:
kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom. Det er generelt godt trykk og god avrenning i avløp. Tilstandsgrad gitt pga. alder og slitasje.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. Ifm. oppgradering av våtrom/kjøkken/vaskerom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast / støl.
Anlegget er ikke teknisk vurdert.

Bygningssakkyndig er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid

Tilstandsrapport



Ventilasjon

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

Varmesentral

Oppvarming med strøm og ved.
Panelovner på soverom. Frittstående radiatorer i 1. etg. Samt vedfyring.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter.

Årstall: 1993

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsbereder har oppnådd forventet brukstid i enebolig. I leiligheten er den fra byggeår ca 2012.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Det lokale eltilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat elkontroll ved eiendomsoverdragelser Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor. Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til el-anlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier.

Ettersom el-anlegget ikke er kontrollert er det påregnelig at det kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1993
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja **Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for bygningssakkyndig. Det opplyses at det ble utstedt dokumentasjon, men at det ikke foreligger på befaringsdagen. Dette gjelder oppgraderinger i 2012.**
   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja **Anlegget ble godkjent, opplyst ca 6-7 år siden.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Bygningssakkyndig er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales derfor på generelt grunnlag. Det vil alltid kunne finnes avvik ved nøye gjennomgang av anlegget av fagperson selv om jeg ikke har sett dette eller kommentert det her. Kostnader til retting vil kunne påregnes.
Sikringsskap fra 1993. Oppgraderinger på anlegget i 2012.





TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Pga. lukket konstruksjon er ikke forhold rundt brann/lyd mot evt. tilstøtende bruksenheter vurdert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei **Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Pga. lukket konstruksjon er ikke forhold rundt brann/lyd vurdert i garasje/anneks**

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er kun vurdert fra synlige forhold over bakkenivå.
Eier opplyser at bygningen er fundamentert på gråsteinsmur. Pusset utvendig over terreng i 2024.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder på en vegg ved kjellerinngang. Tekvann ført ned i grunnen. Fuktsikringens utførelse og meteriale er ikke kjent under terreng. Tg 2 er satt pga usikker gjenværende brukstid ved bygningsdelen. Drenering er stedvis fra byggeåret og har nådd en alder som gjør tilstanden i tiden som kommer usikker. Manglende fuktsikring av grunnmurens utside i form av grunnmursplast kan gi økt fuktbelastning på grunnmur/drenering. Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand. Det opplyses om utbedringer av drenering på 2 sider i 2014. Det ble likevel ikke gravet inntil gråsteinsmur og derfor ikke lagt grunnmursplast. Graving inntil gråsteinsmur er en risiko som ikke anbefales utført.

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

Konsekvens/tiltak
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Synlig grunnmursplast mangler topplist - dette bør etableres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Skaugerudvegen 31 A, 2847 KOLBU
Gnr 315 - Bnr 19
3442 ØSTRE TOTEN

MEGLERPARTNER AS
Kjørkjelinna 133
2848 SKREIA

Tilstandsrapport







Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i gråsteinsmur fra byggeår og delvis lettklinkerblokker på en side.TG grunnet alder og fremtidige tiltak/påkostninger må påregnes.

Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan bygningsdelen ha skjulte skader. Det er viktig med godt fungerende drenering/fuktsikring ved denne type fundamentering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport






Terrengforhold

Tomten er flat og skrånet.





Utvendige vann- og avløpsledninger

Garasje/ enneks har ledninger fra 2012.

Årstall: 1993 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

SKAUGERUDVEGEN 31 B

Byggeår
2012

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Garasje med leilighet

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Pipebeslag og andre gjennomføringer i taktekking er ikke kontrollert, dette anbefales på generell basis undersøkt. Gjennomføringer i taktekking er svake punkt og risikoen for skader er høy. Taket er tekket med lakkerte metallplater.




Nedløp og beslag

Takvann ført ned i grunnen.




Veggkonstruksjon

Liggende utvendig trekledning. Overflatebehandling må påregnes som normalt vedlikehold.

Tilstandsrapport







TG 0 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Tilstandsgrad er angitt ut fra det som visuelt er synlig på befaringsdagen Det ble foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger, og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer ble registrert. Mønet skråtak med limtredragere.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Vinduer

Besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.
Trevinduer med 2-lags energiglass.

Skaugerudvegen 31 A, 2847 KOLBU
Gnr 315 - Bnr 19
3442 ØSTRE TOTEN

MEGLERPARTNER AS
Kjørkjelinna 133
2848 SKREIA

Tilstandsrapport



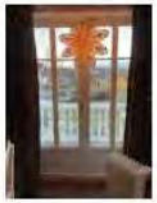


TG 1 Dører

Malt ytterdør med vindu. Justeringer må kunne påregnes.







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue/kjøkken. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Terrasser/verandaer som står under åpen himmel vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport






Utvendige trapper

Trapp i stein/betong i skrånet terreng og tretrapp i øverste del av terrasseringen.






INNVENDIG

Overflater

Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.

Skaugerudvegen 31 A, 2847 KOLBU
Gnr 315 - Bnr 19
3442 ØSTRE TOTEN

MEGLERPARTNER AS
Kjørkjelinna 133
2848 SKREIA

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner. Det registreres knirk i gulv. Noe lokaler skjevheter er registrert. Noe bruksslitasje/merker på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Knirk er observert. Lokale skjevheter, og noe merker i gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skjevheter i etasjeskiller er helt normalt tatt byggeår i betraktning. Tiltak må vurderes utfra behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

Bygget skal etter de lover som var gjeldene på oppføringstidspunktet være oppført med tiltak mot radon. Ingen dokumentasjon fremvist. Takstmennen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen.
Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpe.no/radon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Pipe og ildsted

Murt pipe i element. Ildsted er montert.
Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune.
Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av bygningssakkyndig.

Tilstandsrapport







Innvendige dører

Innvendige dører med malte profilerte overflater.Justeringer må kunne påregnes på tredører som kan bevege seg gjennom ulike årstider. Enkelte sår/merker må påregnes (normal bruksslitasje)



Andre innvendige forhold

Garasje med plass til en bil i hvert rom. Teknisk rom.
Betong på gulv og vegger, gips i himling. Målt takhøyde 223cm.

Skaugerudvegen 31 A, 2847 KOLBU
Gnr 315 - Bnr 19
3442 ØSTRE TOTEN

MEGLERPARTNER AS
Kjørkjelinna 133
2848 SKREIA

Tilstandsrapport









VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

En ferdigattest på bygg er et offisielt dokument fra kommunen som bekrefter at et bygg eller et byggeprosjekt er ferdigstilt i henhold til godkjente byggetillatelser og relevante regelverk. Ferdigattesten viser at bygget er oppført i samsvar med byggesøkneden og at alle nødvendige kontrolltiltak er gjennomført. Den er ofte nødvendig for å kunne ta bygget i bruk, og i mange tilfeller kreves den for å kunne selge eller pantsette eiendommen.



2.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

På vegg er: Baderomsplater. I himling er: Panel. Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene. Ved enkle fuktsøk registrerte bygningssakkyndig ingen unormale verdier.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Det er målt ca 65mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.









2.ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Badet er ca 12 år gammelt og det er ikke fremvist dokumentasjon, men dersom ferdigattest på bygget foreligger, forutsetter det at nødvendig dokumentasjon foreligger. Alt arbeid er utført av faglærte og samsvarserklæringer skal foreligge i fig eier. Plastsluk.

Skaugerudvegen 31 A, 2847 KOLBU
Gnr 315 - Bnr 19
3442 ØSTRE TOTEN

MEGLERPARTNER AS
Kjørkjelinna 133
2848 SKREIA

Tilstandsrapport









2.ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Det registreres ingen avvik på sanitærutstyr og innredninger utover normal bruksslitasje og det virker til at bygningsdelene oppfyller sin tiltenkte funksjon på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport






2.ETASJE > BAD

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Det er varme i gulv.Tilluft mangler.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke tilluft under dør, dette anbefales etablert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tiluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000



2.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det opplyses om flere skjulte ledninger i teknisk anlegg i vegg bak dusjsone, som gjør at det ikke var ønskelig med hulltaking på befaringsdagen

KJØKKEN

Skaugerudvegen 31 A, 2847 KOLBU
Gnr 315 - Bnr 19
3442 ØSTRE TOTEN

MEGLERPARTNER AS
Kjørkjelinna 133
2848 SKREIA

Tilstandsrapport

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter, laminert benkeplate og nedsenket oppvaskkum. Platetopp og integrert komfyr.Plass til kjøleskap. Oppvaskmaskin. Ventilator er montert over komfyr. Komfyrvakt.
Ved fuktsøk på overflater i skap og gulv er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Innredninger synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.





2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.





TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Synlige vannrør i:

Tilstandsrapport

Kobber/metall. Plast. Stoppekran plassert i teknisk rom i garasje.






Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Bygningssakkyndig er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid.




Ventilasjon

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

Varmtvannstank

Skaugerudvegen 31 A, 2847 KOLBU
Gnr 315 - Bnr 19
3442 ØSTRE TOTEN

MEGLERPARTNER AS
Kjørkjelinna 133
2848 SKREIA

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder på ca.
120 liter. Bereder er plassert på teknisk rom.





Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert på teknisk rom. Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor. Det elektriske anlegget er ikke byggningssakkyndige kompetanseområde, og er derfor ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.
Det elektriske anlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon slik eiendommen brukes i dag.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2012
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for bygningssakkyndig.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Elitilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Bygningssakkyndig er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales derfor på generelt grunnlag. Det vil alltid kunne finnes avvik ved nøye gjennomgang av anlegget av fagperson selv om jeg ikke har sett dette eller kommentert det her. Kostnader til retting vil kunne påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad







Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med sosialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Pga. lukket konstruksjon er ikke forhold rundt brann/lyd mot evt. tilstøtende bruksenheter vurdert.

1. Er det skader på røykvarslere?
   Nei
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Veiledningen til TEK17 definerer at du minst skal ha:

   En røykvarsler i hver etasje.
   En i sone utenfor soverom.
   En i sone kjøkken/stue.
   En i sone utenfor teknisk rom.
3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder. Takvann ført ned i grunnen. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avslutningslist på grunnmursplast over terreng må monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur utført med lettklinkerblokker. Utvendig pusset og innvendig kledd med gips. Det er derfor ikke utført fullstendig kontroll/undersøkelser.

Tilstandsrapport






TG 0 **Terrengforhold**

Skrånet tomt.



TG 1 **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Bygningssakkyndig er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. For mer info ang. levetider og brukstider se byggforskblad 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger.

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

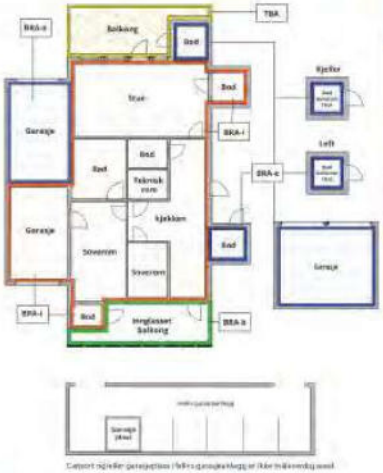
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenhet(er)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenhet(er) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, verandа eller altan når denne er tilknyttet boenhet(er)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenhet(er)
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 tilBRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke inneddet 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke målverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.Etasje	92			92	42		92
2.Etasje	56			56		28	84
Kjeller	65			65			65
SUM	213				42	28	241
SUM BRA	213						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Bad i nr A , Bad i nr B , Kjøkken i nr. A , Kjøkken i nr. B		
2.Etasje	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller	Bod		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Skaugerudvegen 31 B

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje		56		56	
2.etasje	56	4		60	22
SUM	56	60			22

SUM BRA	116

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Teknisk rom , Garasje	
2.etasje	Gang , Bad , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2	Bod	

Kommentar

Platting ved inngang ca 20 kvm. Balkong med adkomst fra stue, ca 2,5 kvm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	136	65
Skaugerudvegen 31 B	56	56

Kommentar	
Enebolig	2. etg har skråtak endel lav himling i flere rom, samt 2 kott
Skaugerudvegen 31 B	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.11.2024	Hans Christian Gjestvang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3442 ØSTRE TOTEN	315	19		0	1205.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skaugerudvegen 31 A

[redacted]

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Landlig beliggende i Kolbu med spredt enebolig-bebyggelse. Området har skole, barnehage, butikk og bussforbindelse mm.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten
Eiendommen har en relativt flat tomt og gruset gårdsplass med biloppstillingsplasser

Tinglyste/andre forhold
Grunnbok ikke innhentet. Denne må fremlegges før salg av eiendomsmegler eller selger

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type	Kommentar
800 000	2005	Annet	Informasjon fra Eiendomsverdi

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i usikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

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

Skaugerudvegen 31 A, 2847 KOLBU
Gnr 315 - Bnr 19
3442 ØSTRE TOTEN

MEGLERPARTNER AS
Kjørkjellnhs 153
2848 SKREIA

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmål 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.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Verdi, takstingenioren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingenioren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leligheten/boligen. Ved kjøp av eldre bolig må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskiller, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energiøkonomisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggeregler. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Aldersbetraktning er vurdert ut fra
levetidstabeller utarbeidet av Sintef. Forutsetning enebolig/tomannsbolig/fritidsbolig mm:
Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår i rapporten. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dette dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Der årstall ikke er oppgitt på bygningsdeler er utgangspunktet i rapporten byggeåret. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et
ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.
GYLDIGHET:
Skal rapporten være gyldig , må eier/selger ha betalt rapporten i sin helhet til MeglerPartner AS. Rapporten anses som ugyldig og brukes denne er det for selgers egen risiko frem til den er betalt. MeglerPartner AS frasier seg alt ansvar i rapporten dersom betaling ikke er gjennomført. Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst): Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten. Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et prisitbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Andre bilder







Adresse:
Kirkegata 2H
2609 Lillehammer

Telefon: 95 74 13 89
Mail: perolav@perotakst.no

Befaringsrapport

Deres ref.	Skaugerudvegen 31A, 2847 Kolbu
Oppdragsgiver	[redacted]
Rekvirert	30.04.2025
Besiktiget	06.05.2025 og 22.05.2025
Rapportdato	26.05.2025
Eier	[redacted]
Adresse	Skaugerudvegen 31A, 2847 Kolbu
Overtatt dato	12.03.2025
Kontaktperson	[redacted]



Person(er) til stede og [redacted]	**Navn**	**Rolle**	**Mobil**	**E-post**
	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
	Per Olav Rønning	Takstmann	95 74 13 89	perolav@perotakst.no

BESKRIVELSE AV OPPDRAGET

Oppdraget omfatter en uavhengig vurdering av tekniske sider ved de reklamerte forhold.
Rapporten er basert på en visuell befaring, opplysninger gitt av kjøper og fremlagte dokumenter. Det er ikke vurdert eller hensyntatt fradrag for standardheving i kalkylen. Avviker skadeomfanget fra det som er beskrevet må den som behandler skaden kontaktes.
Rapporten tar ikke stilling til skyldspørsmålet.

Dokumenter/kilder	**Dato**
Salgsprospekt fra advokat med takst og egenerklæring	30.04.2025
Bilder fra kjøper	06.05.2025

Norsk takst

Adresse:
Kirkegata 2H
2609 Lillehammer

Telefon: 95 74 13 89
Mail: perolav@perotakst.no

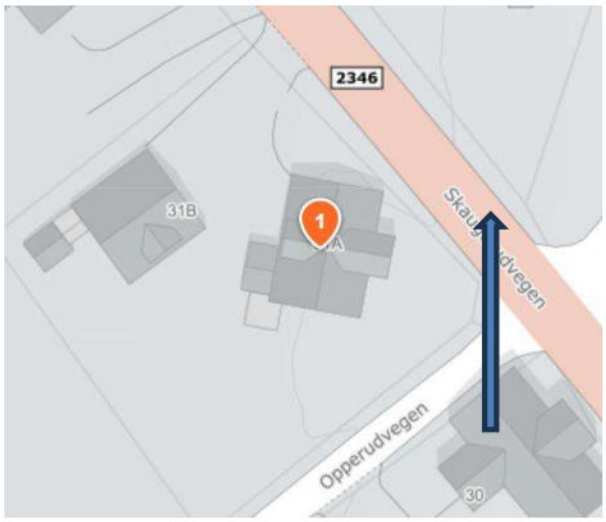
	RAPPORTSAMMENDRAG	Sum inkl.mva
0	Byggeår bolig: 1902	
1	**Grunnmur og fundamenter.** • Forsterking av tørrmur sørside med armeringsnett og sprøytebetong 8 m2. • Utsetting av dekkestøtter på isolerte punktfundament av betong for bæring av bjelkelag/yttervegg/utbygg 10 stk. • Oppgraving masser rundt grunnmur/utbygg østside ca 200 m3. • Forsiktig riving av tørrmur inkl utbygg 15 meter. • Isolert fundament av betong 15 meter. • Ny yttervegg av leca ca 30 m2. • Ny drenering østside 15 meter. • Nye drenerende masser rundt grunnmur ca 200 m3. • Bærevegg I impregnert 48x148 på isolerte fundament av betong 4 meter.	Kr 463.836
2	**Rom under terreng.** • Utsetting av midlertidige dekkestøtter for støtte av råteskadet bjelkelag RS. • Riving av støtter 48x148 impregnert 50 m2. • Nye isolerte og støpte punktfundament 14 stk. • Nye støtter 48x148 impregnert 50 m2. • Montering av grunnvannspumpe I brønn med tilknyttet tett drensrør. • Fast strømtilkobling for grunnvannspumpe.	Kr 105.110.-
3	**Råteskader bjelkelag kjeller.** • Riv/ny svartpapp I bjelkelag I berørt område 55 m2. • Riv/ny isolasjon I bjelkelag I berørt område 55 m2. • Forsterking med 48x148 bjelker 42 meter. • Nye isolerte og støpte punktfundament 14 stk. • Nye støtter 48x148 impregnert pga lysåpning 66 m2.	Kr 106.583.-
4	**Rigg og drift.** • Rigg og drift, søppel 15%	Kr 101.329.-
	TOTAL SUM UTBEDRING INKL.MVA	**Kr 776.858.-**

Adresse:
Kirkegata 2H
2609 Lillehammer

Telefon: 95 74 13 89
Mail: perolav@perotakst.no

Bygningsbeskrivelse / observasjoner

Bygningstype	Enebolig oppført i 1,5 etasje med saltak og delvis kjeller
Byggeår	1902.
Fundament	Kjeller med jordgulv og overliggende plast. Åpen innvendig brønn med stående vann ca 1000 liter. Tørrmurt gråsteinsmur oppført på stedlige masser fra byggeår. Gråsteinsmur med delvis puss av betong på overflater mot sør og vest. Nyere grunnmur av leca mot nord. Utbygd del mot øst med delvis rast tørrmur.
Veggkonstruksjoner	Bindingsverkskonstruksjon over grunnmur isolert med mineralull. Utvendig behandlet liggende panel. Innvendig er vegger kledd med behandlet plater og panel.
Etasjeskiller	Trebjelkelag med isolasjon og heltre gulv. Stubbloft kjeller er tekket med svartpapp. Utbygd del mot øst med trebjelkelag og stubbloft.
Takkonstruksjon	Saltak/skråtak i trekonstruksjoner tekket med betongtakstein.



Pil markerer retning nord.

Adresse:
Kirkegata 2H
2609 Lillehammer

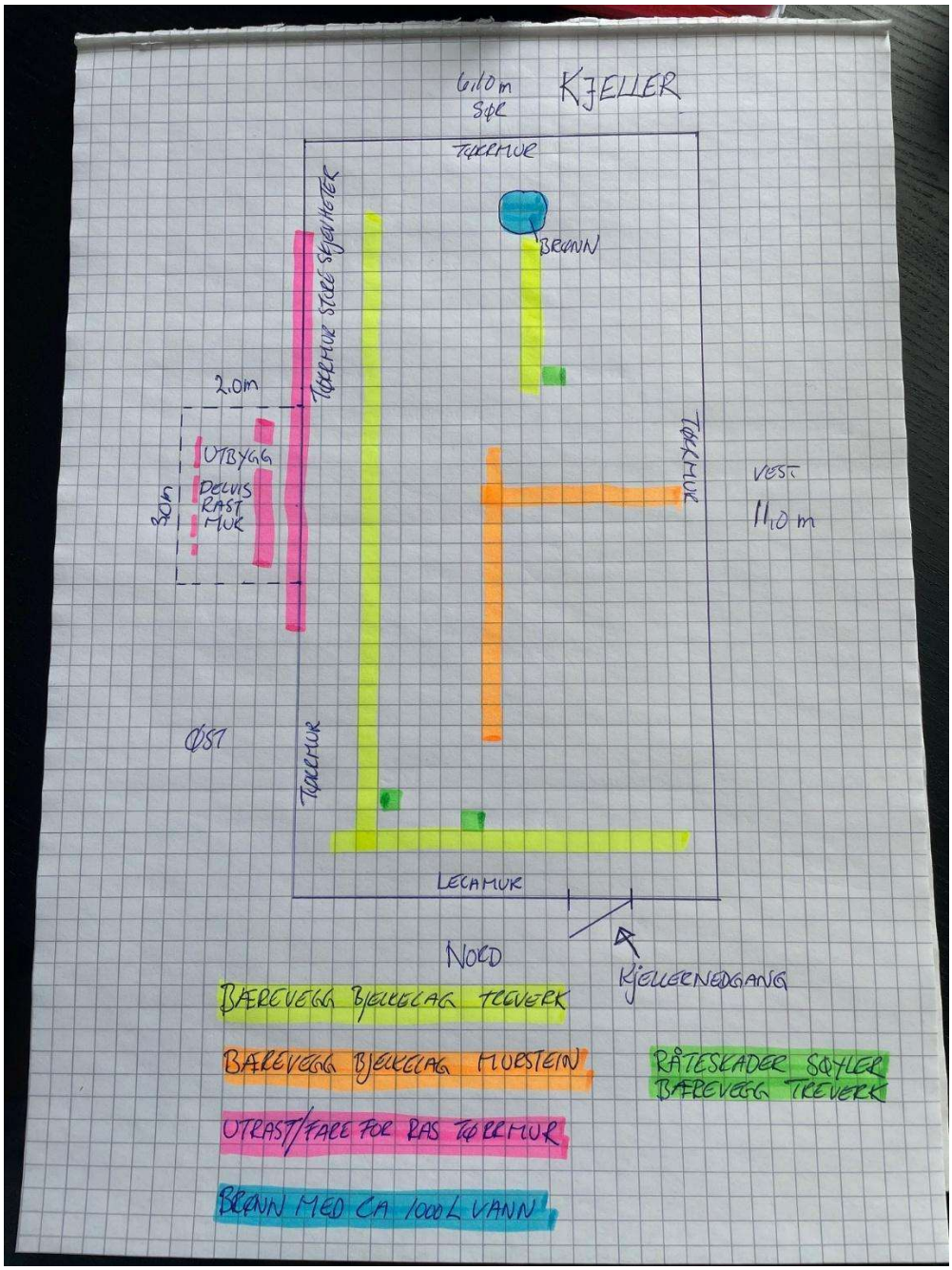
Telefon: 95 74 13 89
Mail: perolav@perotakst.no

Mandat.

2. OPPDRAGET

Det bes om at det gjøres undersøkelse av følgende forhold:

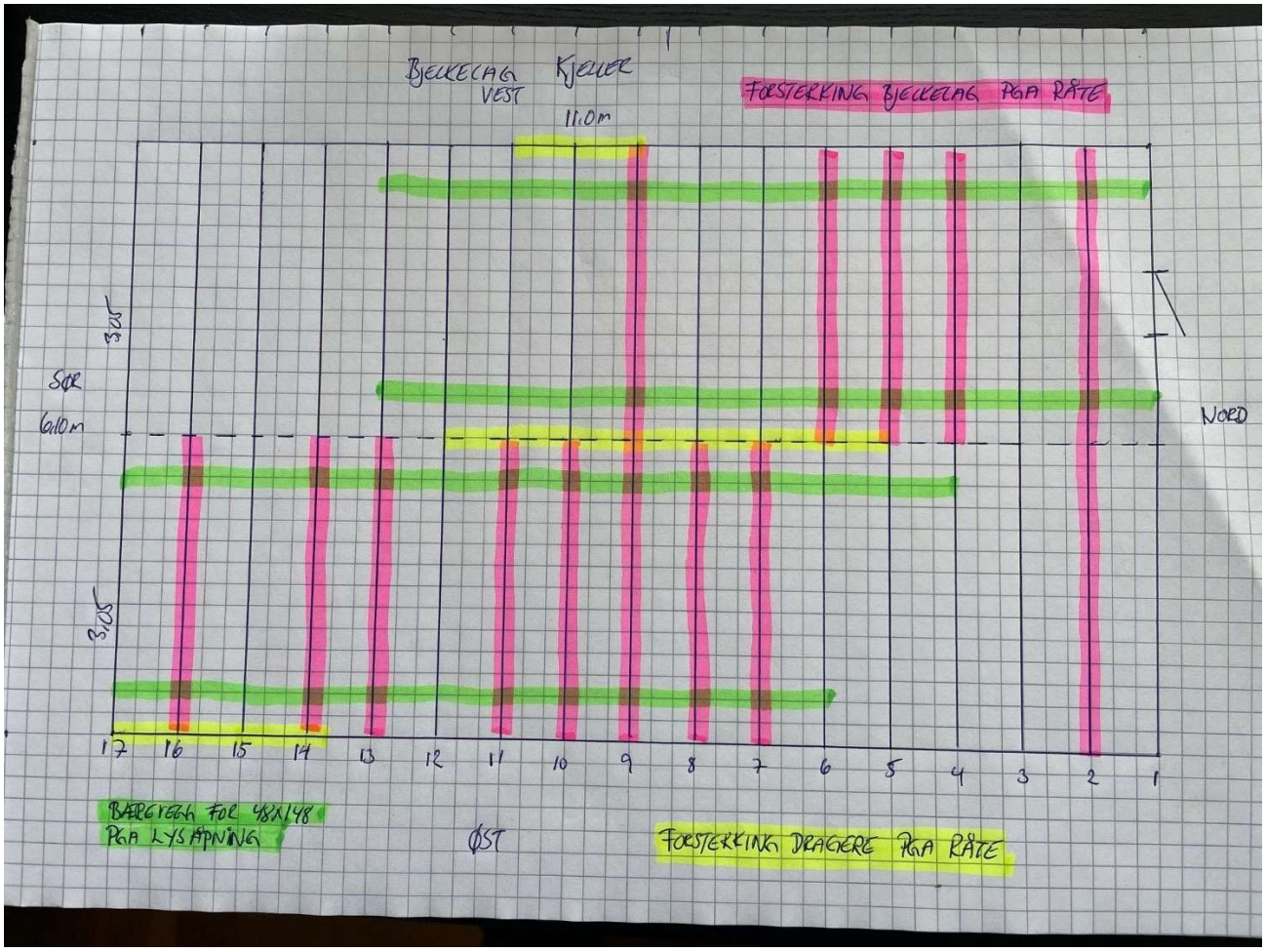
- Rom under terreng, herunder tilstand på mur, bjelker, konstruksjon mm.



Håndskisse kjeller.

Adresse:
Kirkegata 2H
2609 Lillehammer

Telefon: 95 74 13 89
Mail: perolav@perotakst.no



Håndskisse bjelkelag kjeller.

Adresse:
Kirkegata 2H
2609 Lillehammer

Telefon: 95 74 13 89
Mail: perolav@perotakst.no

1.Grunnmur og fundamenter.

Påberopte forhold

Kjøper oppdaget første gang utrast og skader på grunnmur i kjeller 29.03.2025. Kjøper overtok boligen 12.03.2025 og årsak til at kjeller ikke var tilgjengelig, var at det lå et tykkere lag med is foran kjellerdør. Kjøper måtte hakke bort is for tilkomst.
Ved visning 05.01.2025 hadde ikke kjøper tilgang til kjeller grunnet nevnte is foran kjellerdør.

Vurdering / Skadeårsak

Kjeller med tørrmurt gråsteinsmur mot øst, sør og vest oppført på stedlige masser fra byggeår. Gråsteinsmur har delvis puss av betong på overflater mot sør og vest. Nyere grunnmur av leca mot nord. Grunnmur mot øst med setningsskader og delvis utrast tørrmur. Utglidninger og setningsskader på bærende mur av murstein plassert ca midt i kjeller. Utadslående kjellerdør med 1-2 cm klaring ned mot betonggulv. Ingen kjellerlemmer/beskyttelse over nedgang til kjellerdør.

På befaringsdagen ligger det utrast stein fra tørrmur rett under utbygg samtidig som resterende tørrmur mot øst har setningsskader og er på tur til å rase inn i kjeller. Skjevhetene i tørrmur er lett synlig og har en utglidning på 40-50 cm fra bunn til topp i en høyde 1,9 meter.
Bærende mur av murstein mot nord har setningsskader og en større utglidning, samt at deler av mur har veltet mot lecamur.

Takstmann fra Meglerpartner har ved befaring 18.11.2024 hatt full tilgang til kjeller, noe bilder i takstrapport ved salg side 21 og 33 bekrefter. Grunnmur og fundamenter har fått en tilstandsgrad TG2, avvik som kan kreve tiltak, grunnet sprekkdannelser i grunnmur. Det er opplyst om at det ikke er behov for umiddelbare utbedringstiltak og kostnadsestimat for utbedring er satt mellom 10-50.000.-

Det er i takstrapport ved salg ikke opplyst om at tørrmur under utbygg har rast eller at tørrmur langs østside har setninger og heller kraftig inn i kjeller med fare for å rase. Det er heller ikke nevnt at bærende mur av murstein har setningsskader og større utglidning.
IVIT, takseringsprogram for utarbeidelse av tilstandsrapporter, gir en tilstandsgrad TG3 hvis grunnmur har setningsskader, store riss eller sprekker. Kostnader for utbedring av mur vil også langt overstige estimert kostnad 10-50.000.-

Grunnet utrasing og skjev tørrmur mot øst, har sviktende understøttelse ført til setninger og skjevheter i gulv i 1 etasje og 2 etasje mot øst.
Gulv i overgang mellom trappegang og utbygg 1 etasje har en svanke i bjelkelaget målt til 15 mm på 1,2 meter mens yttervegg på soverom har en helling mot utbygg sør-nord på 35 mm over 3,7 meter.

PERO TAKST

Adresse:
Kirkegata 2H
2609 Lillehammer

Telefon: 95 74 13 89
Mail: perolav@perotakst.no

Gulv i overgang trappegang og utbygg i 2 etg har en svanke på 14 mm over 1,2 meter. Veggpanel i hjørner og sammenføyninger i gerikter dører har sprukket opp grunnet bevegelse i konstruksjonen.



Bilde tatt av kjøper 29.03.2025 viser første tilgang til kjeller.
Tilkomst hadde ikke vært mulig tidligere grunnet isdannelser foran kjellerdør (pil).

Adresse:
Kirkegata 2H
2609 Lillehammer

Telefon: 95 74 13 89
Mail: perolav@perotakst.no

	Kjellernedgang mot nord. Utadslående kjellerdør. Ingen kjellerlemmer/beskyttelse over nedgang til kjellerdør.

Adresse:
Kirkegata 2H
2609 Lillehammer

Telefon: 95 74 13 89
Mail: perolav@perotakst.no

	Utadslående kjellerdør med 1-2 cm klaring ned mot betonggulv. Kun få cm med snø/is vinterstid vil hindre tilkomst til kjeller.

PERO TAKST

Adresse:
Kirkegata 2H
2609 Lillehammer

Telefon: 95 74 13 89
Mail: perolav@perotakst.no

	Utrast kjellermur under utbygg mot øst.
	Utrast kjellermur under utbygg mot øst.

Adresse:
Kirkegata 2H
2609 Lillehammer

Telefon: 95 74 13 89
Mail: perolav@perotakst.no

	Lite eller ingen bæreevne i mur for trebjelkelag på utbygg.
	Resterende tørrmur mot øst har store setningsskader.

	Bilde tatt langs tørrmur mot øst viser setninger og helling av mur inn i kjeller. Tørrmur har en utglidning på 40-50 cm fra bunn til topp i en høyde 1,9 meter. Bæreevnen er betydelig svekket.

	Store hulrom i gjenværende tørrmur mot øst. Bæreevnen er betydelig svekket.
Grunnmur og fundamenter Teksten i beskrivelsesfeltet går tapt hvis du synkroniserer igje **Alder** Byggeår Ukjent Årstall 1902 (År) **Avvik** Er det påvist sprekkdannelser i grunnmur? Er det påvist horisontal riss i grunnmur (symptom på jord Er det påvist skråriss i grunnmur(symptom på setninger) Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader. TG 2 Det er registrert fritt eksponert isopor e.l. TG 2 Det er registrert løs puss på muroverflater. TG 2 Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker. TG 3 Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen. TG 2 Grunnmuren har setningsskader. TG 3 Innsiden av grunnmuren har misfarging TG 2	IVIT, takseringsprogram for utarbeidelse av tilstandsrapporter, gir en tilstandsgrad TG3 hvis grunnmur har setningsskader, store riss eller sprekker.

Adresse:
Kirkegata 2H
2609 Lillehammer

Telefon: 95 74 13 89
Mail: perolav@perotakst.no



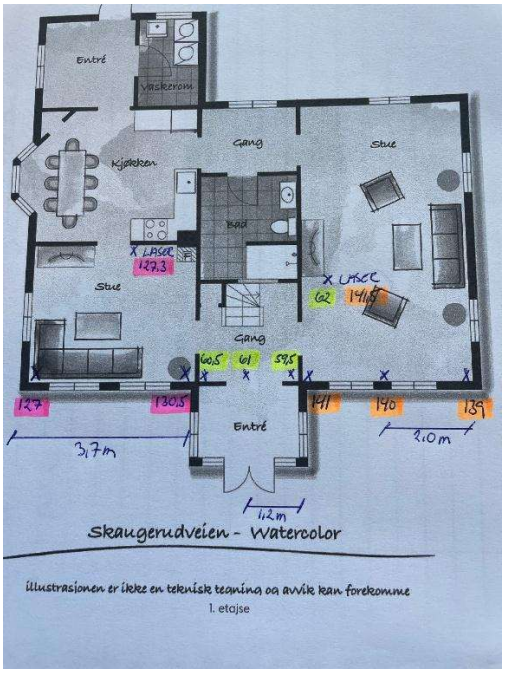
Bilde viser østvegg med utbygg over 2 etasjer.



Skraveringer markerer svekkelse i grunnmur mot øst.

Adresse:
Kirkegata 2H
2609 Lillehammer

Telefon: 95 74 13 89
Mail: perolav@perotakst.no



Lasermålinger av 1. etasje viser at gulv i overgang mellom trappegang og utbygg 1 etasje har en svanke i bjelkelaget målt til 15 mm på 1,2 meter.
Yttervegg på soverom har en helling mot utbygg sør-nord på 35 mm over 3,7 meter.

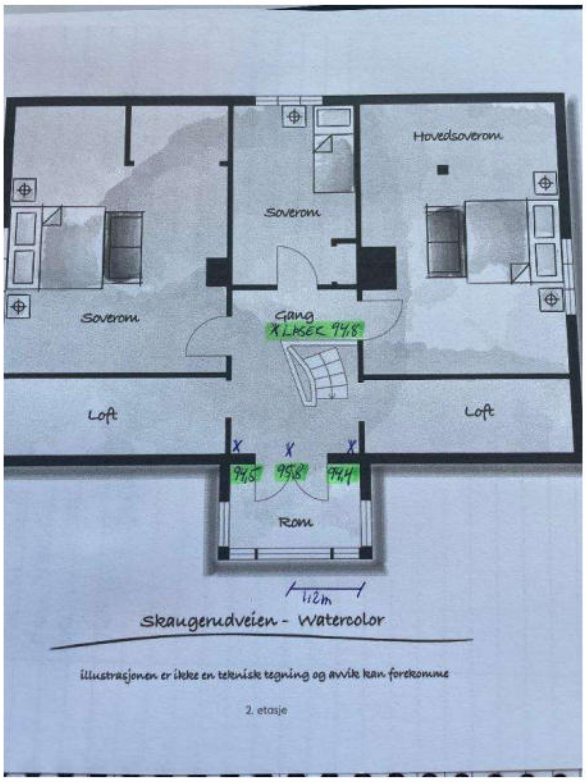
	Div oppsprekking i hjørner 1 etg.

	Oppsprekking av gulv rett over hvor grunnmur i kjeller har rast ut.

PERO TAKST

Adresse:
Kirkegata 2H
2609 Lillehammer

Telefon: 95 74 13 89
Mail: perolav@perotakst.no



Lasermålinger av 2. etasje viser at gulv i overgang trappegang og utbygg har en svanke på 14 mm over 1,2 meter.



Oppsprekking av dørlister i overgang mot utbygg.

Adresse:
Kirkegata 2H
2609 Lillehammer

Telefon: 95 74 13 89
Mail: perolav@perotakst.no

	Oppsprekking av dørlister i overgang mot utbygg.
	Bærevegg av murstein i kjeller mot nord har større setningsskader og utglidning i vegg.

Adresse:
Kirkegata 2H
2609 Lillehammer

Telefon: 95 74 13 89
Mail: perolav@perotakst.no

	Deler av bærevegg av murstein mot nord har løsnet og veltet mot lecamur.
	Bilde viser svank mellom gulvlist og gulv på nordvegg i stue. Svank er målt til ca 20 mm på det meste. Svank i gulv kan relateres til svikt i underliggende bærevegg av murstein i kjeller. Ytterste bjelke ligger på ny grunnmur av leca mens resterende bjelkelag er understøttet av bærevegg av murstein.

Konsekvens

Konsekvens ved å ikke gjøre utbedringer på grunnmur øst, mur utbygg øst og punktfundament mot nord, vil være betydelig skade på yttervegger, fasader og gulvkonstruksjoner hvis mer av grunnmur gir etter.

Påregnelig tilstand

Referansenivået med tillegg av opplysninger og synlighet.

Boligsalgsrapporten opplyser følgende:

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i gråsteinsmur fra byggeår og delvis lettklinkerblokker på en side.TG grunnet alder og fremtidige tiltak/påkostninger må påregnes.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan bygningsdelen ha skjulte skader. Det er viktig med godt fungerende drenering/fuktsikring ved denne type fundamententering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Eiers egenerklæring opplyser følgende:

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

Synlighet:

Forholdet er synlig for fagmann, og var synlig på salgstidspunktet.

Levetidsbetraktninger

Bygningsdelen har ikke utlevd normal levetid.

Utbedring vil ikke gi forlenget levetid på berørte konstruksjoner.

Byggforsk detaljblad 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting omtaler ikke levetid for grunnmurer. En riktig oppsatt stablemur av stein, med vedlikehold av drenering, kan en stablemur stå i flere hundre år, ref Hedalen Stavkirke i Valdres oppsatt i år 1163.

Andre ansvarsobjekter

Bygningsdelen er 123 år, normal reklamasjonstid utløper etter 5 år.

Forholdet er normalt ikke dekket av bygningsforsikring.

Adresse:
Kirkegata 2H
2609 Lillehammer

Telefon: 95 74 13 89
Mail: perolav@perotakst.no

Skadeomfang

- Tørrmur for utbygg er delvis rast ut på 3 sider.
- Tørrmur yttervegg mot øst har delvis rast ut og står i fare for ytterlige ras.
- Bærevegg av murstein har større setningsskader og utglidning.

Utbedring / Kostnader

Det anbefales at tørrmur mot øst, inkl tørrmur rundt utbygg, rives og at det etableres en ny grunnmur av leca/betong med isolert fundament av støpt betong. Riving og oppbygging må utføres partielt slik at det ikke risikeres at overliggende konstruksjon blir ustabil. Det vil være naturlig at det etableres ny drenering på østside ifm dette arbeidet. Eksisterende tørrmur på sørside må forsterkes på innside slik at denne ikke raser ut ved utskifting av mur mot øst.
Bærevegg av murstein kan ev erstattes av treverk som er satt ned på isolert og støpt betongfundament.
Overnevnte tiltak er vurdert som rimeligste forsvarlige utbedringskostnad.

- Forsterking av tørrmur sørside med armeringsnett og sprøytebetong 8 m2.
- Utsetting av dekkestøtter på isolerte punktfundament av betong for bæring av bjelkelag/yttervegg/utbygg 10 stk.
- Oppgraving masser rundt grunnmur/utbygg østside ca 200 m3.
- Forsiktig riving av tørrmur inkl utbygg 15 meter.
- Isolert fundament av betong 15 meter.
- Ny yttervegg av leca ca 30 m2.
- Ny drenering østside 15 meter.
- Nye drenerende masser rundt grunnmur ca 200 m3.
- Bærevegg I impregnert 48x148 på isolerte fundament av betong 4 meter.

Adresse:
Kirkegata 2H
2609 Lillehammer

Telefon: 95 74 13 89
Mail: perolav@perotakst.no

2.Rom under terreng.

Påberopte forhold

Kjøper oppdaget første gang støtter av etasjeskille i kjeller og omfattende råteskader i bjelkelag 29.03.2025. Kjøper overtok boligen 12.03.2025 og årsak til at kjeller ikke var tilgjengelig, var at det lå et tykkere lag med is foran kjellerdør. Kjøper måtte hakke bort is for tilkomst. Kjøper fant også en brønn full med vann i kjeller og at det var tegn til soppvekst i svartpapp på stubbloft i område rundt brønn.

Ved visning 05.01.2025 hadde ikke kjøper tilgang til kjeller grunnet nevnte is foran kjellerdør.

Vurdering / Skadeårsak

Kjeller med tørrmurt gråsteinsmur mot øst, sør og vest oppført på stedlige masser fra byggeår. Nyere grunnmur av leca mot nord. Jordgulv tildekket med plast. Åpen brønn mot sør med innhold ca 1000 liter vann. Synlig soppvekst på svartpapp i bjelkelag ved brønn. Synlige råteskader i bjelkelag etasjeskille. Flere støtter av impregnert 48x148 oppunder bjelkelag. Eldre tverrgående bærebjelke med skjeve søyler og uten støtte for bjelkelag.

Støtte av impregnert 48x148 mot nord har en lengde på hele kjellerens bredde, ca 6,1 meter. Denne støtten tar opp tyngde fra 1 stk langsgående takbjelke. På hele østvegg er bjelkelag støttet opp på tvers. Denne støtten er kraftig forsterket med 2 stk 48x148 som drager, enkle til doble stolper og kryssavstivet med plank. Det er også montert en enkel støtte på tvers av bjelkelag ved brønn mot sør.

Det er vurdert at støtter har 2 funksjoner i kjeller. Støtte langsgående på nordside og støtte på tvers ved brønn er for å forsterke råteskadet bjelkelag. Kraftig forsterket støtte langs østvegg er for å støtte opp råteskadet bjelkelag samt fjerne vekt fra kjellermur som er delvis rast ut.
En impregnert søyle som støtter opp en gammel drager av tømmer mot øst, har blitt slått vekk når deler av kjellermur har rast. Dette har ført til et mellomrom på 9 cm mellom gammel drager og bjelkelag og den har da følgelig ingen funksjon lenger.

Den gamle brønnen med vann forsyner jordgulv konstant med fuktighet. Dette er lett synlig da det er fuktperler på undersiden av plasten. Søyler for støtter til bjelkelag er satt ned på en 48x148

Adresse:
Kirkegata 2H
2609 Lillehammer

Telefon: 95 74 13 89
Mail: perolav@perotakst.no

impregnert plank som ligger rett på jordbakken og med plasten liggende over. Fuktigheten fra jordgulvet stenges inne under plasten og påvirker impregnert plank 48x148 konstant.
Ved stikking med syl i plank på 3 sjekkpunkt, er disse så råteskadet at plank ikke har bærende funksjon lenger. Dette medfører at søyler og støtter for bjelkelag/avlasting for kjellermur som er satt oppå disse plankene, heller ikke opprettholder sin funksjon. Under beskrivelse av eiendommen står det at det er utført utbedring av drenering på 2 sider av huset i 2014. Det er, ut ifra omfanget på råteskader i 48x148 plank, vurdert at støtter ble montert rundt 2014.

Råteskader i eksisterende bjelkelag er lett synlig. Funn av tørråte har en vurdert alder 50-60 år.
Hele bjelkelaget er kontrollert ved å stikke inn i bjelkene med syl. Råteskadene finnes i bunn av bjelkene.
Det er varierende omfang på råteskader der noen bjelker med skader er forsterket, mens andre ikke har forsterkninger. Opprinnelige bjelker har en høyde på 15 cm. Det er vurdert at bjelker med råteskader 2-5 cm har behov for forsterkning. Bjelker med råteskader 0-1 cm er vurdert med fungerende bæring. Bjelkelag er kontrollert fra nord mot sør (se håndskisse bjelkelag).

Tilstand på bjelkelag i kjeller er som følger:

1. Ny dobbel 48x148 impregnert bjelke over lecamur. OK
2. Råteskader I bunn 2 av 15 cm. Bæreevne svekket. Forsterkes lengde 6 meter.
3. Bjelke byttet ut, godt hold. OK
4. Bjelke forsterket mot øst. Råteskader bjelke I bunn 2 av 15 cm mot vest. Bæreevne svekket. Forsterkes lengde 3 meter.
5. Bjelke forsterket mot øst. Råteskader bjelke I bunn 3 av 15 cm mot vest. Bæreevne svekket. Forsterkes lengde 3 meter.
6. Bjelke forsterket mot øst. Råteskader bjelke I bunn 3 av 15 cm mot vest. Bæreevne svekket. Forsterkes lengde 3 meter.
7. Bjelke forsterket mot vest. Råteskader bjelke I bunn 2 av 15 cm mot øst. Bæreevne svekket. Forsterkes lengde 3 meter.
8. Bjelke forsterket mot vest. Råteskader bjelke I bunn 2 av 15 cm mot øst. Bæreevne svekket. Forsterkes lengde 3 meter.
9. Råteskader I bunn 3 av 15 cm. Bæreevne svekket. Forsterkes lengde 6 meter.
10. Bjelke forsterket mot vest. Råteskader bjelke I bunn 3 av 15 cm mot øst. Bæreevne svekket. Forsterkes lengde 3 meter.
11. Bjelke forsterket mot vest. Råteskader bjelke I bunn 2 av 15 cm mot øst. Bæreevne svekket. Forsterkes lengde 3 meter.
12. Råteskader bjelke i bunn 1 av 15 cm. OK
13. Bjelke forsterket mot vest. Råteskader bjelke I bunn 2 av 15 cm mot øst. Bæreevne svekket. Forsterkes lengde 3 meter.

14. Bjelke forsterket mot vest. Råteskader bjelke I bunn 2 av 15 cm mot øst. Bæreevne svekket. Forsterkes lengde 3 meter.
15. Råteskader bjelke 1 av 15 cm. OK
16. Bjelke forsterket mot vest. Råteskader bjelke I bunn 2 av 15 cm mot øst. Bæreevne svekket. Forsterkes lengde 3 meter.
17. Råteskader Bjelke i bunn 1 av 15 cm. OK

Det er også avdekket råteskader i tverrgående dragere/tømmerstokker 3-5 cm av høyde 20 cm. Bæreevne er vurdert svekket. Dette er i område vest mellom bjelke 9 og 11, på midten mellom bjelke 5-12 og øst mellom bjelke 14-17.

Forsterking av eksisterende bjelkelag foretas ved å legge inn nye 48x148 bjelker inntil de gamle, og deretter skrus sammen med egnede skruer/bolter.
Byggforsk 522.351 Trebjelkelag pkt 22, gjeldende fra 2011, oppgir at 48x148 klasse C30 har en maks spennvidde på 2,4 meter. Siden det er 3,05 meter mellom yttervegger til drager på midten, må det settes opp egne bærevegger for å ivareta spennvidden. Disse bæreveggene vil også avlaste/erstatte dragere/tømmerstokker som har råteskader (se håndskisse bjelkelag).

Takstmann fra Meglerpartner har ved befaring 18.11.2024 hatt full tilgang til kjeller, noe bilder i takstrapport ved salg side 21 og 33 bekrefter. Rom under terreng har fått en tilstandsgrad TG3, store eller alvorlige avvik. Avvikene som er avbildet i tilstandsrapport er av råteskader i eksisterende bjelkelag, fuktmåling i topp støtte og eksisterende bjelkelag samt en ventil. Kostnadsestimat for utbedring er satt mellom 10-50.000.-
Egenerklæring punkt 5 opplyser om at det er en sisterne i kjeller, noe som var vanlig i hus i område fra denne alder.

Det er i takstrapport ved salg ikke opplyst om at større del av kjeller er støttet opp med 48x148 impregnert som avlasting for råteskader, at det er en brønn i kjeller som tilfører konstant fuktighet i bakken eller at det er råteskader i plank for bærende støtter til bjelkelag slik at disse ikke har noe funksjon. Opplysninger i egenerklæring om sisterne i kjeller, kan tolkes som en eldre toalett og ikke en brønn i kjeller.

Adresse:
Kirkegata 2H
2609 Lillehammer

Telefon: 95 74 13 89
Mail: perolav@perotakst.no

Konklusjon:
Ved oppbygging av støtter skulle disse ha blitt montert ned på isolerte, støpte fundamenter som ville tålt den fuktbelastningen som brønnen tilfører grunnen. Ved å legge en pappremse mellom betong og treverk, ville dette forhindret kapillærsuging av fukt fra grunn opp i treverk.

Bjelkelaget har råteskader som svekker bæreevnen helt eller delvis i 12 av 17 bjelker, ref håndskisse bjelkelag. Ved utbedring må det også settes opp egne bærevegger for å ivareta spennvidden på nye bjelker 48x148, ref Byggforsk 522.351.
Overnevnte tiltak er vurdert som rimeligste forsvarlige utbedringskostnad.

	Oppstøtting av bjelke mot nord. Eksisterende bjelkelaget går i samme retning (øst-vest).

Adresse:
Kirkegata 2H
2609 Lillehammer

Telefon: 95 74 13 89
Mail: perolav@perotakst.no

	Oppstøtting av bjelke mot nord. Eksisterende bjelkelaget går i samme retning (øst-vest).
	Kraftig støtte med drager og skråavstiving for bjelkelag mot øst.

Adresse:
Kirkegata 2H
2609 Lillehammer

Telefon: 95 74 13 89
Mail: perolav@perotakst.no

	Kraftig støtte med drager og skråavstiving for bjelkelag mot øst.
	Eldre drager av tømmer for bæring av bjelkelag mot øst.

Adresse:
Kirkegata 2H
2609 Lillehammer

Telefon: 95 74 13 89
Mail: perolav@perotakst.no

	Nyere stolpe for understøtting av eldre drager har rast ut sammen med deler av grunnmur.

	Opprinnelig plassering av nyere stolpe for understøtting av eldre drager.

	Eldre drager har ingen funksjon lenger da nyere stolpe har rast unna.
	9 cm avstand mellom eldre drager og opprinnelig bjelkelag.

Adresse:
Kirkegata 2H
2609 Lillehammer

Telefon: 95 74 13 89
Mail: perolav@perotakst.no

	9 cm avstand mellom eldre drager og opprinnelig bjelkelag.
	Eldre drager er helt løs og har ingen funksjon lenger.

	Råteskader i eksisterende bjelkelag. Tørråte med vurdert alder 50-60 år.
	Råteskader i eksisterende bjelkelag. Tørråte med vurdert alder 50-60 år.

Adresse:
Kirkegata 2H
2609 Lillehammer

Telefon: 95 74 13 89
Mail: perolav@perotakst.no

	Råteskader i eksisterende bjelkelag. Tørråte med vurdert alder 50-60 år.
	Brønn i kjeller

Adresse:
Kirkegata 2H
2609 Lillehammer

Telefon: 95 74 13 89
Mail: perolav@perotakst.no

	Brønnen er ca 1 meter dyp og inneholder ca 1000 liter vann.
	Grunn i kjeller er veldig fuktig. Dette sees på perler av fukt på underside av plastikk.

Adresse:
Kirkegata 2H
2609 Lillehammer

Telefon: 95 74 13 89
Mail: perolav@perotakst.no

	Sjekkpunkt 1: Søyler og underliggende plank er tildekket med plast.
	Større råteskader i underliggende plank som søyle er satt ned på.

Adresse:
Kirkegata 2H
2609 Lillehammer

Telefon: 95 74 13 89
Mail: perolav@perotakst.no

	Sjekkpunkt 2: Søyler og underliggende plank er tildekket med plast.
	Store råteskader i underliggende plank som søyle er satt ned på.

	Sjekkpunkt 3: Søyler og underliggende plank er tildekket med plast.
	Store råteskader i underliggende plank som søyle er satt ned på.

Adresse:
Kirkegata 2H
2609 Lillehammer

Telefon: 95 74 13 89
Mail: perolav@perotakst.no

	Støtte for bjelkelag ved brønn.
	Det kan stikkes inn tommestokk imellom søyle og drager.

	Søyle til høyre er helt løs og har ingen bærende funksjon.
	Soppvekst i svartpapp bjelkelag i område over brønn.

	Oversiktsbilder kjeller.
	Oversiktsbilder kjeller.

Adresse:
Kirkegata 2H
2609 Lillehammer

Telefon: 95 74 13 89
Mail: perolav@perotakst.no

	Oversiktsbilder kjeller.
gis noen garanti for dreneringens tilstand. Det opplyses om utbedringer av drenering på 2 sider i 2014. Det ble likevel ikke gravet inntil gråsteinsmur og derfor ikke lagt grunnmursplast. Graving inntil gråsteinsmur er en risiko som ikke anbefales utført.	Under beskrivelse av eiendommen vises det til at det er utført dreneringsarbeider i 2014. Det er vurdert at støtter i kjeller er montert på samme tidspunkt.

Adresse:
Kirkegata 2H
2609 Lillehammer

Telefon: 95 74 13 89
Mail: perolav@perotakst.no

	Høyde på eksisterende bjelkelag er 15 cm.
	Råteskader bjelke nr 2.

	Råteskader bjelke nr 4.
	Råteskader bjelke nr 5.

	Råteskader bjelke nr 6.
	Råteskader bjelke nr 7.

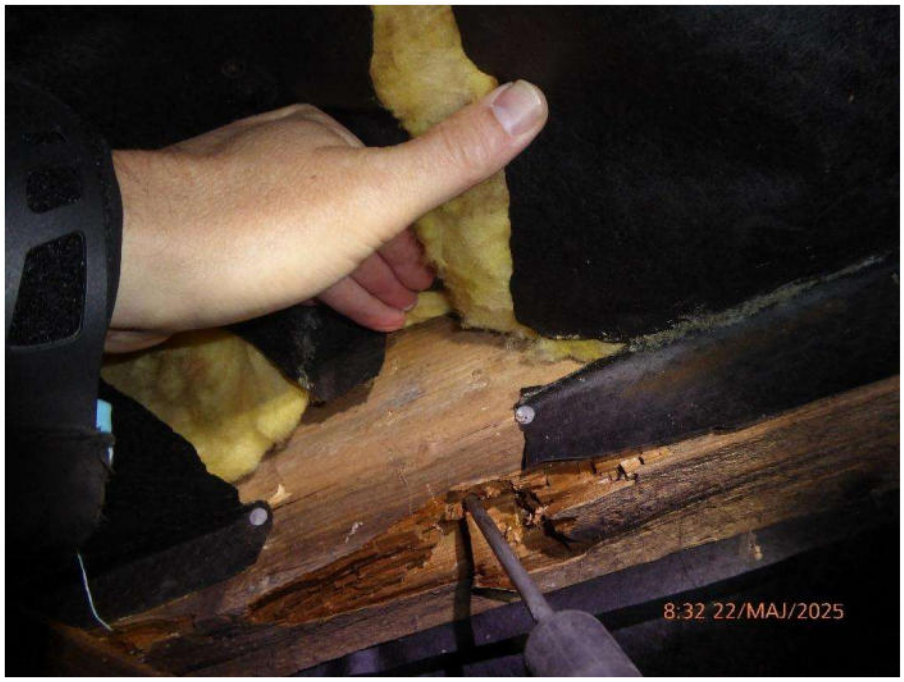
Adresse:
Kirkegata 2H
2609 Lillehammer

Telefon: 95 74 13 89
Mail: perolav@perotakst.no

	Råteskader bjelke nr 8.
	Råteskader bjelke nr 9.

Adresse:
Kirkegata 2H
2609 Lillehammer

Telefon: 95 74 13 89
Mail: perolav@perotakst.no

	Råteskader bjelke nr 10.
	Råteskader bjelke nr 11.

	Råteskader bjelke nr 13.
	Råteskader bjelke nr 14.

Adresse:
Kirkegata 2H
2609 Lillehammer

Telefon: 95 74 13 89
Mail: perolav@perotakst.no

	Råteskader bjelke nr 16.
	Råteskader drager midtvegg.

Adresse:
Kirkegata 2H
2609 Lillehammer

Telefon: 95 74 13 89
Mail: perolav@perotakst.no

	Råteskader drager midtvegg.
	Råteskader drager mot øst.

Adresse:
Kirkegata 2H
2609 Lillehammer

Telefon: 95 74 13 89
Mail: perolav@perotakst.no



Råteskader drager mot vest.

522.351 Trebjelkelag. Dimensjonering og utførelse

Spennviddene er gitt som lysåpninger, det vil si netto avstand mellom oppleggene som bjelkene er lagt på.

Tabell 22 a
Spennvidder for bjelkelag med bjelker av konstruksjonsvirke[1) 2)]

Bjelkedimensjon mm × mm	Lysåpning i meter								
	Konstruksjonstrevirke C18			Konstruksjonstrevirke C24			Konstruksjonstrevirke C30		
	Bjelkeavstand c/c (mm)			Bjelkeavstand c/c (mm)			Bjelkeavstand c/c (mm)		
	300	400	600	300	400	600	300	400	600
36 × 148	2,55 (2,50)	2,40 (2,25)	2,15 (1,80)	2,65	2,50 (2,40)	2,25 (2,10)	2,75	2,55 (2,50)	2,30 (2,15)
48 × 148	2,70	2,55 (2,50)	2,30 (2,10)	2,85	2,65	2,40 (2,30)	2,90	2,70	2,45 (2,40)

Byggforsk 522.351 Trebjelkelag pkt 22, gjeldende fra 2011, oppgir at 48x148 klasse C30 har en maks spennvidde på 2,4 meter.

Konsekvens

Konsekvens ved å ikke gjøre utbedringer på fundament for støtter til bjelkelag, vil være ingen bæreevne av bjelkelag som støttene er konstruert for. Dette vil igjen svekke bjelkelaget ytterligere, som har svakheter fra før med tørråte.

Konsekvens ved å ikke forsterke bjelkelaget med utenpåliggende 48x148 og sette opp støtter pga spennvidde, vil være ytterliggere svekkelse av bjelkelag.

PERO TAKST

Adresse:
Kirkegata 2H
2609 Lillehammer

Telefon: 95 74 13 89
Mail: perolav@perotakst.no

Påregnelig tilstand

Referansenivået med tillegg av opplysninger og synlighet.

Boligsalgsrapporten opplyser følgende:

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Jordgulv og stein/ mur på vegger. Stubbloft i himling.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er ved fuktmåling i konstruksjonen målt forhøyde verdier i forhold til hva som er normalt. Rom under terreng egner seg ikke for innredning med dagens tilstand. Det er gjort visuelle observasjoner av fuktmerker på overflater. Det er manglende ventilasjon i ett eller flere rom.

Konsekvens/tiltak
- Dette er en utsatt konstruksjon, ytterligere undersøkelser bør foretas.
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Det anbefales å utføre ytterligere undersøkelser for å avklare omfanget av fukt og eventuelle skader på konstruksjonen. Ut fra resultatet av disse undersøkelsene og bruk av rommene treffes det beslutning om aktuelle utbedringstiltak. Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon for rommene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Eiers egenerklæring opplyser følgende:

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Er en sisterne som er i kjeller, noe som var vanlig i hus i området fra denne alder.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mus har forkommet en enkelt gang. Sprøytet mot stokk maur for 20 år siden.

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

☑ Nei ☐ Ja

Synlighet:

Forholdet oppstøtting av eksisterende bjelkelag og råteskader i fundament for støtter er synlig for fagmann, og var synlig på salgstidspunktet.

Forholdet svekkelse i 12 av 17 gulvbjelker er synlig for fagmann, og var synlig på salgstidspunktet.

Adresse:
Kirkegata 2H
2609 Lillehammer

Telefon: 95 74 13 89
Mail: perolav@perotakst.no

Levetidsbetraktninger

Støtter for eksisterende bjelkelag har ikke utlevd normal levetid.
Utbedring vil gi noe forlenget levetid på berørte konstruksjoner.

Bjelker i bjelkelag har utlevd normal levetid.
Utbedring vil gi forlenget levetid på berørte konstruksjoner.

Iht. byggforsk detaljblad 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler er normal levetid for

Bygningsdel	Materiale/ konstruksjon	Tiltak	Intervaller (år)		
			Kort	Middels	Lang
25 Dekker					
251 Frittbærende dekker	Etasjeskiller av betong og lettbetong	Reparasjon. Utskifting av ødelagte deler	40	60	80
	Etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker	Reparasjon. Utskifting av ødelagte deler	40	60	80

Andre ansvarsobjekter

Bygningsdelen støtter for bjelkelag er vurdert 11 år, normal reklamasjonstid utløper etter 5 år.
Bygningsdelen bjelkelag er 123 år, normal reklamasjonstid utløper etter 5 år.

Byggefeil og følgeskader av byggefeil, er normalt ikke dekket av bygningsforsikring.

Råteskader i bjelkelag kan være dekket av selgers bygningsforsikring, anbefaler å undersøke nærmere.

Adresse:
Kirkegata 2H
2609 Lillehammer

Telefon: 95 74 13 89
Mail: perolav@perotakst.no

Skadeomfang

- Råteskader I plank/fundament 48x148 for støtter av bjelkelag. Det er vurdert at alle fundament må skiftes ut.
- Soppvekst I svartpapp bjelkelag I område rundt brønn.
- Råteskader I hele, eller deler av, bjelkelag 12 av 17 stk.

Utbedring / Kostnader

Det anbefales at det etableres nye isolerte og støpte fundamenter for støtter til bjelkelag. Ved å unngå kontakt mellom treverk og fuktig jordbakke, vil støttene kunne stå i lang tid.
Det bør installeres en grunnvannspumpe med god kapasitet i brønnen med en vippebryter som starter pumpen automatisk når vannhøyde i brønnen overstiger 25- 30 cm. Ved utpumping av vann i brønn vil fuktnivået i jordbakken synke. Det kan ved utbedring av grunnmur graves ned en tett drensslange, til for eksempel veggrøft, som vann fra brønn kan pumpes ut i.

Forsterking av eksisterende bjelkelag foretas ved å legge inn nye 48x148 bjelker inntil de gamle og skrus sammen.

- Utsetting av midlertidige dekkestøtter for støtte av råteskadet bjelkelag RS.
- Riving av støtter 48x148 impregnert 50 m2.
- Nye isolerte og støpte punktfundament 14 stk.
- Nye støtter 48x148 impregnert 50 m2.
- Montering av grunnvannspumpe I brønn med tilknyttet tett drensrør.
- Fast strømtilkobling for grunnvannspumpe.

- Riv/ny svartpapp I bjelkelag I berørt område 55 m2.
- Riv/ny isolasjon I bjelkelag I berørt område 55 m2.
- Forsterking med 48x148 bjelker 42 meter.
- Nye isolerte og støpte punktfundament 21 stk.
- Nye støtter 48x148 impregnert pga lysåpning 66 m2.

Kostnad utbedring av bjelkelag legges i en egen post.

Adresse:
Kirkegata 2H
2609 Lillehammer

Telefon: 95 74 13 89
Mail: perolav@perotakst.no

Lillehammer 26.05.2025



Per Olav Rønning
Takstmann




TRIO

















[redacted]

[redacted]

Se svar fra Lars Harald Bergheim i Østre Toten Brann Og Redning.

Hei!

Vi var på tilsyn i Skaugerudvegen 31 19. mai 2022. Da noterte vi i rapporten at begge røykløp var slitt og preget av alder og bruk, og vi tilrådte da at begge røykløp ble rehabilitert med rør innvendig.
Vi har ikke fått tilbakemelding på at dette er gjort, og avviket står fortsatt åpent.
En annen av våre forebyggere var på tilsyn der i 2018. Han noterte et avvik på skorstein nord, at den var delvis innekledd i 2. etasje. (Nevner for ordens skyld at det forskriftskravet til teglskorstein er 4 frie sider, og kledning med treverk blir derfor et avvik)
I rapporten fra 2018 er også rehabilitering anbefalt. Det er nok gitt en form for tilbakemelding på denne, for er avviket lukket. Enheten skal ha tilsyn att i 2026, siden hyppigheten på tilsyn er satt til hvert 4.år
Feiing er utført på begge skorsteiner i 2023, og begge løp hadde lite sot. På den bakgrunn er frekvens på feiing satt til hvert 4. år. (Hyppighet på feiing bestemmes ut fra sot-mengde når feiing utføres.) Og feiing blir da i 2027.

Tilråding eller anbefaling av rehabilitering er i begge tilfeller notert som avvik, og i utgangspunktet ønsker vi en tilbakemelding innen 1 mnd. Vi har ikke rutine eller kapasitet til å purre på tilbakemeldinger når disse uteblir.
Anbefalt rehabilitering er å betrakte som et ønske, noe som er lurt å gjøre, men når slitasjen ikke er så stor at det er forbundet med fare å bruke skorsteinen, gis det ikke forbud mot bruk.
Det kaller vi fyringsforbud, og da må skorsteinen rehabiliteres før videre bruk. Slikt forbud foreligger ikke her.

Håper dette er et tilfredsstillende svar.

Med hilsen

Lars-Harald Bergheim
leder forebyggende
Østre Toten brann og redning

REKLAMASJONSRAPPORT – VEDR. AVVIK - FEIL SOM ER OPPDAGET PÅ ENEBOLIG I SKAUGERUDVEGEN 31A, 2847 KOLBU

EIER/REKVIRENT [redacted] Skaugerudvegen 31, 2847 Kolbu	**PROSJEKTLEDER (SWECO NORGE AS)** Ole Øye	**DATO:** 12.09.2025
ADVOKAT: [redacted]		
EIENDOM: Skaugerudvegen 31, 2847 Kolbu Granheim - gnr 315 bnr 19 i Østre Toten Kommune (3443). Bygningsnummer: 140308773		
PROSJEKTNUMMER (SWECO NORGE AS) 10248801	**OPPRETTET AV** Ole Øye	**REV. DATO** 15.09.2025



INNHOLD:

Side	2	Innholdsbeskrivelse
Side	3	Oppdragsbeskrivelse
Side	4	Orientering om befaringer og fremlagte dokumenter.
Side	5	Punkter/forhold som er beskrevet om i denne rapporten
		Oversikt over tilstandsgrad i fremlagt tilstandsrapport.
Side	6	Premisser, bygning og eiendom.
Side	7	Planskisser
Side	8	Lovverk
Side	9-15	Grunnmur m/kalkyle
Side	16-26	Etasjeskille m/kalkyle
Side	27-30	Brønn m/kalkyle
Side	30-32	Ildsted med kalkyle
Side	32-34	Inneklima med kalkyle
Side	35	Oppsett totale kostnader for alle 5 punkt inkl mva

OPPDRAG:

Vårt firma v/undertegnede ble den 23.06.2025/24.06.2025 rekvirert pr telefon og epost av advokatfirmaet [redacted]

Oppdraget var spesifisert som følgende (utklipp fra rekvisisjon):

1. INNLEDNING

Det vises til telefonsamtale i sakens anledning. Undertegnede har på vegne av rekvirent tatt kontakt med Ole Øye vedrørende oppdrag iht. til denne rekvisisjonen.

Rekvisisjonen omfatter befaring med nærmere undersøkelser og gjennomgang av eiendommen på følgende adresse: Skaugerudvegen 31A, 2847 Kolbu

2. OPPDRAGET

Det bes om at det gjøres undersøkelse av følgende forhold, sammen med en entreprenør:

- Rom under terreng, herunder tilstand på mur, bjelkelag, konstruksjon, bæreevne, fuktskader mv.

Det bes om at det utarbeides en **reklamasjonsrapport, samt innhentes pristilbud.**

Skadens årsak, omfang, anbefalt utbedringsmetode og antatte utbedringskostnader skal grundig beskrives. Det må foretas en vurdering av om det foreligger brudd på dagjeldende byggeforskrifter, detaljblader og/eller byggeskikk.

Det bes også om at forholdene dokumenteres med bilder fra befaringen, gjerne med kommentarer til hvert bilde.

3. ØVRIGE FORHOLD

For det tilfelle at rekvirent forut for befaring oppdager nye forhold eller at dette avdekkes underveis i befaringen, skal disse medtas i rapporten. Disse skal også så grundig som mulig beskrives i forhold til skadeårsak, omfang og antatte utbedringskostnader. Disse eventuelle nye forholdene skal inngå i pristilbudet.

For det tilfelle at den fagkyndige ser behov for å åpne konstruksjonen for videre avdekking må dette avklares direkte med rekvirent.

BEFARING:

1.befaring ble utført 13.08.2025 hvor følgende var tilstede:

- [redacted]
- Byggmestrene Braathen og Brenden AS v/Per Braathen (senere kalt BB)
- Sweco Norge AS v/takstmann Ole Øye (senere kalt undertegnede).

Under deler av befaringen (de kom litt senere) kom også følgende (rekvirert av Claims Link):

- Takstsenteret v/Erik Gjævert
- Piperep AS v/ Adam Swainsbury

Følgende ble opplyst (av eier):

- Eiendommen ble overtatt 12.03.2025 (også ihht. til grunnboka).
- Ved visning 05.01.2025 og overtakelse 12.03.2025 var det ikke mulighet å komme inn i kjeller, da det var mye is opp på utvendig kjellerdør (kun adkomst til kjeller via denne døren).
- Dere hadde lest/vurdert ut fra opplysninger i salgsprospekt, egenerklæringsskjemaet og tilstandsrapport, at det kun var mindre skader i kjeller, og at opplysninger om kostnader i tilstandsrapporten ikke reflekterte til noe store feil.
- Skaden ble oppdaget 29.03.2025, og tilstanden over grunnmur og i etasjeskille mellom kjeller og 1.etasje, var i vesentlig dårligere stand enn forventet ut fra salgsprospektet.

Teamsmøte 21.08.2025 (hvor problemstilling ble gjennomgått og tiltak vurdert):

- [redacted]
- [redacted]
- Claims Link v/advokat Christine Helle Svalastog og takstmann Pål Tron.
- Takstsenteret v/Erik Gjævert
- Piperep AS v/Robin Gulbrandsen
- Byggmestrene Braathen og Brenden AS v/Per Braathen (senere kalt BB)
- Sweco Norge AS v/takstmann Ole Øye (senere kalt undertegnede).

Under møtet var det dels enighet mellom takstmennene/entreprenører, at det var omfattende skader på etasjeskille, og at dette måtte skiftes, samt at man måtte utbedre skader på en side av grunnmur (langside med utbygg mot nord).

2.befaring ble utført 21.08.2025 hvor følgende var tilstede:

- [redacted]
- Sweco Norge AS v/takstmann Ole Øye (senere kalt undertegnede).

FREMLAGTE DOKUMENTER (FØR, UNDER OG ETTER BEFARINGEN):

- Salgsprospekt med tilstandsrapport fra [redacted]g (befaring 18.11.2024/rapport 27.11.2024) og egenerklæringsskjema (signert av selger 29.11.2024).
- Befaringsrapport datert 26.05.2025 utarbeidet av Pero Takst v/Per Olav Rønning.
- Rapport fra Østre Toten Brann og rednings datert 03.09.2025, vedlegg 1.
- Rapport fra Mycoteam datert 05.09.2025, vedlegg 2.

PUNKTER SOM ER NÆRMERE VURDERT I DENNE RAPPORTEN:

Punkt 1: – Grunnmur.
Punkt 2: – Etasjeskille mellom kjeller og 1.etasje.
Punkt 3: – Brønn i kjeller
Punkt 4: – Ildsted/skorstein.
Punkt 5: – Inneklima.

TILSTANDSGRAD (utklipp fra side 4 i tilstandsrapporten):

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

PREMISSER:

Rapporten er utarbeidet på bakgrunn av mottatt oppdrag, opplysning gitt av eiere samt observasjoner under befaringene (2 stk).
Alle tilgjengelige dokumenter (ref. fremlagte dokumenter), og informasjon har blitt vurdert enkeltvis, og i sammenheng, for å få best mulig måte kunne vurdere problemstillingene.

Vurderingen er gjort etter beste skjønn og i henhold til gjeldene instruks og retningslinjer.
Konsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt objektet slik god skikk tilsier. Det er ikke foretatt noe inngrep i konstruksjonene.
Tiltak/reparasjonsløsninger er vurdert sammen med byggmester Per Braathen, som også har mange års erfaring fra tiltak/reparasjon av boliger.
Rapporten er utarbeidet uten hensyn til ansvarsforhold.

KORTFATTET BYGNINGSBESKRIVELSE:

Eldre enebolig i 1 – 1 ½ etasje, oppført i trekonstruksjoner, fundamentert på kjeller/grunnmur i gråstein og betong på eldste del. Inngangspartiet er av nyere dato, antas betonggulv (ikke undersøkt).
I tilstandsrapporten er følgende opplyst om byggeår/boligen:

- Byggeår 1902
- Tilbygg ved inngangspartiet etter ca 1990

Nærmere detaljer vises til tilstandsrapporten.

EIENDOMMEN:



PLANSKISSER KLIPPET UT FRA SALGSPROSPEKTET:

Kjeller (ikke kjeller under entre og vaskerom):
Ingen plantegning, dels et rom med noen bære/støttevegger

Plan 1:



Plan 2:



LOVVERK - ORIENTERING:

I vårt oppdrag så skulle undertegnede vurdere:
Det må foretas en vurdering av om det foreligger brudd på dagjeldende byggeforskrifter, detaljblader og/eller byggeskikk.

Bolig oppført i 1902 (utklipp fra Sintef Byggforskserien-614.016 byggebestemmelser 1924-1996):

02 Lover og forskrifter

Lov om bygningsvesenet av 1924 og forskriftene til denne (1928 og 1949) gjaldt bare for byene og tettbygde strøk, såkalte «bygningskommuner» etter kommunens ønsker og Kommunal- og arbeidsdepartementets nærmere bestemmelser. I de kommunene hvor loven gjaldt, kunne man i tillegg vedta lokale byggevedtekter, eventuelt frita deler av kommunen for deler av loven.

Den første bygningsloven som gjaldt for hele landet, var bygningsloven av 1965.

Vedr. ildsted/skorstein blir dette regelmessig kontrollert av det lokale feiervesenet i kommunen, dvs. Østre Toten Kommune.

På deres hjemmeside står følgende
kilde: https://www.ototen.no/tjenester/samfunnssikkerhet-og-beredskap/brannvern-ildsted-og-feiing/skorstein-og-ildsted/

Avvik eller fyringsforbud på ildsted

Fra tid til annen avdekkes feil eller mangler ved ildsted. Det er ikke alltid like lett å oppdage at ildsted er feilmontert eller feil oppstilt, og vi opplever også at våre inspektører ser ulike ting. Som brannvesen er vi opptatt av at alle skal behandles likt, men feil forekommer. Til syvende og sist er det uansett du som huseier som er ansvarlig for at ildsted er montert i henhold til regler og ikke utgjør mulig brannfare.

Typiske feil ved ildsteder er sprekker eller defekter på brennplater. Dette er skader som oppstår etter en tids bruk, og retting av feil må ses på som nødvendig vedlikehold.

Selger (tidligere eier) har eid boligen siden 2006, og har krysset av at han har bodd i boligen i 18 år

KOMMENTARER TIL PUNKTENE:

Punkt 1: – Grunnmur.

Problemstilling:
Deler av grunnmur (ca 70-80 cm tykkelse) i tørrmurt gråstein har rast ut. Deler av grunnmur mot nord/FV 2346.
Grunnmur i lettklinkerblokk mangler innvendig avstivning (blant annet fordi en innvendig teglmur har veltet). Det er også noen enkelte teglpilarer (for understøttelse av etasjeskille) som er påført skjev belastning og har fått svekkelse/skader.

Hvordan forholdet ble oppdaget/registrert:
Da eier besiktiget kjeller første gang den 29.03.2025

Konsekvens:
Deler av grunnmur i tørrmurt gråstein har fått svekkelse/redusert kapasitet, og dette har også medført at deler av bjelkelag/etasjeskille har mistet understøttelse/bæreevne (hva som har skjedd først er usikkert).
Dette kan medføre større sammenbrudd både på grunnmur og ovenforliggende trekonstruksjoner, hvis man ikke foretar tiltak umiddelbart.

Ny lecamur (lysåpning innvendig ca 7,15 m) mangler innvendig sideavstivning.
Det ble ikke registrert skader, men i ihht. Leca så skal det være maks 6,0 m lysåpning når det fylles stein/grus inntil grunnmuren.

Det er foretatt, i den senere tid/av selger, en del sikringstiltak i kjeller med understøttelse av etasjeskille (i trekonstruksjoner), sannsynligvis er tiltakene utført for å redusere større skader.
Undertegnede har ikke vurdert/beregnet hvilken styrke/bæreevne dette tar opp av vertikale laster i konstruksjon, men deler av eldre konstruksjoner har nå ingen bæreevne.

Årsak:
Utrast gråsteinsmur.

Hva er utløsende faktor?
Grunnmur/gråsteinsmur er over 100 år, og man kunne beskrevet elde/slitasje, men det finnes grunnmurer i tilsvarende utførelse, som er mye eldre (både 200-300 år og enda eldre).

Er den fagmessig utført, blir også vanskelig å besvare, da deler av muren har rast ut.

Det som er spesielt for denne muren/på skadestedet, er at selger eller innleide håndverkere, har foretatt betydelige tiltak for å stabilisere etasjeskille (mellom kjeller og 1.etasje).
Etasjeskille er preget av store råteskader (nedbrutt trekonstruksjon).

Undertegnede antar derfor med stor sannsynlighet at hovedårsaken til at deler av grunnmuren har rast ut, skyldes at muren innvendig er påført skjeve/endret belastninger fra skadet etasjeskille.
Når det oppstår så store råteskader (i bjelker/bæring), som har nedbrutt treverket, vil dette medføre endret vertikal last på forskjellige punkter ned på gråsteinsmuren.

Opplysninger i tilstandsrapport:

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er kun vurdert fra synlige forhold over bakkenivå.
Eier opplyser at bygningen er fundamentert på gråsteinsmur. Pusset utvendig over terreng i 2024.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder på en vegg ved kjellerinngang. Takvann ført ned i grunnen. Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Tg 2 er satt pga usikker gjenværende brukstid ved bygningsdelen. Drenering er stedvis fra byggeåret og har nådd en alder som gjør tilstanden i tiden som kommer usikker. Manglende fuktsikring av grunnmurens utside i form av grunnmursplast kan gi økt fuktbelastning på grunnmur/drenering. Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand. Det opplyses om utbedringer av drenering på 2 sider i 2014. Det ble likevel ikke gravet inntil gråsteinsmur og derfor ikke lagt grunnmursplast. Graving inntil gråsteinsmur er en risiko som ikke anbefales utført.

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

Konsekvens/tiltak
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Synlig grunnmursplast mangler topplist - dette bør etableres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i gråsteinsmur fra byggeår og delvis lettklinkerblokker på en side.TG grunnet alder og fremtidige tiltak/påkostninger må påregnes.

Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan bygningsdelen ha skjulte skader. Det er viktig med godt fungerende drenering/fuktsikring ved denne type fundamententering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Opplysninger i egenerklæring (utklipp, beklager litt utydelig).

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Er en sisterne som er i kjeller, noe som var vanlig i hus i området fra denne alder.

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

☑ Nei ☐ Ja

Salgsprospektet:

Byggegrunn

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er kun vurdert fra synlige forhold over bakkenivå. Eier opplyser at bygningen er fundamentert på gråsteinsmur. Pusset utvendig over terreng i 2024.

Fuktsikring og drenering:

Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder på en vegg ved kjellerinngang. Takvann ført ned i grunnen. Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:

- Tg 2 er satt pga usikker gjenværende brukstid ved bygningsdelen. Drenering er stedvis fra byggeåret og har nådd en alder som gjør tilstanden i tiden som kommer usikker. Manglende fuktsikring av grunnmurens utside i form av grunnmursplast kan gi økt fuktbelastning på grunnmur/drenering. Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand. Det opplyses om utbedringer av drenering på 2 sider i 2014. Det ble likevel ikke gravet inntil gråsteinsmur og derfor ikke lagt grunnmursplast. Graving inntil gråsteinsmur er en risiko som ikke anbefales utført.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur i gråsteinsmur fra byggeår og delvis lettklinkerblokker på en side.TG grunnet alder og fremtidige tiltak/påkostninger må påregnes.

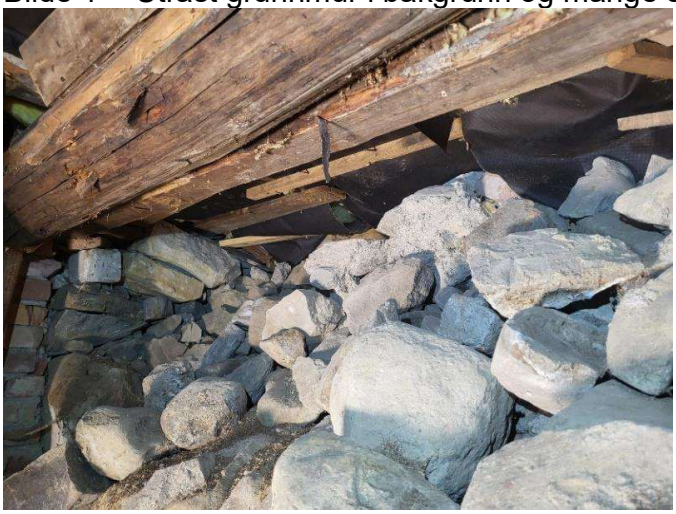
Følgende er gitt tilstandsgrad 2:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Bilder:



Bilde 1 - Utrast grunnmur i bakgrunn og mange stolper/avstiving av etasjeskille.



Bilde 2 – Deler av utrast grunnmur mot nord (under gang/trapperom og vinkelstue).



Bilde 3 – Deler av utrast grunnmur mot nord (under gang/trapperom og vinkelstue).
Deler av eldre søyle/drager i treverk er blitt ujustert/rast ut og har ingen funksjon.



Bilde 4 – Deler av utrast grunnmur mot nord (under gang/trapperom og vinkelstue).
Deler av etasjeskille/yttervegg mangler bæreflate/opplegg.



Bilde 5 – Eldre teglmur (innvendig bærevegg) har rast ut/mot lecamur (i gavl, med inngangs til kjeller).


Bilde 6 – Eldre teglmur (innvendig bærevegg) har rast ut/mot lecamur (i gavl, med inngangs til kjeller).

Konklusjon:
Det er betydelige skader på deler av grunnmur og innvendige støttemurer, og tiltak må snarest utføres på de deler av grunnmur og innvendige støttevegger som har skader.

Opplysninger gitt i salgsprospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema er dette svært manglende beskrevet.
Alle som tidligere har vært i kjeller MÅ ha sette disse skadene.
Selger har også foretatt tiltak med understøttelser/sikring av etasjeskille på et større areal.

Det er også ingen tvil om at takstmann som utarbeidet tilstandsrapport, også har vært i kjeller, da det er 4 stk bilder fra kjeller i rapporten.

Vedr. fundament/understøttelse for skorstein som går opp via kjøkken blir dette nærmere beskrevet under punkt 4 i denne rapporten.

Her er følgende tiltak beregnet:
NB! Dette må sees i sammenheng med punkt 2, da tiltak for begge punktene medfører en del sikringstiltak, både for å redusere vertikale laster ned på konstruksjonene under arbeidet (sikre at det ikke oppstår større skader) samt HMS for de utførende.
Alt arbeid (med unntak for noe sikring) er beregnet fra innsiden.

Generelt:
- Byggesøknad til Østre Toten Kommune.
- Rigg område (Hvilebrakke m/wc, verktøybrakke, lagercontainer, anleggsgjerder, containere, strøm osv samt utarbeide SHA og HMS dokumentasjon).
- Sikring av bygget (noen utvendig tiltak må påregnes for å stabilisere bygget).

Grunnmur (mot vei):

- Fjerne/flytte på en del løse steiner (som har rast ut) fra grunnmuren. En del må fjernes.
- Stabilisere urørt gråstein og bygge opp muren med stein/betong (eventuelt i tillegg en ensidig forskaling for å utføre en armert betongmur). Nødvendig prosjektering med alle detaljer.
  NB! Utvendig markisolering er ikke medtatt (da dette antas ikke var her tidligere), og derfor må dette eventuelt vurderes som et forbedringstiltak.

Delevegg/bærevegg i midten av kjelleren.

- Fjerne teglstein/tredragere og mure opp en ny lecamur på en ny såle (vil også gi sideavstivning på eksisterende lecamur). Dragere over åpninger må prosjekteres.
- Her er også medtatt tiltak/avstiving mot øvre langvegg

Jordgulv:

- Alt treverk må fjernes.
- Overflate avrettes med pukk/grus.
- Det legges radonduk eller minimum 0,20 mm plast med tapet skjøter.

Forbedringer:

Undertegnede mener at en lokal utbedring av gråsteinsmuren ikke vil gi noen forbedring av grunnmuren.
Under 1.befaring ble det også vurdert av alle tilstedeværende, at øvrig del av gråsteinsmur/grunnmur var i normal stand/i orden.
Ny bærevegg/mur må utføres fordi den eksisterende ikke kan repareres. Dette vil gi en ny mur, men ikke noen økonomisk forbedring av bygget.

Det anbefales at det etableres bedre ventilering av kjeller, tiltak ikke vurdert da dette anses som en forbedring.

Kostnader:

Vedlegg 3 viser detaljert oppsett fra Byggmestrene Braathen & Brenden AS.

Undertegnede har ut fra vedlegget, fordelt kostnadene med skjønn på de enkelte poster.

Post	Beskrivelse	Enhet	Masse	Enh. Pris	Sum
	Punkt 1 - Grunnmur				
1.01	Byggesøknad	stk	0,5	kr 27 000,00	kr 13 500,00
1.02	Postnr. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 31 og 32	stk	1	kr 293 836,70	kr 293 836,70
1.03	Post 87, 88 og 89	stk	0,5	kr 61 000,00	kr 30 500,00
	Delsum				kr 337 836,70
1.04	Uforutsett 7 %				kr 23 648,57
	Delsum				kr 361 485,27
1.05	Rigg-drift 18 %				kr 65 067,35
	Sum eks mva				**kr 426 552,62**

Punkt 2: – Etasjeskille mellom kjeller og 1.etasje.

Problemstilling:
Store råteskader i etasjeskille (enkelte steder også soppangrep av forskjellige typer), med varierende omfang i både bjelkelag og underliggende bærebjelker/dragere. Deler av bjelkelag som har store råteskadene ligger også skjult inn i grunnmur/gråsteinsmur.
Selger har vært kjent med skadene, og har foretatt tiltak/understøttelse med treverk (en del impregnert treverk).

Hvordan forholdet ble oppdaget/registrert:
Da eier besiktiget kjeller første gang den 29.03.2025

Konsekvens:
Det er registrert så store og omfattende skader at man ikke ser mulighet til å utbedre dette lokalt, både pga. tilkomst, men også økonomisk, samt også for å hindre utvikling av større omfang med sopp og muggskader (når det allerede er råte, sopp og mugg i treverket).

Mycoteam v/Ole Martin Stensli har besiktiget eiendommen, og utarbeidet en rapport, ref. vedlegg 2. I rapporten beskriver hva som ble oppdaget/registrert når han besiktiget boligen 27.08.2025.

Den 15.09.2025 oversendte han pr epost følgende tilleggsopplysning:
Viser til oversendt rapport fra Skaugerudvegen 31. Det er stilt spørsmål til om det kan være risiko for utvikling av råtesoppskader forårsaket av ekte hussopp i kjelleren.
Det ble ved inspeksjonen ikke registrert ekte hussopp. Dette er imidlertid en eldre bolig hvor det er en fuktig/våt kjeller og hvor bjelkelaget har kontakt mot en bred grunnmur og hvor det også stedvis er benyttet teglstein med kalkholdig mørtel. Jfr tiltak i rapporten har vi gitt anvisning om at det er viktig å kontrollere bjelkelaget over murkronen. Dette er spesielt viktig siden dette er et område hvor ekte hussopp kan ha sitt angrepspunkt. Vi har ikke spesifikt nevnt dette i rapporten, men vi anbefaler sterkt at det foretas en grundig kontroll av bjelkelaget, men også bunnstokker i vegger.
Ta kontakt hvis det er ønske om viere oppfølging i forbindelse med avdekking.

Undertegnede påpeker at hvis det ikke igangsettes tiltak snarest mulig, så vil omfanget av skadene øke, og det kan også være fare for andre typer skader av sopp.
Spesielt nevnes Ekte Hussopp, som vil kreve økt tiltak på tilstøtende friske materialer (dvs. opp i yttervegger).

Kilde: https://hussoppen.no/skadevoldere/rate/ekte-hussopp/

Slik lever ekte hussopp

Ekte hussopp krever både tre og kalk for å overleve og er derfor å finne der det finnes mur, jord eller lignende, og svært sjelden i rene trekonstruksjoner. Soppen kan frakte vann fra fuktige steder til tørre områder og kan dermed opprettholde gode vekstvilkår, som igjen fører til at den spres fort, og hurtig kan angripe store deler av bygget den befinner seg i.

Årsak:
Her påpekes følgende:
- Innvendig/åpen brønn i kjellergulvet, nærmere beskrevet under punkt 4 i denne rapporten.
- Fuktig grunn uten tildekking av overflate.
- Dels tette ventiler/mangelfull ventilasjon (noen få ventiler i grunnmuren).
- Det antas at deler av langsidene, langs grunnmur, ikke har drenering. Ved byggetidspunktet så ble det ofte brukt åkerstein under/rundt bunn av grunnmuren, men det finnes ingen detaljer på valgte løsning for denne grunnmuren.

Opplysninger i tilstandsrapport:

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Jordgulv og stein/ mur på vegger. Stubbloft i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er ved fuktmåling i konstruksjonen målt forhøyde verdier i forhold til hva som er normalt. Rom under terreng egner seg ikke for innredning med dagens tilstand. Det er gjort visuelle observasjoner av fuktmerker på overflater. Det er manglende ventilasjon i ett eller flere rom.

Konsekvens/tiltak

- Dette er en utsatt konstruksjon, ytterligere undersøkelser bør foretas.
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Det anbefales å utføre ytterligere undersøkelser for å avklare omfanget av fukt og eventuelle skader på konstruksjonen. Ut fra resultatet av disse undersøkelsene og bruk av rommene treffes det beslutning om aktuelle utbedringstiltak. Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon for rommene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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: 50 000 - 100 000

Bilder fra tilstandsrapporten (tatt i kjeller).









Opplysninger i egenerklæring (utklipp, beklager litt utydelig).

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Er en sisterne som er i kjeller, noe som var vanlig i hus i området fra denne alder.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mus har forkommet en enkelt gang. Sprøytet mot stokk maur for 20 år siden.

Salgsprospektet:

Følgende er gitt tilstandsgrad 3:
- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

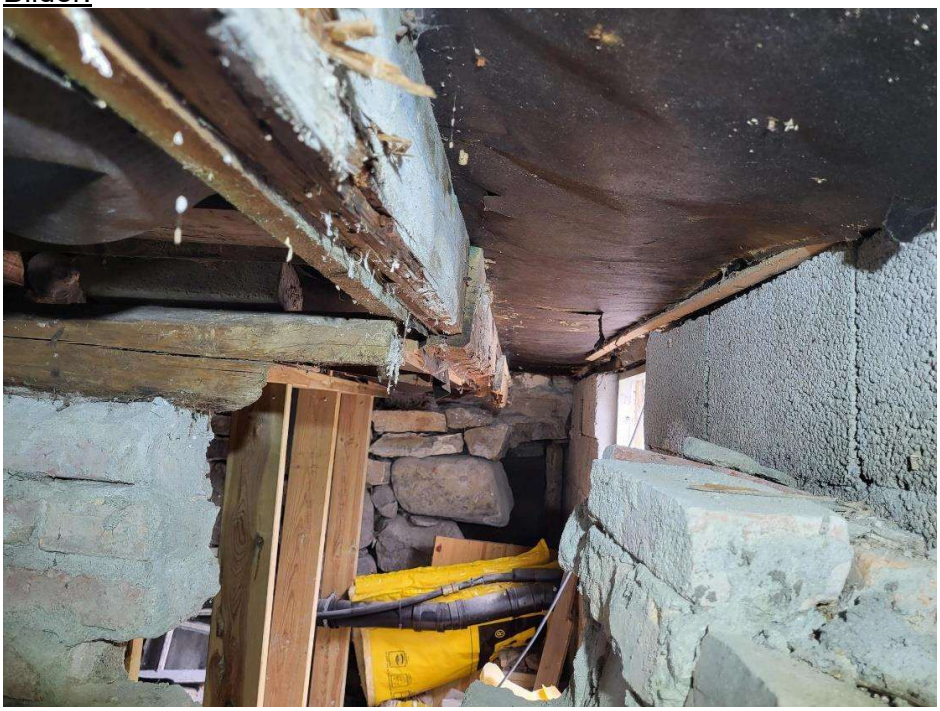
Etasjeskille:
Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2 og 3:
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Rom under terreng:
Jordgulv og stein/mur på vegger. Stubbloft i himling.

Følgende er gitt tilstandsgrad 3:
- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig.

Bilder:



Bilde 7 – Bjelke i etasjeskille (nærmest gavlvegg mot vest) har store råteskader og sopp på overflater. I tillegg mangler den understøttelse. Bildene nr 20 og 21 er tatt i stue, rett over dette området.



Bilde 8 – Bjelker med råteskader går inn i gråsteinsmur, enkelte steder er de murt inn i muren.



Bilde 9 – Bjelker med råteskader går inn i gråsteinsmur, enkelte steder er de murt inn i muren.



Bilde 10 – I forbindelse med utbedring av grunnmur mot vest, så er det utført noe betong i hjørnet mot gårdsplass. Her er treverk støpt inn i betongen (må fjernes).

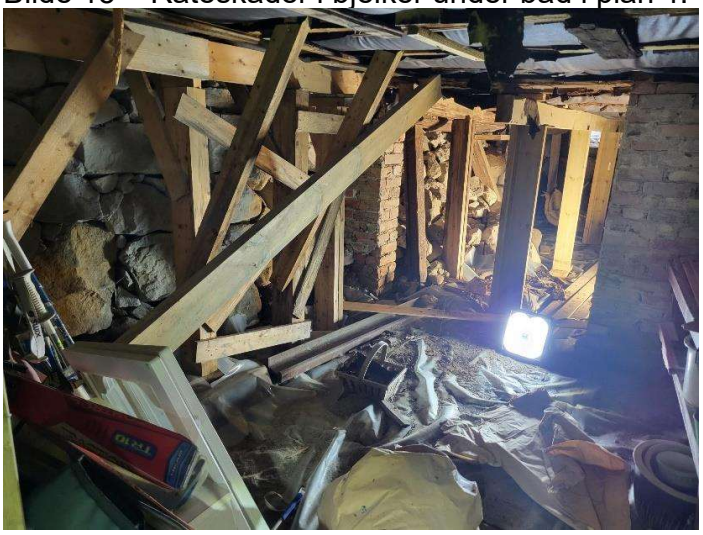

Bilde 11 – Råteskader (varierende omfang) på mange bjelker i etasjeskille.


Bilde 12 – Betydelige råteskader i flere bjelker i etasjeskille.


Bilde 13 – Råteskader også i bjelker/dragere som understøtter bjelkelaget/etasjeskille.


Bilde 14 – Bjelker med råteskader går inn i gråsteinsmur, enkelte steder er de murt inn i muren.


Bilde 15 – Råteskader i bjelker under bad i plan 1.

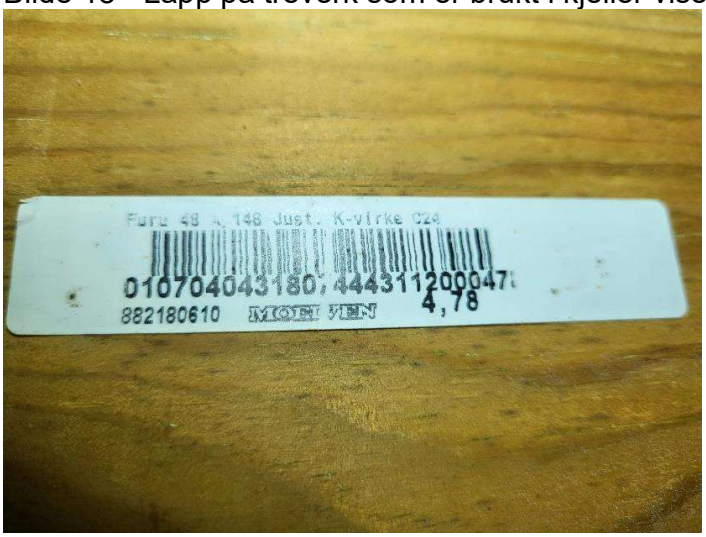

Bilde 16 – Etasjeskille sikret/understøttet av en mengde stolper/skråsverter.



Bilde 17 – Bjelker med råteskader går inn i gråsteinsmur, enkelte steder er de murt inn i muren.



Bilde 18 - Lapp på treverk som er brukt i kjeller viser produksjonstidspunkt (05.05.2010)



Bilde 19 - Lapp på treverk som er brukt i kjeller viser produksjonstidspunkt (18.06.2010)



Bilde 20 - Pil viser sprekk/setning på stuegulv i plan 1 (25 mm på det mest, se neste bilde). Dette er rett over der bilde nr 7 er tatt i kjeller.



Bilde 21 – Ca 25 mm åpning/spalte mellom gulvlist og gulv.

Konklusjon:
Det er betydelige skader på etasjeskille og tiltak må straks utføres. Ref. også til vedlegg 2

Opplysninger gitt i salgsprospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema er dette svært manglende beskrevet.
Alle som tidligere har vært i kjeller MÅ ha sette disse skadene.
Selger har også foretatt tiltak med understøttelser/sikring av etasjeskille på et større areal.

Det er også ingen tvil om at takstmann som utarbeidet tilstandsrapport, også har vært i kjeller, da det er 4 stk bilder fra kjeller i rapporten.

Her er følgende tiltak beregnet:
NB! Dette må sees i sammenheng med punkt 1, da tiltak for begge punktene medfører en del sikringstiltak, både for å redusere vertikale laster ned i konstruksjon under arbeidet (sikre så det ikke oppstår større skader) samt HMS for de utførende.
Alt arbeide (med unntak for noe sikring) er beregnet fra innsiden.

Generelt:
- Byggesøknad til Østre Toten Kommune.
- Rigg område (Hvilebrakke m/wc, verktøybrakke, lagercontainer, anleggsgjerder, containere, strøm osv samt utarbeide SHA og HMS dokumentasjon).
- Sikring av bygget (noen utvendig tiltak må påregnes for å stabilisere bygget).
- Flytte møbler i alle rom inkl demontere innredning som kan gjenbrukes (blant annet kjøkkeninnredning). Dette må fraktes til lager eller eventuelt til et annet bosted for eiere i reparasjonstiden

Etasjeskille mellom kjeller og 1.etasje (med unntak av entre og vaskerom):
- Fjerne hele etasjeskille, inkl nødvendig tiltak med rensk/rengjøring av alt treverket over grunnmur/mot yttervegger (inkl hogge ut noe treverk som er innstøpt i et hjørne i kjeller).
- Nødvendig tilpassing/oppretting av grunnmur og bygge opp nytt etasjeskille med nye materialer (tilsvarende overflater på tørre rom og bad som eksisterende). Isolert trebjelkelag med stubbeloftshimling mot kjeller
- Nye overflater på bad (gulv og vegger).
- Ca 75 % av innvendige delevegger må rives/bygges opp på nytt, noe som vil medføre endringer av overflater. Derfor er det medtatt nye overflater på disse deleveggene, samt maling av de øvrige vegger.
- Nødvendig sikring av etasjeskille mot 2.etasje.
- Rørleggerarbeid: Utstyr på bad og kjøkken de- og remonteres (lagres for gjenbruk). Nødvendig røropplegg for vann og avløp til bad og kjøkken i plan 1 samt tilkobling av eksiterende opplegg til vaskerommet. I tillegg må nødvendig tiltak påregnes med å sikre vann og avløp som går gjennom kjeller til leilighet i nabobygget.
- Elektrikerarbeid: Store deler av el-anlegg for plan 1 og hele kjeller blir berørt og må rives/fornyes ihht. NEK400. Pålegg som eventuelt utløses for 2.etasje er ikke medtatt.
- Sluttrengjøring.

Forbedringer:
Når man foretar dette tiltaket så vil hele etasjeskille få en oppgradering, både med nye materialer inkl bedre isolasjon og rette gulv.
Det påpekes at tiltaket blir vesentlig større/mere omfattende enn å foreta noen lokale mindre utbedringer av etasjeskille, og eventuelt rette enkelte gulv i plan 1 når disse skal vedlikeholdes/skiftes (som kjøper hadde beregnet ut fra det som var synlig ved befaringene og opplyst i salgsprospektet).

Kostnader:
Vedlegg 3 viser detaljert oppsett fra Byggmestrene Braathen & Brenden AS.

Undertegnede har ut fra vedlegget, fordelt kostnadene med skjønn på de enkelte poster.

Post	Beskrivelse	Enhet	Masse	Enh. Pris	Sum
	Etasjeskille				
2.01	Byggesøknad	stk	0,5	kr 27 000,00	kr 13 500,00
2.02	Postnr. 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70	stk	1	kr 1 091 255,00	kr 1 091 255,00
2.03	Post 81, 82, 83 og 84	stk	1	kr 18 230,00	kr 18 230,00
2.04	Post 87, 88 og 89	stk	0,5	kr 61 000,00	kr 30 500,00
	Delsum				kr 1 153 485,00
2.05	Uforutsett 7 %				kr 80 743,95
	Delsum				kr 1 234 228,95
2.06	Rigg-drift 18 %				kr 222 161,21
	Sum eks mva				**kr 1 456 390,16**

Punkt 3: – Brønn i kjeller (oppmurt av stein).

Problemstilling:
Åpen brønn i kjeller.

Hvordan forholdet ble oppdaget/registrert:
Da eier besiktiget kjeller første gang den 29.03.2025.
Det ble da også registrert at selger hadde installert en lensepumpe (i brønn) som var tilkoblet avløp ut fra kjeller.

Konsekvens:
Høy luftfuktighet i kjeller

Årsak:
Det antas grunnvann/tilsig (eventuelt en «vannåre») i grunnen som fyller brønn (ca 1000 liter).
Selger opplyser at det er en sisterne, som er vanlig i hus i området fra denne alderen.
Undertegnede har ikke sjekket med andre naboer (med eldre boliger), om dette finnes brønn i andre/flere hus.

Undertegnede er i midlertidig generelt kjent med at flere har forsøkt å legge ny drenering rundt gråsteinsmurer/eldre hus (ikke spesielt for dette distriktet), uten at dette har gitt tilfredsstillende resultat. Årsak til dette kan skyldes flere forhold, både beliggenhet i terreng, mengde tilsig og grunnvannstilstand.

Opplysninger i tilstandsrapport:

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Jordgulv og stein/ mur på vegger. Stubbloft i himling.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er ved fuktmåling i konstruksjonen målt forhøyde verdier i forhold til hva som er normalt. Rom under terreng egner seg ikke for innredning med dagens tilstand. Det er gjort visuelle observasjoner av fuktmerker på overflater. Det er manglende ventilasjon i ett eller flere rom.

Konsekvens/tiltak
- Dette er en utsatt konstruksjon, ytterligere undersøkelser bør foretas.
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Det anbefales å utføre ytterligere undersøkelser for å avklare omfanget av fukt og eventuelle skader på konstruksjonen. Ut fra resultatet av disse undersøkelsene og bruk av rommene treffes det beslutning om aktuelle utbedringstiltak. Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon for rommene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Opplysninger i egenerklæring.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Er en sisterne som er i kjeller, noe som var vanlig i hus i området fra denne alder.

Bilder:



Bilde 22 – Brønn i kjeller, 100-105 cm dyp. I brønn var montert en lensepumpe med avløp.



Bilde 23 - Lensepumpe – produsert 2018. Pumpe må være montert av selger, med forutsetning å pumpe ut vannet i perioder.


Bilde 24 - Fuktdråper på underkant av papp/stubbeloft (perioder i året vil det være svært høy luftfuktighet i kjelleren).

Konklusjon:
Åpen brønn og mye tilsig fra grunnvann/eventuelt en «vannåre» medfører høy fuktbelastning i kjeller. Det bør derfor foretas tiltak for å redusere fuktproblemet.

Her er følgende tiltak beregnet (med selvfall uten lensepumpe):

- Rigg.
- Grave grøft fra drenskum og frem til grunnmur/gråsteinsmur.
- Stemple/bore hull under grunnmur og inn mot brønn (ca 100 cm)
- Etablere drensgrøft med tilkobling i drenskum. Det anbefales å legge både et tett rør fra brønn og et drensrør ved siden av.
- Legge duk/fylle drenerende masser rundt rørene (bør fylles minst 30-50 cm over rørene) inkl duk. Eksisterende masser fylles tilbake med istandsetting av plen.
  Nødvendig markisolering over rørene for å hindre frost.
- Legge lokk over brønn. Her anbefales at det monteres en drenskum i eksisterende steinbrønn, da tiltak med tetting og tilkobling av utløp/avrenning vil gi en enklere/sikrere løsning.
- Tiltak på jordgulv er medtatt under punkt 1.

Forbedringer:
Deler av drensgrøft (fra brønn og ut i drenskum) vil kunne anses som en forbedring, men det påpekes at dette ikke er drenering rundt bygget (dvs ny drenering).
Tiltaket som er beskrevet, er kun for å holde vannivået i innvendig brønn på et stabilt lavere nivå, for å redusere fuktproblematikken i kjeller. Selger har tidligere forsøkt tiltak med lensepumpe.

Kostnader:
Vedlegg 3 viser detaljert oppsett fra Byggmestrene Braathen & Brenden AS.
Undertegnede har ut fra vedlegget, fordelt kostnadene med skjønn på de enkelte poster.

Post	Beskrivelse	Enhet	Masse	Enh. Pris	Sum
	Brønn				
3.01	Post 72, 73 74, 75, 76, 77, 78 og 79	stk	1	kr 71 550,00	kr 71 550,00
3.02					
	Delsum 1				kr 71 550,00
3.03	Uforutsett 7 %				kr 5 008,50
	Delsum 2				kr 76 558,50
3.04	Rigg-drift 18 %				kr 13 780,53
	Sum eks mva				**kr 90 339,03**

Punkt 4: – Ildsted/skorstein.

Problemstilling:
Tilsynsrapport på skorstein og ildsted utført av Østre Toten Kommune v/Lars-Harald Bergheim, vedlegg 1.

Her påpekes følgende (utklipp fra tilsynsrapport):

Brannvesenet har gjennomført befaring med begge skorsteiner onsdag 3. september. Begge røykløp er slitt og bærer preg av langvarig bruk og alder. Behovet for rehabilitering av begge løp har vært påpekt tidligere, både i 2018 og i 2022.

Hvordan forholdet ble oppdaget/registrert:
Tilsyn utført 03.09.2025

Konsekvens:
Hvis ikke feil og mangler blir utført ihht. tilsynsrapport, kan det bli fyringsforbud i boligen.
Det er gitt frist til 24.09.2025

Årsak:
Det ref. til tilsynsrapport og at det her har blitt påpekt punkter over flere år.

Opplysninger i tilstandsrapport:

TG 1 **Pipe og ildsted**

Pipe er besiktiget fra bakkenivå og synlige overflater innvendig i bolig. Det anbefales ytterligere undersøkelser av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.
Eier opplyser at det ikke er pålegg om utbedringer fra brann og feievesen.
Pipe fra byggeår må normalt påregnes vedlikehold.

Opplysninger i egenerklæring (utklipp, beklager litt utydelig).

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

Salgsprospektet:
Referert til samme tekst som i tilstandsrapporten.

Bilder:




Bilde 25 og 26 – Fundament som er i vesentlig dårlig stand for skorstein som går gjennom kjøkken

Konklusjon:
Tiltak må utføres med skorstein.
Forsterking av fundament er medtatt i post 1.

Her er følgende tiltak beregnet:
Rehabilitering av begge skorsteiner, ref. tilsynsrapporten.

Forbedringer:
Det under tidligere tilsyn, utført av Østre Toten Kommune, påpekt feil/avvik på skorsteiner, noe som var kjent for selger.

Rehabilitering av skorsteiner, vil gi ildstedene en forbedring, men eier/selger av eiendommen/boligen skulle utbedret disse feilene tidligere/før salget, og derfor anses ikke tiltak som en forbedring for kjøper.

Kostnader:
Kjøper/undertegnede har ikke innhentet noe pristilbud.

Undertegnede kontaktet pr telefon murermester Morten Kjeldsrud AS, Gjøvik v/Vidar Kjeldsrud som antydet/estimerte følgende priser.
NB! Han påpekte at dette kun var et estimat, og hvis han skulle gi en fast pris så måtte han besiktige eiendommen (men hadde ikke mulighet til å gjør dette før rapport skulle sendes).

Estimerte prisen er for rehabilitering med stålrør.

Post	Beskrivelse	Enhet	Masse	Enh. Pris	Sum
	Skorstein				
	Utbedre feil/mangler (rehabilitering)				
4.01	Pipe 1 - Nye rør	m	10	kr 3 200,00	kr 32 000,00
4.02	Pipe 2 - Nye rør	m	10	kr 3 200,00	kr 32 000,00
4.03	Tilkobling av ildsted	stk	4	kr 5 000,00	kr 20 000,00
4.04	Søknad til Østre Toten Kommune	stk	2	kr 2 500,00	kr 5 000,00
4.05	Rigg, stillas, avfall pr stk	stk	2	kr 12 500,00	kr 25 000,00
	Sum eks mva				**kr 114 000,00**

Hvis det skal brukes keramiske rør øker kostnadene med ca kr 8 000,- eks mva (til sammen for begge skorsteiner)

NB! I vedlegg 3- punkt 4 (postene 81, 82, 83 og 84) har byggmestrer medtatt de-/remontering av ovner, samt tilpassing av røykrør og 2 nye blikkplater under vedovner.
Kostnadene utgjør kr 18 230,- eks mva.
Dette har undertegnede medtatt i punkt 2 (spesifisert i kalkylen), og anser som en del av kostnadene med punkt 2 (og ville eventuelt kommet som tillegg til denne posten, hvis det ikke hadde blitt medtatt tidligere).
I samme vedlegg, post 29 har også byggmester medtatt tiltak med fundament på en skorstein.
Dette utgjør kr 5 600,- eks mva.

Punkt 5: – Inneklima.

Problemstilling:
Kjøper, spesielt Heidi Degvold har 2 ganger det siste ½ året blitt plaget med luftveisinfeksjon, noe som var uvanlig.

Hvordan forholdet ble oppdaget/registrert:
I perioden kjøper har bodd i boligen.

Konsekvens:
Kjøper har vært oftere syk enn vanlig, noe som går utover arbeidskapasiteten.
Det antas med stor sannsynlighet at dette kan skyldes/ha en sammenheng med inneklima.

Årsak:
Vedlegg 2 viser til rapport fra Mycoteam.

Utklipp fra rapporten fra Mycoteam:

3.1 Helsemessige reaksjoner på muggsoppeksponering

Forskning har vist at det er sammenheng mellom fuktskadete hus og økt hyppighet av helseplager hos beboere/brukere. Potensielle plager er slimhinneirritasjoner, hyppige forkjølelser, forverring av astma, allergi, overhyppighet av bihulebetennelser, ørebetennelser og bronkitt, hodepine, trøtthet og leddsmerter. Særlig gjelder dette barn som har lavere toleransenivåer når det gjelder sporer/stoffer fra fuktskader/muggsoppskader. Videre vurderinger av helsemessige reaksjoner i enkeltstående tilfeller bør utføres av medisinsk personell siden det er flere som opplever helsemessige negative reaksjoner ved opphold i boligen.

Det er vanskelig å vurdere individuelle tålegrenser overfor forskjellige mikroorganismer (muggsopp, bakterier, gjærsopp etc.) og stoffene disse organismene kan avgi til inneluften: sporer, gasser eller toksiner (giftstoffer). Det er kjent at enkelte personer kan reagere på svært lave verdier, hvor andre ikke har noen form for helsemessige plager. Derfor ønsker man en situasjon hvor man ikke utsettes for en unormal forekomst av muggsopp. Dette betyr at man aksepterer en normal forekomst/deponering på grunn av tilførsel av muggsoppsporer som normalt finnes i uteluften. Normalt renhold vil holde disse verdiene på et akseptabelt nivå i boliger der det ikke foreligger fukt- og soppskader.

Opplysninger i tilstandsrapport:
Ikke noe utover det som er nevnt under pkt 1, 2 og 3.

Opplysninger i egenerklæring.
Nei

Konklusjon:
Betydelige skader i kjeller (både grunnmur, etasjeskille og fuktig kjeller), medfører spredning av muggsoppsporer i innelufta til 1. og 2.etasje.

Her er følgende tiltak beregnet:
Når man begynner med tiltakene (1, 2 og 3 som er beskrevet om i denne rapporten), så må husstanden flytte ut av boligen, og inn på et annet sted.

Når løsøre/møbler da skal flyttes, så må det utføres ekstra rengjøring/vask (pga. mugg/soppsporer), før løsøre/møbler flytter inn på nytt sted.
Når tiltakene som vent ovenfor er utført/ferdigstilt, så vil inneklima endre seg, og undertegnede håper da at kjøper ikke får igjen de samme symptomer pga. inneklima.

Forbedringer:
Nei.

Kostnader:
I underliggende oppsett har undertegnede estimert kostnader.
NB! Post 5.02 er eks mva = kr 15 000,- inkl mva er for korttidsleie for annen bolig i nærområdet (pga skolebarn).

Post	Beskrivelse	Enhet	Masse	Enh. Pris	Sum
	Inneklima				
5.01	Vask/rengjøring av møbler + flytte til annen bolig/eventuelt lager	stk	1	kr 30 000,00	kr 30 000,00
5.02	Leie annen bolig (korttidsleie)	mnd	4	kr 12 000,00	kr 48 000,00
5.03	Tilbakeflytte	stk	1	kr 15 000,00	kr 15 000,00
	Sum eks mva				**kr 93 000,00**

OPPSETT TOTALE KOSTNADER:

Post	Beskrivelse	Enhet	Masse	Enh. Pris	Sum
6.01	Punkt 1 - Grunnmur	stk	1	kr 426 552,62	kr 426 552,62
6.02	Punkt 2 - Etasjeskille	stk	1	kr 1 456 390,16	kr 1 456 390,16
6.03	Punkt 3 - Brønn	stk	1	kr 90 339,03	kr 90 339,03
6.04	Punkt 4 - Skorstein-ildsted.	stk	1	kr 114 000,00	kr 114 000,00
6.05	Punkt 5 - Inneklima	stk	1	kr 93 000,00	kr 93 000,00
	Sum eks mva				**kr 2 180 281,81**
	Mva	25 %			kr 545 070,45
	Sum inkl mva				**kr 2 725 352,26**

I tillegg kommer følgende kostnader:

- Faktura fra Sweco m/bistand fra byggmester.
- Faktura fra Mycoteam.
- Eventuelt merkostnader med tiltak som ikke er nevnt i denne rapporten.

Denne takstrapporten omhandler ikke erstatningsspørsmålet.
Har du spørsmål til rapporten eller kalkylen ta kontakt med takstmannen.

Sweco Norge AS
Avd, Gjøvik

Ole Øye
Takstmann
Tlf: 901 05 772.
Epost: ole.oye@sweco.no

Vedlegg : 1 – Tilsynsrapport av skorstein/ildsted fra Østre Toten Kommune.
2 – Rapport fra Mycoteam.
3 – Kvalifisert kalkyle fra Byggmestrene Braathen & Brenden AS .

Skaugerudvegen 31-H0101

03.09.2025

Tilsynsrapport

Østre Toten kommune gjennomførte tiltak knyttet til fyringsanlegget på din enhet. Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1.ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i forskrift om brannforebygging.

Innledning

Formålet med tiltaket var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten.

Omfang

Tiltaket omfatter kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Avvik

Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6:

- Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann
- Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt
- Melding til kommunen (feiervesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt
- Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst

Avvik

3

1.	Innvendig skade
Dato:	03.09.2025
Frist:	24.09.2025
Gjelder:	Røykløp Ukjent - 1/2-Stein Plassering: Sør
Saksbehandler:	Lars-Harald Bergheim

1. Innvendig skade

Beskrivelse: I kjelleren kan det se ut til at fundamentet for skorsteinen er i ferd med å gi etter eller svekkes. Fundamentet ser ut til å være ei røys med gråstein som ligger på jordgolvet, og noe forsterket med mørtel eller betong over. Dersom fundamentet for skorstein gir etter eller endres, vil dette ha betydning for bruken av skorsteinen.

Skorsteinen har et røykløp som er slitent innvendig. Dette har blitt påpekt ved gjentatte anledninger, selv om det ikke foreligger forbud mot bruk.

2. Innekledd skorstein

Dato: 03.09.2025

Frist: 24.09.2025

Gjelder: Røykløp Ukjent - 1/2-Stein Plassering: Nord

Saksbehandler: Lars-Harald Bergheim

Beskrivelse: Også denne skorsteinen har en innekledd side mot badet. For teglskorsteiner gjelder at alle 4 sider skal være synlige og tilgjengelige for inspeksjon, og det forbindes med risiko for brann dersom det er treverk inntil skorsteinsvangen.

3. Innekledd skorstein

Dato: 03.09.2025

Frist: 24.09.2025

Gjelder: Røykløp Ukjent - 1/2-Stein Plassering: Sør

Saksbehandler: Lars-Harald Bergheim

Beskrivelse: Ved befaring 3. september 2025 avdekkes det at begge skorsteiner er innekledd mot badet. Dette er en feil som må rettes. For teglskorsteiner gjelder at alle 4 sider skal være synlige og tilgjengelige for inspeksjon, og det forbindes med risiko for brann dersom det er treverk inntil skorsteinsvangen.

På denne skorsteinen er det i tillegg himling og listverk helt inntil i 2. etg, og trolig går også bjelkelaget inntil. Gjennomføring i tak på kaldt loft kan se ut til å ha noe treverk inntil.

Anmerkning
Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

0

2

1.

Dato:	03.09.2025
Gjelder:	Bruksenhet
Saksbehandler:	Lars-Harald Bergheim
Beskrivelse:	Slokkeutstyr og varsling ble ikke registrert ved tilsynet. Boenheter skal ha slokkeutstyr og minst 1 varsler i hver etasje.

2.

Dato:	03.09.2025
Gjelder:	Røykløp Ukjent - 1/2-Stein Plassering: Sør
Saksbehandler:	Lars-Harald Bergheim
Beskrivelse:	Brannvesenet har gjennomført befaring med begge skorsteiner onsdag 3. september. Begge røykløp er slitt og bærer preg av langvarig bruk og alder. Behovet for rehabilitering av begge løp har vært påpekt tidligere, både i 2018 og i 2022. Dagens befaring avslører at begge skorsteiner er innekledd på en side i 1. etasje, mot badet. Dette er et avvik som brannvesenet dessverre ikke har registrert tidligere, selv om det nevnes innekledning i 2. etasje i en rapport fra 2018. Teglskorsteiner skal ha 4 frie sider. Anbefalingen om rehabilitering kan være årsak til at avvik ved innekledning ikke er nevnt. Når det settes inn rør i eldre teglskorsteiner tillates treverk på to sider, slik det også tillates for elementskorsteiner. Rehabilitering løser dermed mye. Med tanke på ildsteder har brannvesenet lite å bemerke. Det er en liten sprekk i brennplate på ovn på soverom (602). Spjeld og røykkammer på åpen peis ser ut til å være i samme høyde som himling i 1. etasje. Det kunne vært av interesse å se dokumentasjon på hvordan dette er utført, for å sikre at avstand til brennbart er ivaretatt.

2.

I kjelleren er det gjort forsterkning under skorstein og peisen i stua. Det er forskriftsmessig riktig forsterke fundament når det oppføres tyngre peiskonstruksjoner.

Under den andre skorsteinen ser det ut til at fundamentet er svekket. En røys med gråstein ligger ned mot jordgulvet, og oppå er det tilsynelatende fylt på med stein og mørtel. Dersom fundamenteringen svekkes ytterligere, vil dette kunne ha konsekvenser for bruken av røykløpet oppover i huset.

Fundament på skorsteiner har ikke vært gjenstand for brannvesenets inspeksjoner tidligere, all den tid begge sotluker er i første etasje.

På kaldt loft registrerer vi at begge skorsteiner er pusset, men stiller spørsmål til om gjennomføring i tak og bjelkelag er utført i henhold til oppstillingskrav med tilstrekkelig avstand til brennbart.

En rehabilitering av begge løp med nye innerrør vil løse det meste av mangler, og er derfor et hensiktsmessig tiltak.

Tilbakemelding

Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om en skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan hvert avvik vil bli rettet. Tilbakemelding pr avvik sendes til feiervesenet sendes innen angitt frist på avviket.

Med hilsen

Østre Toten kommune

Lars-Harald Bergheim

94037307

Lars.Harald.Bergheim@ototen.no

Inspeksjonsrapport

Skaugerudvegen 31
2860 HOV

SKADEADRESSE

202508298

PROSJEKTNUMMER

Inneklima i bolig med fukt- og soppskader

EMNE

Ole Martin Stensli

RAPPORTANSVARLIG

05.09.2025

RAPPORTDATO

DERES REF.

[redacted]

OPPDRAGSGIVER/KONTAKTPERSON



OPPDRAGSGIVER	[redacted]
INSPEKSJON	Utført 27.08.25 av Ole Martin Stensli
TIL STEDE VED INSPEKSJONEN	[redacted] Mats Oliver Degvold, eier
RAPPORT UTARBEIDET AV	Ole Martin Stensli seniorrådgiver
TELEFON	+4797763169
EPOST	oms@mycoteam.no
VEDLEGG	Faktablad om muggsopp i inneluft
KOPI	
RAPPORT GODKJENT AV	Ole Erik Carlson avdelingsleder inneklima

1. Innledning

1.1 Bakgrunn

Ved visning av boligen var det ikke tilgang til kjelleren og den ble følgelig ikke sjekket. Det var i taksten anmerket begrenset omfang av råtesoppskader. Etter overtagelsen (mars 2025) og man fikk tilgang til kjelleren ble det registrert omfattende råtesoppskader i etasjeskillet mot første etasje. Det var også fuktig i kjelleren der det hang kondensdråper i himlingen, samt at det var en åpen brønn uten tildekking. Det har vært takstmenn inn for vurdering av skadene. Etter innflytting er det en beboer som opplever helsemessige negative reaksjoner og det er mistanke om at dette kan skyldes fukt- og soppskadene. Med grunnlag i dette var det ønske om en nærmere kontroll av kjelleren, samt foreta luftanalyser for å registrere eventuell unormal spredning av muggsoppsporer til inneklimaet.

1.2 Bygning/konstruksjon

Se beskrivelser i takstrapporter.

1.3 Undersøkelse og metoder

- Det er foretatt en visuell inspeksjon av tilgjengelige konstruksjoner i kjelleren.
- Det er tatt luftanalyser for å registrere eventuell unormal spredning av muggsoppsporer til inneklimaet.

1.4 Generelt om luftanalyser – spiredyktige muggsoppsporer (Micro Bio)

Prøvetaking av spiredyktige muggsoppsporer ved en aktiv innsamling gjøres for å registrere spiredyktige muggsoppsporer- og fragmenter i luften. Målingene brukes til å avdekke unormale belastninger på inneklimaet som følge av spredning av muggsoppsporer fra synlig muggsoppvekst eller skjulte muggsoppskader i bygget.

Luftanalyser av denne typen sier noe om tilstanden på inneluften, men kan ikke si noe direkte om årsaken til at personer kan oppleve helseplager.

Ved en vanlig undersøkelse suges 100 liter luft inn i måleapparatet. Soppsporer og fragmenter av sopp som finnes i denne luften vil feste seg på et dyrkningsmedium. For å fange opp flest mulig ulike muggsopptyper benyttes to typer dyrkningsmedier (MEA og DG18). Etter ca. 7 dagers dyrking ved 20°C telles antall kolonidannende enheter og omregnes til å gjelde pr. kubikkmeter luft (= antall kde/m³). Dominerende muggsoppslekter/arter, gjærsopp og bakterier identifiseres ved bruk av lupe og mikroskop. Øvre og nedre tellegrense for instrumentet er henholdsvis 25 kde/m^3 og 5300 kde/m^3. Det betyr at det kan forekomme høyere verdier enn 5300 kde/m^3, men at dette normalt ikke kan tallfestes ved denne metoden.

Vurdering av luftanalysene

Luftanalyser tatt ute og inne sammenlignes for å avdekke eventuelle unormale forhold i prøvetakingsområdene. Normalt bør antall soppkolonier i inneprøvene være likt eller lavere enn ute. Det bør og være godt samsvar mellom de slekter/arter man finner ute og de man finner inne. Dersom det registreres avvik mellom ute- og inneluft i enten antallet kolonier og/eller registrerte muggsoppslekter er dette en indikasjon på at det forekommer en unormal spredning til inneklimaet. Det foretas videre en vurdering av hvilke muggsopptyper man finner i inneluften på prøvetakingstedet i forhold til kunnskap om hvorvidt disse er kjent for å vokse på fuktige bygningsmaterialer eller i bygninger med fuktskader.

En unormal forekomst av muggsopp i inneluften i et område kan indikere at det foreligger skjulte skader (i tilfeller hvor det ikke er synlige skader på overflaten). I de tilfeller hvor skadene sitter inne i lukkede konstruksjoner (for eksempel over himling, bak veggplater og i tilfarergulv), kan det være vanskeligere å registrere dette ved luftanalyser på et gitt tidspunkt.

Denne skadetype kan imidlertid likevel føre til en spredning av både sporer/partikler og flyktige stoffer hvis luft, under ulike forutsetninger, trekkes via disse områdene til romluften.

Vi ønsker å påpeke at luftanalyser gir et øyeblikksbilde av hvilke mengder av muggsopp som finnes i luften ved prøvetakingen og at variasjonen kan være stor over tid. I tillegg er det kjent at spesielt sensitive personer kan oppleve ubehag ved selv meget små konsentrasjoner av muggsoppsporer. Direkte slutninger om eksponeringsgrad, grenseverdier og helsemessige forhold er derfor vanskelig.

Det er benyttet en firedelt skala for bedømmelse av prøvene basert på vurdering av skade/konsekvensgrad fra *Norsk Standard for bygningsanalyse; NS 3424, Tilstandsanalyse for byggverk*. I tillegg er det brukt en generell vurdering basert på erfaringer fra andre luft-analyser. Tabell 1 sammenfatter konsekvensgrader og ulike kriterier for dette.

Tabell 1. Oversikt over tiltaks- og konsekvensgrader.

Tilstandsgrad	Verdi i prøve	Fargekode	Konsekvensgrad	Konsekvenser	Tiltak
0	Ingen unormale verdier		0	Ingen	Anbefales som regel ikke
1	Lav verdi, små avvik i sammensetning av muggsoppsporer		1	Små	Kan vurderes
2	Middels høy verdi og/eller avvik i sammensetning av muggsoppsporer		2	Middels	Bør vurderes gjennomført
3	Høy verdi og avvik i sammensetning av muggsoppsporer		3	Store	Må gjennomføres

2. Observasjoner og resultater

Det ble ved inspeksjonen registrert følgende forhold som har betydning for vurdering av luftanalysene:

- Det er råtesoppskader på bjelkelaget i det meste av kjelleren og med områder der trevirket er sterkt nedbrutt (foto 3). Det ble registrert flere områder med en hvit overflatevekst på bjelkene, spesielt bjelken ved døra inn til kjelleren (venstre side, foto 1 og 2). Det ble tatt en prøve av denne og analyse viser hvitkjuke som skadegjører (prøve nr 1, tabell 1). Det ble også registrert rik vekst av muggsopp i prøven.
- I etasjeskillet er det både gamle planker, noen impregnerte planker, samt vindpapp. Det ble på vindpappen generelt registrert vekst av muggsopp (foto 4 og 6), men det er også sammenhengende områder med omfattende og svært kraftig vekst av muggsopp (foto 5). Prøve fra pappen viste rik vekst av ulike typer muggsopper (prøve nr 1, tabell 2). Det er vekst av muggsopp også på trevirket, men av mindre omfang (se eks foto 6).
- Det er satt opp omfattende understøtting av etasjeskillet (foto 6-8). Denne er trolig av ulik alder og omfatter det meste av bjelkelaget. Det ble på deler av understøttingene registrert vekst av muggsopp (foto 7). Stedvis er muggsoppen mer omfattende og kraftig (foto 8). Analyse av prøve tatt fra området viste rik vekst av muggsopp (prøve nr 2, tabell 2).
- Det er lagret mye organiske gjenstander som trevirke, papp, ved oa. i kjelleren. Det ble registrert vekst av muggsopp på mye av dette (foto 9).



Foto 1. Det er råtesoppskader forårsaket av blant annet hvitkjuke i bjelkelaget. Trevirket er her nedbrutt spesielt i underkant.



Foto 2. Råtesoppskader inn mot anlegg i mur.



Foto 3. Råtesoppskader i dragere under bjelkelaget.



Foto 4. Det er vekst av muggsopp på det meste av vindpappen, men også på trevirket.



Foto 5. Det er områder av kjelleren med svært omfattende vekst av muggsopp.



Foto 6. Også område med mer stedvis muggsoppvekst, relativt kraftig også i disse områdene. Ring viser område med muggsoppvekst på trevirke.



Foto 7. Omfattende understøtting av etasjeskillet. Vekst av muggsopp på deler av dette.



Foto 8. Stedvise områder med mer kraftig vekst av muggsopp på understøtting.



Foto 9. Mye lagret i kjelleren. Vekst av muggsopp på mye av dette.

Tabell 2. Resultater av materialprøveanalyse (lysmikroskopi, prøvesett 103605), 27.08.2025.

Prøvenr	Prøvested	Materiale	Resultater
1 (315513)	Kjeller, hvit vekst og gammel skade, bjelkelag	Trematerialе	Muggsopp (ulike arter) - Rik vekst
			Midd og middekskrementer
			Gamle råtesoppskader (uidentifisert)
			Hvitkjuke (*Antrodia sp*.)

Tabell 3. Resultater av Mycotape-analyse (mikroskopering, prøvesett 103605), 27.08.2025.

Prøvenr	Prøvested	Materiale	Resultater
1 (315514)	Kjeller, mye misfarget himling	Vindpapp	Nålemuggsopper (*Acremonium* sp.) - Rik vekst
			Kondensmuggsopper (*Cladosporium* sp.) - Sparsom vekst
2 (315515)	Kjeller, understøtting bjelkelag	Trematerialе	Narrekjedemuggsopper (*Phoma* sp.) - Rik vekst
			Vedmuggsopper (*Graphium* sp.) - Moderat vekst

Se vedlagt faktablad og vedlegg for beskrivelse av skadegjørere.

2.1 Resultater fra luftanalysene

Det ble i prøver tatt fra innelufta (240 / 804 kde/m^3) registrert verdier av muggsoppsporer som er i samme størrelsesorden eller høyere sammenlignet med referanseprøven tatt i utelufta (345 / 389 kde/m^3).

Det ble i utelufta registrert dominerende innslag av muggsopper i slekten kondensmuggsopper. Det ble ellers registrert innslag av arter i slekten penselmuggsopper, samt en hvit ikke identifiserbar muggsopp.

Det ble i innelufta i hovedsak registrert dominerende innslag av muggsopper i slekten kondensmuggsopper, men også høye verdier av muggsopper i slekten penselmuggsopper. Det ble ellers registrert innslag av arter i slektene strålemuggsopper, samt muggsoppen fuktstrålemugg.

Tabell 4. Resultater av MicroBio-analyse (prøvesett 103605), 27.08.2025. (kde/m³ = antall spiredyktige soppsporer- og fragmenter pr. kubikkmeter luft.)

Prøvenr	Prøvested	Medium	Resultater	kde/m³	Total kde/m³
1 (315508)	Ute	MEA	Kondensmuggsopper (*Cladosporium* sp.)	305	345
			Penselmuggsopper (*Penicillium* sp.)	25	
			Uidentifisert sopp (sterile hyfer)	15	
2 (315508)	Ute	DG18	Kondensmuggsopper (*Cladosporium* sp.)	374	389
			Penselmuggsopper (*Penicillium* sp.)	15	
3 (315509)	Stue	MEA	Kondensmuggsopper (*Cladosporium* sp.)	293	453
			Penselmuggsopper (*Penicillium* sp.)	160	
4 (315509)	Stue	DG18	Kondensmuggsopper (*Cladosporium* sp.)	471	804
			Penselmuggsopper (*Penicillium* sp.)	226	
			Strålemuggsopper (*Aspergillus* sp.)	107	
5 (315510)	Soverom, nede	MEA	Penselmuggsopper (*Penicillium* sp.)	160	240
			Kondensmuggsopper (*Cladosporium* sp.)	45	
			Fuktstrålemugg (*Aspergillus versicolor*)	35	
6 (315510)	Soverom, nede	DG18	Kondensmuggsopper (*Cladosporium* sp.)	215	450
			Penselmuggsopper (*Penicillium* sp.)	128	
			Fuktstrålemugg (*Aspergillus versicolor*)	107	
7 (315511)	Soverom, jente	MEA	Penselmuggsopper (*Penicillium* sp.)	87	209
			Kondensmuggsopper (*Cladosporium* sp.)	66	
			Strålemuggsopper (*Aspergillus* sp.)	56	
8 (315511)	Soverom, jente	DG18	Kondensmuggsopper (*Cladosporium* sp.)	248	516
			Penselmuggsopper (*Penicillium* sp.)	171	
			Strålemuggsopper (*Aspergillus* sp.)	97	
9 (315512)	Soverom, gutt	MEA	Kondensmuggsopper (*Cladosporium* sp.)	182	273
			Penselmuggsopper (*Penicillium* sp.)	56	
			Uidentifisert sopp (sterile hyfer)	35	
10 (315512)	Soverom, gutt	DG18	Kondensmuggsopper (*Cladosporium* sp.)	215	302
			Penselmuggsopper (*Penicillium* sp.)	87	

3. Vurdering

Med grunnlag i de registrerte forhold kan det gjøres følgende vurderinger:

- Det er svært omfattende råtesoppskader i etasjeskillet mellom kjeller og første etasje. Mye av bjelkelaget er sterkt nedbrutt og dette er råtesoppskader som har utviklet seg over mange år (>8-10 år, sannsynligvis lenger).
- Bærende egenskaper i bjelkelaget er sterkt redusert og det er foretatt understøtting både med trevirke, steiner og jerndragere. Ut fra materialvalg er dette gjort i ulike perioder og viser at skadene har vært kjent i mange år. I tillegg er deler av grunnmuren i ferd med å falle ned og fører til økt risiko for svikt i etasjeskillet. Råtesoppskadene omfatter følgelig i praksis hele etasjeskillet og det er behov for å skifte dette ut i sin helhet.
- Årsaken til råtesoppskadene er trolig at det er en åpen brønn i kjelleren og med påfølgende avdamping som gir et fuktbidrag gjennom hele året. I tillegg vil det om sommeren trenge inn varm og fuktig uteluft og som øker risikoen for kondensering på ulike flater. Trolig har det generelt vært høy fuktighet i kjelleren gjennom bygningens levetid.

- Det kan også ha pågått kondensering av gulvbjelkelaget over murkronen. Disse områdene var ikke tilgjengelig for kontroll, men det må forventes råtesoppskade også her.
- Fuktige forhold har ført til omfattende vekst av muggsopp i kjelleren. Dette spesielt på vindpappen som er et godt vekstmedium for muggsopp. Omfanget på vindpappen varierer, men det er områder med kraftig vekst i sammenhengende områder. Utover dette er det muggsoppvekst i ulikt omfang både på trevirke i himlingen, understøttingene og på lagrede gjenstander. Dette fører til høy risiko for at det skjer unormal spredning av muggsoppsporer via oppadstigende luftstrømmer til inneklimaet. Spesielt vinterstid ved fyring av peis vil risikoen for dette være høy.
- Resultatene fra luftanalysene viser verdier av muggsoppsporer som er i samme størrelsesorden eller noe høyere sammenlignet med utelufta. Det er videre en sammensetting av muggsoppsporer i innelufta som viser forskjeller fra utelufta. Dette er muggsopper som ofte opptrer i forbindelse med etablert vekst av muggsopp på fuktbelastede materialer. Resultatene viser klare indikasjoner på at det skjer unormal spredning av muggsoppsporer til innelufta og med påfølgende negativ belastning av inneklimaet. Dette igjen kan føre til helsemessige negative reaksjoner hos beboere, se eget avsnitt under.
- Resultatene viser at det er nødvendig å iverksette tiltak i boligen. I forbindelse med utbedring av råtesoppskadene vil det meste av muggsoppveksten også bli fjernet. Det er imidlertid også nødvendig med en generell rengjøring av kjelleren for å fjerne byggestøv og gjenværende deponi av muggsoppsporer.

3.1 Helsemessige reaksjoner på muggsoppeksponering

Forskning har vist at det er sammenheng mellom fuktskadete hus og økt hyppighet av helseplager hos beboere/brukere. Potensielle plager er slimhinneirritasjoner, hyppige forkjølelser, forverring av astma, allergi, overhyppighet av bihulebetennelser, ørebetennelser og bronkitt, hodepine, trøtthet og leddsmerter. Særlig gjelder dette barn som har lavere toleransenivåer når det gjelder sporer/stoffer fra fuktskader/muggsoppskader. Videre vurderinger av helsemessige reaksjoner i enkeltstående tilfeller bør utføres av medisinsk personell siden det er flere som opplever helsemessige negative reaksjoner ved opphold i boligen.

Det er vanskelig å vurdere individuelle tålegrenser overfor forskjellige mikroorganismer (muggsopp, bakterier, gjærsopp etc.) og stoffene disse organismene kan avgi til inneluften: sporer, gasser eller toksiner (giftstoffer). Det er kjent at enkelte personer kan reagere på svært lave verdier, hvor andre ikke har noen form for helsemessige plager. Derfor ønsker man en situasjon hvor man ikke utsettes for en unormal forekomst av muggsopp. Dette betyr at man aksepterer en normal forekomst/deponering på grunn av tilførsel av muggsoppsporer som normalt finnes i uteluften. Normalt renhold vil holde disse verdiene på et akseptabelt nivå i boliger der det ikke foreligger fukt- og soppskader.

4. Anbefalte tiltak

Med grunnlag i de registrerte forhold anbefaler vi følgende tiltak:

- Alle lagrede gjenstander og materialer må fjernes fra kjelleren.
- Hele etasjeskillet mellom kjeller og første etasje må skiftes ut med nytt bjelkelag helt ut mot yttervegger.
- Det må kontrolleres langs med alle vegger for eventuelle råtesoppskader i bunnsviller/bunnstokker. Skadegjører må bestemmes (kan være risiko for hussoppvekst). Hvis det registreres råtesoppskader, må videre tiltak gjøres etter nærmere anvisninger.
- Som nytt stubbeloft må det enten benyttes granplank, sementbaserte plater eller vindduk. Det må i etasjeskillet *ikke* benyttes stubbeloftsplater/asfaltplater som stubbeloft siden disse er utsatt for muggsoppvekst selv ved relativt lav fuktbelastning.

- Brønnen må forblendes for å unngå videre avdamping og redusere luftfuktigheten.
- Det må enten legges fuktsikring på grunnen eller eventuelt også med en påstøp for å redusere avdampingen fra grunnen.
- Trolig vil disse tiltakene redusere luftfuktigheten mye i kjelleren og kan være tilstrekkelige tiltak. Man kan eventuelt i tillegg montere et tørrluftsanlegg/avfukter i kjelleren og stille denne inn på 60-65% RF i tilfelle det om sommeren trekkes inn mye fuktig og varm uteluft.
- Et alternativ til gulvbjelkelag vi være å fylle igjen kjelleren med pukk og legge gulvstøp. Det er da svært viktig at fuktsikring monteres under bunnsviller/stokker. Dette for å unngå at fuktig oppadstigende luft fra grunnen og/eller gråsteinsmuren kondenserer mot bunnsviller/nedre deler av ytterveggene. Videre må alt av trematerialе på grunnen fjernes før man eventuelt fyller igjen kjelleren.

Ta kontakt med Ole Martin Stensli (tlf 977 63 169) hvis det er ønske om videre oppfølging eller det er spørsmål til rapporten.

DOKUMENTET ER KORREKTURLEST OG DIGITALT SIGNERT ETTER MYCOTEAMS RUTINER
DIGITALT SIGNERT
mycoteam.no

Vedlegg

Muggsopper registrert ved inspeksjonen

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

Penselmuggsopper (*Penicillium*) forekommer ofte i forbindelse med fuktskader i bygninger, spesielt etter lekkasje, men også ved andre typer oppfukting. Lave verdier av penselmuggsopper er på den annen side ikke uvanlig i støv og inneluft i bygg uten skader. De er blant de vanligste muggsoppene, de kan forekomme på en lang rekke substrater (næringsmidler, avfall, fuktutsatte materialer), og produserer store mengder sporer som lett virvles opp i luft.

Fuktstrålemugg (*Aspergillus versicolor*) forekommer ofte i forbindelse med fuktskader i bygninger, hovedsakelig i rom eller innvendig i konstruksjoner med høy relativ luftfuktighet. Selv lave verdier i luft og i støv kan være med på å indikere et fuktproblem i bygningen.

Strålemuggsopper (*Aspergillus*) er en stor slekt av muggsopp hvor flere av artene er vanlig forekommende i forbindelse med fuktskader, hovedsakelig kondensskader og i rom/konstruksjoner med høy relativ luftfuktighet (RF). Selv lave måleverdier i luft eller støv kan indikere et fuktproblem i bygningen.

Narrekjedemuggsopper (*Phoma*) forekommer normalt på dødt plantemateriale og frukt. Av og til forekommer den på fuktutsatte materialer innendørs. På bad kan den gi misfarging i silikon og flisfuger i dusjsone og omkring vask uten at det nødvendigvis er fuktskader innvendig i konstruksjonen.

Nålemuggsopper (*Acremonium*) er vanlig å finne i jord og på døde planterester. Den kan forekomme i forbindelse med fuktskader i bygninger, og da gjerne ved kondensproblemer. Arter i slekten er spesielt vanlige i utforede vegger under terreng.

Vedmuggsopper (*Graphium*) etablerer seg raskt på nyfelt tømmer, og forårsaker misfarging nær kappflaten (blåved). De kan også vokse innendørs på fuktskadet trematerialer.

Med begrepet **gamle råtesoppskader** mener man skader som har utviklet seg over mange år og hvor skadegjører ikke har vært mulig å bestemme ved mikroskopering. Årsaken til dette er at råtesoppskaden ikke har vært i aktiv vekst i senere år og at sopphyfene (sopptrådene) er så nedbrutt at det ikke lenger er karakteristiske detaljer igjen for å kunne utføre en sikker analyse. I dette tilfellet kan vi utelukke at skadene er forårsaket av ekte hussopp.

MYCOTEAM

Fuktkrav

Enkelte muggsopparter kan vokse ved en vannaktivitet under 0,7 a_w, tilsvarende 70% relativ fuktighet, men faren for vekst på bygningsmaterialer ved så lav fuktighet er svært liten. Fra 0,7 a_w til 0,8 a_w er det liten risiko for muggsoppvekst. Fra 0,8 a_w til 0,9 a_w er det risiko for muggsoppvekst, men kun et fåtall arter forekommer, særlig tørrformugg (*Wallemia sebi)*,strålemuggsopper (*Aspergillus*-arter) og kulestrålemuggsopper (*Eurotium*-arter). Over 0,9 a_w er det stor risiko for muggsoppvekst på mange materialer, og over 0,95 a_w vil de aller fleste materialer være utsatt for muggsoppvekst.

Normer og krav

Nasjonalt folkehelseinstitutt anbefaler når det gjelder muggsopp; «Eksponering for fuktskader eller muggsopp gir økt risiko for utvikling eller forverring av sykdom. Det foreligger imidlertid ikke kunnskapsgrunnlag for å sette en helsebasert, tallfestet norm for fukt eller muggsopp i innemiljøer. Vedvarende fukt og vekst av muggsopp på overflater innendørs og i bygningskonstruksjoner skal unngås. Tegn på risikoforhold er også mugglukt og hyppig forekommende kondens på overflater eller i konstruksjonen. Tidligere større fuktskader der materialer ikke er raskt uttørket, rengjort eller fjernet kan også utgjøre en helserisiko. Der slike forhold påvises skal de utbedres så raskt som mulig.». (Anbefalte faglige normer for inneklima, 2015).

Muggsopp i inneluft

En rekke mikroorganismer (bakterier, muggsopp, o.a.) forekommer naturlig i luft, som regel uten at dette fører til skadevirkninger for personer. I visse tilfeller kan imidlertid ubehag eller sykdom oppstå. Dette fakta-bladet omhandler muggsopper som kan forekomme i miljøet rundt oss. De soppartene som først og fremst formerer seg i eller på mennesker og dyr er ikke omtalt i dette faktabladet.

Hva er muggsopp?

Muggsopp er hurtigvoksende sopper som ikke bryter ned treverk, men som kan gi misfarging, lukt eller helseproblemer. De forekommer naturlig på nær sagt alle typer fuktige organiske materialer, slik som blader, pinner, jord o.l. Muggsopp er et samlebegrep for en lang rekke saprofyttiske[1] sopper som tilhører forskjellige soppgrupper. Vanligvis bruker man begrepet om hurtigvoksende arter med stor produksjon av sporer direkte på mycelet eller i / på mikroskopiske fruktlegemer.

Soppsporer i luft

Muggsopper og andre sopper formerer seg ved sporer. Dette er små spredningsenheter som lett virvles opp i luft. Luft som ikke er veldig godt filtrert vil alltid inneholde soppsporer. Gjennomsnittlig er det færre soppsporer innendørs enn ute, dersom det ikke forekommer soppvekst inne, men mengder og typer varierer med årstid, aktivitet i bygningen og annet.

Utendørs har man alltid soppsporer i luft, men mengden og artssammensetningen varierer sterkt med årstid, værforhold og omgivelser. Stille vinterdager med snødekke har man som oftest færre enn 50 levende sporer per m^3 luft, mens man om høsten vil kunne komme opp i mange tusen sporer / m^3. En stor del av sporene utendørs utgjøres som regel av kondensmuggsopper (*Cladosporium*-arter).



Muggvekst i tak etter vannlekkasje.

Tlf: +47 469 75 500 | Fax: + 47 22 46 55 52 | e-post: post@mycoteam.no | Besøksadr.: Børrestuveien 3 | Postadr.: Pb 5, Blindern, 0313 OSLO
IBAN: NO47 1654 0706 720 | Bankkontonr.: 1654.07.06720 | Organisasjonsnr.: 940351022 | www.mycoteam.no

Byggforskriftene

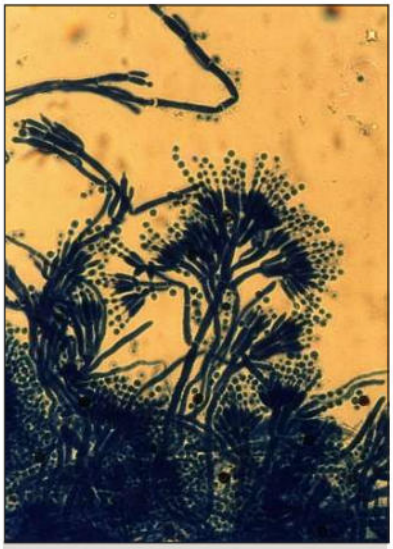
Byggeforskriftene TEK 10 (2010), inneholder i avsnitt VI krav til beskyttelse mot vekst av muggsopp: "§ 13-14."Generelle krav om fukt Grunnvann, overflatevann, nedbør, bruksvann og luftfuktighet skal ikke trenge inn og gi fuktskader, mugg- og soppdannelse eller andre hygieniske problemer.".



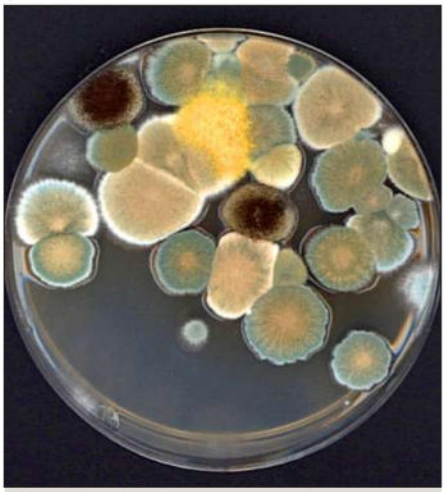
Muggsoppskader som følge av oppfukting etter brannslokking.

Atopisk overfølsomhet

En god del allergikere reagerer på stoffer på og i mikroorganismer. Reaksjonen kan arte seg som "høysnue", astma-anfall, eksem, e.l. Reaksjonen kan utløses uten at det kan påvises påfallende store mengder av muggsoppsporer i luften. Det finnes et stort antall muggsopp, og man kan ikke regne med kryss-reaktivitet mellom allergener fra ulike arter.



Mikroskopibilde av muggsoppen penselmugg (*Penicillium*). Typisk for denne slekten er at sporene sitter organisert i "pensler".



Oppdyrkede muggsopper på næringsmedium. Muggsoppene danner millioner av sporer etter kort tid på næringsmediet.



Vekst av muggsopp på gipsplate.

Muggvekst inne

Mange muggsopper er svært nøysomme med tanke på næring. Dersom fuktigheten er høy nok, vil muggsopper kunne etablere seg og vokse på de fleste byggematerialer og annet organisk materiale. Materialer som lett angripes er papp- og papirbaserte materialer, treverk, trefiber- og sponplater. Gips, ulike plastmaterialer, glassfiber strie og malte flater kan også angripes. Isolasjonsmaterialer, tegl, betong, stål og keramiske fliser er mindre utsatt for angrep.

Årsaker

Årsaken til muggsoppvekst inne er som regel kondens, høy luftfuktighet på grunn av utilstrekkelig ventilasjon, vann som trenger inn gjennom gulv eller vegg, lekkasje fra rør eller tekniske installasjoner, oppfukting av materialer før eller under bygging, samt manglende uttørking etter bygging. Fordi nærings-, temperatur- og oksygenkrav så og si alltid er tilfredsstilt, er fukttilgangen den viktigste faktoren som bestemmer om det kan vokse muggsopp i en konstruksjon eller ikke.

Effekter

Muggsopper kan misfarge materialer. Av og til er det bare fargede sporer på overflaten som gir misfargingen, men det kan også forekomme fargede hyfer nede i materialet. Denne misfargingen kan være vanskelig å fjerne. Muggsopp- og bakterievekst kan føre til store luktproblemer. Disse luktstoffene kan trenge igjennom fysiske barrierer som plastfilm, gulvbelegg o.l. Mugglukt regnes som et sanitært problem både i Norge og i andre land. Opphold i bygninger med fukt- og muggsoppskader kan også gi negative helseeffekter.

Mykotoksiner

Mange muggsopper kan av og til produsere giftige stoffer - mykotoksiner. Disse stoffene spres bl.a med sporene, og kan ha uheldige konsekvenser ved innånding, eventuelt også hudkontakt. Eksponering via normal luftspredning gir imidlertid ekstremt lavt dose. Gifteffekt er derfor først og fremst kjent fra større inntak av sterkt muggsoppinfiserte næringsmidler. Ved bygningsskader er det spesielt muggsoppene svart vannskademugg (*Stachybotrys chartarum)* og fuktstrålemugg (*Aspergillus versicolor)* som er vanlig forekommende og som er kjent for å eventuelt kunne produsere slike giftstoffer.

Soppinfeksjoner

Enkelte muggsopper vokser ved 37°C og kan forårsake infeksjoner i menneskekroppen. Dette er først og fremst et problem for personer med sterkt svekket immunforsvar, og som en komplikasjon ved andre sykdommer. Eksempler er lungeinfeksjoner på grunn av grønn strålemugg (*Aspergillus fumigatus*) og lumsk strålemugg (*A. flavus*), samt ørebetennelse av svart strålemugg (*A. niger)*. I tillegg finnes det soppinfeksjoner (ringorm o.a.) som forårsakes av sopparter som normalt ikke vokser i innemiljø.

Helseeffekter

Det er overhyppighet av vanlige luftveisinfeksjoner i fuktskadde bygninger. Enkelte reagerer allergisk (astma, "høysnue", etc.) på muggsopp, først og fremst på stoffer i sporeveggen. Ved gjentatt innånding av store mengder soppsporer kan kraftige, influensalignende allergireaksjoner oppstå. Dette er først og fremst aktuelt på arbeidsplasser i landbruk og trelastindustri. Infeksjoner forårsaket av muggsopp kan forekomme, men først og fremst hos personer med svekket immunforsvar eller som komplikasjon ved annen sykdom. Det er mulig at også reaksjoner som irriterte øyne, unormal tretthet og annet kan ha sammenheng med vekst av mugg og andre mikroorganismer. Fuktighet i bygninger kan også føre til økt avgassing fra materialer, og økt forekomst av midd som er en viktig kilde til allergifremkallende stoffer. Mange innemiljøproblemer kan oppleves på omtrent samme måte som de som skyldes fukt og mugg.

Grenseverdier

Det kan idag ikke fastsattes klare grenser for hvor mye muggsopp man kan tolerere i luft. Vekst av muggsopp i oppholdsrom og mugglukt i oppholdsrom aksepteres ikke. Heller ikke andre steder i konstruksjonen aksepteres vekst av muggsopp normalt ikke, men kan vurderes i forhold til hvor sterkt man blir eksponert, og om spesielt følsomme personer er involvert.

Utbedring og tiltak

Årsaken til fuktigheten som forårsaker muggveksten må finnes og utbedres. Materialer som er infisert av muggsopp bør som en hovedregel skiftes. Materialer der hvor soppveksten kun sitter på overflaten kan rengjøres. Fordi også døde soppsporer kan inneholde allergiframkallende og giftige stoffer, er det vesentlig at soppen fjernes fysisk. Ved håndtering av muggbefengte materialer bør finstøvmaske og hansker benyttes, og man bør sørge for å spre minst mulig soppsporer til andre deler av bygningen. Dette kan gjøres enkelt ved å pakke inn materialene i plastsekker og bære dem korteste vei ut av huset. Områder som har blitt forurenset av mikroorganismer og støv under utbedringsarbeid må rengjøres grundig. Behandling med kjemikalier utover det som eventuelt inngår i rengjøringen anbefales vanligvis ikke.

Det er vanskelig å si noe generelt om utbedring av fuktkilder, da dette er helt avhengig av skadeårsaken. Uten at fuktigheten reduseres vil det som regel være umulig å oppnå tilfredsstillende resultater av en skadeutbedring. Problemene kan reduseres ved at man fjerner organiske materialer fra oppfuktet område.

Undersøkelser

Det viktigste ved en undersøkelse vil være å finne ut hvor organismene vokser, årsaken til fuktigheten og hvordan årsakene kan fjernes. For å oppnå dette er visuelle undersøkelser, materialanalyser og fuktmålinger viktige. I tillegg utføres ofte luft- og støvanalyser for å kunne si noe mer om hvor mye soppsporer mennesker som oppholder seg i bygningen utsettes for.

Endotoksin og glukan

Hos mange bakterier inneholder celleveggen lipopolysakkarid - ofte kalt endotoksin. Dette stoffet aktiverer flere forsvarsreaksjoner i kroppen, og er en av de faktorer som utløser feber ved bakterielle infeksjoner. Celleveggen hos muggsopper inneholder polysakkarider, ß-1,3 glukaner, som muligens kan ha tilsvarende effekter. Disse stoffene kan forsterke effekten av allergi-reaksjoner. Endotoksin og glukan er satt i sammenheng med typiske "syke hus symptomer" som unormal tretthet, tørre øyne, hoste, etc.

Varighet av luftanalyser

Luftanalyser utføres i de aller fleste tilfeller i løpet av en kort tid, som regel noen minutter. Sporemengder i luft varierer meget sterkt over tid på grunn av aktivitet og luftstrømning. Dette gjør det meget vanskelig å tolke prøver, og grenseverdier for akseptabel luftkvalitet kan vanskelig fastsettes på noe faglig grunnlag.

Dette faktabladet er utarbeidet av Mycoteam as som en veiledning overfor våre kunder.
Opplysningene reflekterer dagens kunnskapsnivå, og vil måtte revideres etter hvert som ny kunnskap kommer til.

Ved kopiering fra dette faktabladet skal Mycoteam oppgis som kilde.

© Mycoteam as

Versjon ND 1113

Metodikk

Mikroorganismer vil ofte kunne oppdages ved lukt, misfarging eller forandringer av substratet (det de vokser på). Dette er ofte tilstrekkelig til å anslå skade-omfang og skadeårsaker. Prøver av materialer der det er mistanke om vekst av mikroorganismer bør analyseres ved mikroskopi, evt. etter oppdyrking. Spredningsenhetene til mikroorganismene er små partikler som man vil kunne finne igjen på steder der finstøv sedimenterer. Støvprøver kan analyseres mikroskopisk og etter oppdyrkning, og kan utgjøre et nyttig supplement til luft-analyser. På grunn av problemene med tolkning av luftanalyser, vil det i mange tilfeller være materialprøvene man legger hovedvekten på ved vurdering av en skade.

Luftanalyser

Det er utviklet metoder for å samle opp partikler fra luft etter flere ulike prinsipper (filtrering, impaktasjon, sedimentasjon). Etter prøvetaking kan resultatene analyser ved mikroskopiering eller etter oppdyrking, eventuelt med kjemiske metoder. Ulempen med direkte mikroskopiering og kjemiske metoder er at man kun kan klassifisere organismene i meget grove kategorier. Ulempen med oppdyrkningsmetoder er at en stor og varierende del av mikroorganismene i lufta til en hver tid er døde, og at det ikke finnes noe dyrkningsmedium som egner seg for alle organismene som forekommer. Man vil derfor kun få fram en del av alle de mikrobielle partiklene som finnes i lufta.



Utstyr som brukes for å analysere mengden av mikroorganismer i luft.

Henvisninger

Arbeidstilsynet 1996. Helserisiko ved muggvekst på trelast. Arbeidstilsynet. Bestnr. 837.
Kommunal og arbeidsdepartementet. 1997. Tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven.
Sosial- og helsedepartementet. 1995. Forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skoler m.v. I-0848B.
Sosial- og helsedepartementet. 1998. Handlingsplan: Forebygging av astma, allergi og inneklimasykdommer 1998-2002. I-0932 B.
Statens helsetilsyn. 1994. Målemetoder for inneklimaparametere. IK-2462.
Statens helsetilsyn. 1995. Inneklima - en veileder for kommunehelsetjenesten. IK-2489.
Statens institutt for folkehelse. Rapport 2013:7. Anbefalte faglige normer for inneklima.

MYCO TEAM

Behandling

All fukttilgang må stanses.

Angrepet trematerialе fjernes med en sikkerhets-sone på omlag 20 cm fra sist synlige angrep. Dette fordi soppens tråder (hyfer) finnes i materialet før råten blir synlig. Hvis det er fare for ny oppfukting av treverket erstattes materialet med trykkimpregnert virke.

Kjemisk sanering er ikke nødvendig, dessuten angriper hvitkjukene ofte kjerneveden, og denne er det ikke mulig å impregnere med soppdrepende midler.

Hvitkjuker (*Antrodia* sp. m.m.)

Hvitkjuker (tidligere tømmersopp) danner hvite til bleke, puteformede fruktlegemer med fine porer på undersiden. Ofte forekommer hvite og bøyelige strenger og hvitkjukene kan danne et hvitt overflatemycel. Angrepne trematerialer får store sprekkeklosser. Hvitkjuker krever generelt høy fuktighet.

Hvitkjukene forekommer vanligvis i deler av huset som er utsatt for høy fuktighet og som samtidig har høy temperatur. Soppene angriper ofte tre-materialer i forbindelse med bad, eller man finner dem i takkonstruksjoner.

Hvitkjukene trenger en fuktighet på 40-50% vektprosent og en temperatur mellom 25 og 40°C for å utvikle seg. Dette er høyere fuktighet og temperatur enn det både ekte hussopp og kjellersopp er i stand til å leve under. Hvitkjukene kan også forårsake betydelige skader i krypekjellere.

I angrepet trematerialе dannes sprekkeklosser. Enkelte av hvitkjukene danner under gode vekstforhold et hvitt overflatemycel med hvite bøyelige strenger. Strengmycelet forblir mykt selv ved tørking. Soppene har evne til å overleve lengre tørkeperioder.

Fruktlegemene dannes sjelden i hus. Disse er hvite, puteformede og har små porer på undersiden.



Fruktlegeme av rekkekjuke (*Antrodia serialis*) i kjellertak.

Tlf: +47 469 75 500 | Fax: + 47 22 46 55 52 | e-post: mycoteam@mycoteam.no | Besøksadr.: Børrestuveien 3 | Postadr.: Pb 5, Blindern, 0313 OSLO
IBAN: NO47 1654 0706 720 | Bankkontonr.: 1654.07.06720 | Organisasjonsnr.: 940351022 | www.mycoteam.no

Bemerkninger

Hvitkjuker brukes som en samlebetegnelse på flere beslektede sopper, noe som forklarer variasjonen i utseende. De hvite bøyelige strengene er imidlertid karakteristiske. Angrep kan forveksles med angrep av ekte hussopp, spesielt er råtestrukturen i veden lik den som dannes ved angrep av ekte hussopp.

Hvit tømmerkjuke kan som ekte hussopp danne et kraftig hvitt overflatemycel. Soppene kan imidlertid skilles på strengenes karakteregenskaper og fruktlegemenes utseende.



Såkalte mørkelegemer som av og til dannes når lystilgangen er dårlig.



Trematerialе nedbrutt av hvitkjuke.



Fruktlegeme av rekkekjuke (*Antrodia serialis*).

Dette faktabladet er utarbeidet av Mycoteam as som en veiledning overfor våre kunder. Opplysningene reflekterer dagens kunnskapsnivå, og vil måtte revideres etterhvert som ny kunnskap kommer til.

Ved kopiering fra dette faktabladet skal Mycoteam oppgis som kilde.

© Mycoteam as

Versjon ND 0313

Byggmestrene Braathen & Brenden A/S

Nygardsbakken 2, 2847 Hunndalen
Tlf.61108000 Fax.61108001
Mobiltlf. 95 96 16 83 - 95 08 32 60
E-mail : per@byggmester-bb.no

KVALIFISERT KALKYLE

		Tlf. Per Braathen	95961683		Dato:
Prosjekt:	**Sweco AS v/ takstingeniør Ole Øye**	Tlf. Ole Øye	90105772		06.09.2025
	Skadestedets adresse: Skaugerudvegen 31A, Kolbu				
	Navn kunde/oppdragsgiver:	Sweco AS v/ takstingeniør Ole Øye			
	Beskrivelse av prosjekt:				
	Eierskiftesak etter oppdaget bygningsskade.				
	Kvalifisert kalkyle vedr. reparasjonsarbeider i boligeiendom: Skaugerudvegen 31 A, Kolbu		e-post Per Braathen:	per@byggmester-bb.no	
	Kalkylen inneholder ikke ytelser utover det som er nevnt i dette dokument.		e-post Ole Øye:	ole.oye@sweco.no	
	Grunnlag for kalkylen er reklamasjonsrapport av 05.09.25 av Sweco v/prosjektleder Ole Øye				

Post nr.	Beskrivelse	Enh.	Mengde	Enh.pris	Kostn.matr./annet	Enh.	Mengde	Enh.pris	Arbeidskostnad	Sum
					-				-	-
1	Byggesøknad og gebyr til Østre Toten Kommune, antatt kostnad	stk	1,00	12000,00	12 000,00	stk	1,00	15000,00	15 000,00	27 000,00
					-				-	-
2	Rigg område				-				-	-
3	Hvilebrakke m/wc				-				-	-
4	Verktøycontainer				-				-	-
5	Anleggsgjerder				-				-	-
6	Lagercontainer for div. legrede bygningsdeler etc.				-				-	-
7	Byggestrøm				-				-	-
8	Utarbeidelse av SHA og HMS dokumenter				-				-	-
9	Sikringstiltak av bygget mtp. utvendige stabiliseringstiltak				-				-	-
10	Sum post 2-10 inngår i sum post rigg og drift, se post 91				-				-	-
					-				-	-
	Punkt 1: - Grunnmur, bærevegger, jordgulv				-				-	-
11	**Grunnmur (mot fylkesveg):**				-				-	-
12	Nødvendig prosjektering for ny grunnmur av plasstøpt betong	stk	1,00	7400,00	7 400,00	t	8,00	1150,00	9 200,00	16 600,00
13	Fjerne/flytte på en del løse steiner (som har rast ut) fra grunnmuren	stk	1,00	2150,00	2 150,00	t	16,00	670,00	10 720,00	12 870,00
14	Uttransport og fjerning av overskuddsstein/masser	lass	1,00	2600,00	2 600,00	t	12,00	670,00	8 040,00	10 640,00
15	Stabilisere urørt gråstein og bygge opp muren med stein/betong	m2	8,00	360,00	2 880,00	t	14,00	670,00	9 380,00	12 260,00
16	Grave ut og støpe nytt betongfundament/såle under ny betongmur	lm	11,00	940,00	10 340,00	t	17,00	670,00	11 390,00	21 730,00
17	Ensidig forskaling for støping av ny betongvegg på innside av steinmur	m2	19,60	1677,00	32 869,20	t	58,00	670,00	38 860,00	71 729,20
18	Utvendig markisolering er ikke beregnet, antas tidligere ikke utført				-				-	-
19	Tiltak med grunnmur/areal under bjelkelag i tidligere entre nå liten stue	m2	4,50	1150,00	5 175,00	t	16,00	670,00	10 720,00	15 895,00
					-				-	-
20	**Delevegg/bærevegg i midten av kjelleren:**				-				-	-
21	Fjerne teglstein/tredragere og mure opp en ny lecamur på en ny såle				-				-	-
	(denne vil også gi sideavstiving mot eksisterende lecagrunnmur nord)				-				-	-
22	Prosjektering av dragere over åpninger i samme delevegg	stk	1,00	2750,00	2 750,00	t	6,00	1150,00	6 900,00	9 650,00
23	Tiltak med avstiving mot øvre grunnmur (langvegg mot vest)	stk	1,00	5500,00	5 500,00	t	9,00	670,00	6 030,00	11 530,00

24	Tiltak med sikring av vertilal last fra skorsteiner og overliggende konstr.	stk	1,00	8450,00	8 450,00	t	23,00	670,00	15 410,00	23 860,00
25	Fjerne eksist.teglsteinskonstruksjoner og tredragere	stk	1,00	6550,00	6 550,00	t	18,00	670,00	12 060,00	18 610,00
26	Støpe såle under midtre bærevegg	lm	9,50	940,00	8 930,00	t	14,00	670,00	9 380,00	18 310,00
27	Mure delevegg, upusset, med 25 cm leca på nytt fundament	m2	12,50	1535,00	19 187,50	t	15,00	670,00	10 050,00	29 237,50
					-				-	-
					-				-	-
28	**Tiltak med fundament/nedre del av skorstein:**				-				-	-
29	Reparasjon på nedre del av skorstein	stk	1,00	2250,00	2 250,00	t	5,00	670,00	3 350,00	5 600,00
					-				-	-
30	**Jordgulv i kjeller:**				-				-	-
31	Opprydding og fjerning av alt treverk og annet organisk materiale	stk	1,00	3750,00	3 750,00	t	6,00	670,00	4 020,00	7 770,00
32	Det legges plast med min. tykkelse 0,20 mm over alt åpent areal med	m2	75,00	47,00	3 525,00	t	6,00	670,00	4 020,00	7 545,00
	tapet skjøter				-				-	-
					-				-	-
33	Bedre ventilering av kjeller anbefales, tiltak ikke vurdert				-				-	-
					-				-	-
					-				-	-
34	**Punkt 2: Etasjeskille mellom kjeller og 1. etasje**				-				-	-
35	Store råteskader i etasjeskille (enkelte steder også soppangrep),				-				-	-
	varierende omfang i både bjelkelag og underliggende bærebjelker/				-				-	-
	dragere. Deler av bjelkelag som har store råteskadene ligger også skjult				-				-	-
	inn i grunnmur/gråsteinsmur.				-				-	-
					-				-	-
36	Som følge av at etasjeskille fjernes må følgende tiltak utføres:				-				-	-
37	Riving av bad: vegger og gulv samt forsiktig riving av vvs-utstyr for	stk	1,00	1550,00	1 550,00	t	10,00	670,00	6 700,00	8 250,00
	gjenbruk				-				-	-
38	Demontering av kjøkken for gjenbruk, forbehold om tilstand/mulighet for	stk	1,00	1550,00	1 550,00	t	12,00	670,00	8 040,00	9 590,00
	gjenbruk				-				-	-
39	Tiltak/erstatningsskap for plassbygd hjørneskap på kjøkken	stk	1,00	5000,00	5 000,00				-	5 000,00
					-				-	-
40	Remontering av kjøkkeninnredning	stk	1,00	5460,00	5 460,00	t	18,00	670,00	12 060,00	17 520,00
					-				-	-
41	Rørleggerarbeid for kjøkken inkl. opplegg og montering ekskl. utstyr	stk	1,00	30000,00	30 000,00				-	30 000,00
	antatt kostnad				-				-	-
42	Rørleggerarbeid i kjeller: fra og tilkopling under arbeidets gang, opplegg	stk	1,00	35000,00	35 000,00				-	35 000,00
	i kjeller mot kjøkken og bad, tiltak med vann og avløp mot vaskerom,				-				-	-
	tiltak for opprettsholdelse av vann og avløp i kjeller for nabobygg, antatt				-				-	-
					-				-	-
43	Fjerne hele etasjeskille, inkl nødvendig tiltak med rensk av alt treverket				-				-	-
	over grunnmur/mot yttervegger (inkl hogge ut noe treverk som er innstøpt				-				-	-
	i et hjørne i kjeller)				-				-	-
44	Rive papp/plast, isolasjon, stubbeloft	stk	1,00	5240,00	5 240,00	t	32,00	670,00	21 440,00	26 680,00
45	Demontering av dører og riving av listverk	stk	1,00	750,00	750,00	t	11,00	670,00	7 370,00	8 120,00
46	Fjerne gulv i 1. etg.: kjøkken, gang, stue, trappeoppgang, tidligere	m2	78,00	35,00	2 730,00	t	65,00	670,00	43 550,00	46 280,00
	ente og soverom - flere lag med gulv i deler av boligen				-				-	-
47	Tiltak for å holde trapp til 2. etg. på plass under arbeidets gang	stk	1,00	500,00	500,00	t	4,00	670,00	2 680,00	3 180,00

					-				-	-
48	Tilkomst til 1. etg. er planlagt via inngang mot liten stue (tidligere entre),	stk	1,00	4650,00	4 650,00	t	8,00	670,00	5 360,00	10 010,00
	Eksist. dør demonteres for gjenbruk og byggedør settes inn i bygge-				-				-	-
	perioden. Dør remonteres etter endt oppdrag				-				-	-
					-				-	-
					-				-	-
49	Nødv. tilpassing/oppretting av grunnmur og bygge opp nytt etasjeskille				-				-	-
	med nye materialer. (tilsvarende overflater på tørre rom og bad som				-				-	-
	eksisterende. Isolert trebjelkelag med stubbeloftshimling mot kjeller				-				-	-
50	Tilpasninger/oppretting på grunnmurkrone for anlegg nye bjelker	m2	78,00	125,00	9 750,00	t	32,00	670,00	21 440,00	31 190,00
51	Bjelkelag utføres av just. 48x198 mm bjelker, stubbeloft av plater,	m2	78,00	2350,00	183 300,00	t	320,00	670,00	214 400,00	397 700,00
	isolert med 200mm rockwool isolasjon, diffusjonssperre, undergulv av				-				-	-
	22 mm sponplate, pvc gulvbelegg eller type laminatgulv som ferdig				-				-	-
	overflate				-				-	-
					-				-	-
52	Remontere eksist. dører				-				-	-
	utforing og belistning (kjøkken, gang, bad, soverom)	stk	4,00	1850,00	7 400,00	t	28,00	670,00	18 760,00	26 160,00
	Malerarbeid for dører og listverk	stk	4,00	2000,00	8 000,00				-	8 000,00
					-				-	-
53	Gjenoppbygging av bad: areal 6,2 m2				-				-	-
54	Nye overflater gulv og vegg:				-				-	-
55	Undergulv på nedsenket stubbeloft/ bjelke hvis mulig	m2	6,20	320,00	1 984,00	t	7,00	670,00	4 690,00	6 674,00
56	Gjenoppbygging av vegger	m2	23,00	320,00	7 360,00	t	14,00	670,00	9 380,00	16 740,00
57	Tiltak med fall mot sluk, sparkling av gulv for innstøp varmekabel	m2	6,20	1180,00	7 316,00	t	6,00	750,00	4 500,00	11 816,00
58	Baderomsmembran med eks. tarkett pvc-belegg	m2	7,50	550,00	4 125,00	t	7,00	750,00	5 250,00	9 375,00
59	Baderomsplater kompl. eks. fibo-trespo	stk	1,00	25500,00	25 500,00	t	15,00	670,00	10 050,00	35 550,00
60	Delevegg på bad	stk	1,00	3250,00	3 250,00	t	7,00	670,00	4 690,00	7 940,00
61	Belistning	stk	1,00	2480,00	2 480,00	t	4,00	670,00	2 680,00	5 160,00
62	Remontering av baderomsinnredning	stk	1,00	500,00	500,00	t	2,00	670,00	1 340,00	1 840,00
					-				-	-
63	Rørleggerarbeid bad inkl. opplegg og montering ekskl. utstyr, antatt	stk	1,00	40000,00	40 000,00				-	40 000,00
64	Elektro: varmekabel og installasjon lys/stikk, antatt	stk	1,00	20000,00	20 000,00				-	20 000,00
					-				-	-
					-				-	-
65	Ca 75 % av innvendige delevegger må rives/bygges opp på nytt, noe som				-				-	-
	vil medføre endringer av overflater. Derfor er det medtatt nye overflater på				-				-	-
	disse deleveggene samt maling av de øvrige vegger.				-				-	-
	Antatt kostnad vedr. innv. delevegger:				-				-	-
66	Rivekostnad:	stk	1,00	4470,00	4 470,00	t	25,00	670,00	16 750,00	21 220,00
67	Gjenoppbygging:	m2	50,00	320,00	16 000,00	t	40,00	670,00	26 800,00	42 800,00
68	Malerarbeid:	stk	1,00	12500,00	12 500,00	t	60,00	720,00	43 200,00	55 700,00
					-				-	-
69	Nødvendig sikring av etasjeskille mot 2. etasje	m2	78,00	150,00	11 700,00	t	18,00	670,00	12 060,00	23 760,00
					-				-	-
					-				-	-
70	Elektrikerarbeid: deler av opplegg må rives/fornyes,	stk	1,00	130000,00	130 000,00				-	130 000,00

	annen nyinnstallasjon, (bad i egen post) antatt kostnad				-				-	-
					-				-	-
	Punkt 3: - Brønn i kjeller				-				-	-
71	Åpen brønn i kjeller og mye tilsig fra grunnvann/eventuelt "vannåre"				-				-	-
	medfører høy fuktbelastning i kjeller.				-				-	-
	Følgende tiltak er beregnet (med selvfall uten lensepumpe)				-				-	-
72	Rigg	stk	1,00	5000,00	5 000,00				-	5 000,00
73	Grave grøft fra drenskum i nabogrense frem til grunnmur/gråsteinsmur	m	10,00	185,00	1 850,00	t	8,00	1150,00	9 200,00	11 050,00
74	Stemple/bore hull under grunnmur og inn mot brønn (ca 100 cm)	stk	1,00	5100,00	5 100,00	t	4,00	670,00	2 680,00	7 780,00
75	Etablere drensgrøft med tilkopling i drenskum. Det anbefales å legge tett	m	15,00	200,00	3 000,00	t	6,00	670,00	4 020,00	7 020,00
	rør fra brønn og et drensrør ved siden av				-				-	-
76	Legge duk/fylle drenerende masser rundt rørene (bør fylles 30-50 cm	lm	10,00	780,00	7 800,00	t	5,00	1150,00	5 750,00	13 550,00
	over rørene). Eksist. masser fylles tilbake inkl. istandsetting av plen				-				-	-
77	Reparasjonsarbeider for plan med tilsåing med gressfrø	m2	70,00	90,00	6 300,00	t	8,00	1150,00	9 200,00	15 500,00
78	Nødvendig markisolering over rørene for å hindre frost	m2	10,00	250,00	2 500,00	t	2,00	670,00	1 340,00	3 840,00
79	Montere drenskum m/lokk i eksist. steinbrønn for kontrollert avrenning	stk	1,00	4460,00	4 460,00	t	5,00	670,00	3 350,00	7 810,00
					-				-	-
80	**Punkt 4: - Ildsted/skorstein**				-				-	-
81	Følgende arbeider er kalkulert:				-				-	-
82	De- og remontering av vedovner, tilpasninger av røykrør vedr. nye høyder	stk	1,00	6400,00	6 400,00	t	9,00	750,00	6 750,00	13 150,00
83	på gulv ifht. røyk-rørsinnføringer i pipe				-				-	-
84	Nye blikkplater under ovner	stk	2,00	1200,00	2 400,00	t	4,00	670,00	2 680,00	5 080,00
					-				-	-
85	**Punkt 5: - Inneklima**				-				-	-
86	Ingen tiltak kalkulert				-				-	-
					-				-	-
87	Mindre tiltak med plan/gårdsplass etter ferdigstillelse av alle arbeider	stk	1,00	15000,00	15 000,00				-	15 000,00
					-				-	-
88	Sluttrengjøring	stk	1,00	21000,00	21 000,00				-	21 000,00
					-				-	-
89	Avfall og transportkostnader for avfall	stk	1,00	25000,00	25 000,00				-	25 000,00
					-				-	-
90	Uforutsette kostnader 7 %	stk	1,00	109401,01	109 401,01				-	109 401,01
					-				-	-
91	**Sum:**				939 582,7		1040,00		732 690,0	1 672 272,71
92	**Rigg og drift**			18 %						301 009,09
93	**Sum:**									1 973 281,80
94	**25 % mva.**									493 320,45
95	**Sum inkl. mva.**									2 466 602,25

Befaringsrapport

Skaugerudvegen 31A

2847 Kolbu

Gnr: **315** Bnr: **19**



Bygningssakkyndig
Erik Gjævert

Rapport kode: *333217*
Opprettet: *28.10.2025*
Utskrift: *05.11.2025*

Gjævert Håndverk

Foretaksnr.: 986860029
Adresse: Åsveien 23A
1369 Stabekk
E-post: eg@takstsenteret.no
Telefon: 97700778

Innledning

Rapporten

Dokumentet er en rapport for fritekst. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Bygningssakkyndig - Erik Gjævert

Bygningssakkyndig

Gjævert Håndverk er en håndverks- og takseringsbedrift.
Undertegnede er utdannet murmester fra 1981 og har drevet egen murmesterbedrift alene og i samarbeid med andre murmestere gjennom 30 år. Jeg har også vært ansatt i Norsk Leca as og Bergersen Flis as.
I 2011/12 tok jeg utdannelse som takstmann gjennom NEAK og har siden 2012 vært takstmann i kontorfellesskapet Takstsenteret AS som er lokalisert på Stabekk i Bærum.



Godkjenningsmerker / logoer

Medlem i NITO

Godkjent mesterbedrift

Premisser og forutsetninger

Premisser

Denne rapport er utarbeidet av Takstmann Erik Gjævert

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av oppdragsbestillingen og tar sikte på å gi en objektiv vurdering av tekniske forhold som kan knyttes til meldte skader. Den baserer seg på synlige og tilgjengelige observasjoner gjort under befaringen samt relevant dokumentasjon fremlagt av kunde. Eventuelle tolkinger av årsak og anbefalte tiltak er utarbeidet i samsvar med faglige retningslinjer og beste praksis. Rapportens vurderinger kan bli endret dersom ytterligere informasjon eller destruktive undersøkelser avdekker nye forhold.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Claimslink v [redacted]

Rekvirert dato:

Besiktigelse

Til stede: Erik Gjævert Takstmann

[redacted]

Ole Øye Sweco Norge AS
Per Braathen Byggm. Braathen og Brenden
Adam Swainsbury Piperep AS

Besiktigelsesdato: 13.08.2025

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Skaugerudvegen 31A, 2847 Kolbu **Kommunnr:** 3442 **Kommune:** Østre Toten

Gnr	Bnr
315	19

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): [redacted]

Beskrivelse

Beskrivelser

Bygningsmessige forhold

- Enebolig oppført i 1902 i kjente konstruksjoner etter datidens byggemetoder.
- Kjelleretasjen er opprinnelig oppført i stablesteinsmurer og noe forsterket med betongstøp, det er også nyere Lecavegger. Det er eldre teglstensmurer og pilarer som bærevegger og søylepunkter. Det er lav takhøyde ca 1,80 m, gulv er av stedlige masser uten betongstøp og det er en brønn oppbygget av natursten med dybde ca 1 m.
- Etasjeskille mellom kjeller og 1 etg er opprinnelige stubbloftsløsning i trekonstruksjoner med antatt stubbloftsleire og isolasjon.
- Ytterveggskonstruksjoner er av antatt laftet tømmer og stående reisverk med utvendig panel. Takkonstruksjon av plassbygget saltakskonstruksjon med utbygget ark med opprinnelig åpen veranda senere innbygget.

Befaringer-møter

- Det ble avholdt befaring på stedet den 13.08.25.
- Tilstede: Eier [redacted] Ole Øye fra SWECO AS, Per Braathen fra Braathen og Brenden AS, Adam Swainsbury fra Piperep AS og undertegnede var også tilstede.
- Eier ga opplysninger om kjøpet, visninger, overtakelse og hvordan de oppdaget tilstanden i kjeller.
- Det ble utført en grundig befaring og diskusjoner om tilstand og mulige utbedringsforslag.

- Den 21.08.25 ble det gjennomført et Teams-møte hvor i tillegg til de som var på befaring deltok også [redacted] Advokat Christine Helle Svalastog og takstmann Pål Tron fra Claims Link og [redacted]
- Det ble diskutert ulike løsninger for utbedringer og det var i grove trekk enighet blant partene om skadeomfanget og om utbedringsmetoder. Det ble avtalt at begge parter skulle komme tilbake med forslag til løsninger og kostnadsestimater.

Avdekkede forhold

Grunnmur/bærevegger

- Grunnmur mot syd i området under utbygg har rast ut i en lengde på ca 4 løpemeter.
ÅRSAK:
- Tidspunktet og årsaken til at muren har rast ut er usikkert. Det har blitt opplyst fra selgersiden at de ikke har registrert dette tidligere og det finnes ingen klare holdepunkter for når dette eksakt har skjedd.
-Årsaken kan tyde på at det har vært endringer i belastninger på muren og at den derfor har rast ut. Vi ser jo tydelig at det er råte i bjelkelaget og i de bærende konstruksjoner, og når med råte i treverket vil dette deformeres og stabiliteten endres. Det er opplyst at kjøper har utført endringer i 1 etasje i vegg over utrast område ved i fjerne en dør og lage stor åpning. Dette kan også ha medført endrede punktbelastninger på underliggende konstruksjoner, noe som kan gjøre at muren har rast ut.

- Teglstensvegger og søyler som har fungert som bærevegger og søylepunkter har sviktet og er deformert.
ÅRSAK:
- Dette er gamle teglkonstruksjoner som over tid er svekket og har fått generelle setningsskader. No

UTBEDRINGSFORSLAG:
- Grunnmur som har rast ut må fjernes og det reetableres med Leca såleblokk og ny 25 cm Leca mur og det tilbakefylles med stedlige masser av utraste stenmasser.
- Gamle teglsteinskonstruksjoner fjernes og det erstattes med Leca såleblokk og 20 cm Leca mur som langsgående bærevegg for nytt bjelkelag i midten av bygget. Det lages 2 åpninger med overdekning av tilpassede jernbjelker.

Bilder



Stablesteinsmur har rast ut og må ny mur må etableres.



Svikt og deformasjon av teglsteinsvegger.



Søylefundament i teglsten har rast ut.

Etasjeskille mellom kjeller og 1 etg.

- Etasjeskillet har store råteskader og svekkelser. Bjelker som ligger inn på murkrone er delvis innstøpt og har ingen underlagspapp og har store råteskader. Dette er også godt synling på gulv i stue i 1 etg, hvor det er avstand mellom gulvbord og gulvlister på inntil 3 cm.
- Det er flere steder i kjelleren satt opp midlertidige avstivninger i trykkimpregnert treverk for å stabilisere bjelkelagskonstruksjonene. Strekkodelapper på impregnert treverk bekrefter produksjonsår 2010. Det tyder på at avstivningsarbeider er utført etter 2010 av selger.
- Det er så store og omfattende skader på hele bjelkelaget at partiell utbedring ikke vil være mulig.

UTBEDRINGSFORSLAG:
- Hele etasjeskillet med gulvbord, stubbloftsløsning og bjelkelag må skiftes. Dette er sannsynligvis det som vil gi best og varig resultat, men vil etter min oppfatning også være en standardhevning.
- Dette vil medføre mye arbeid med støtte og avstivninger av bærekonstruksjoner i overliggende etasjer for i sikre bygget under utførelsen.

Bilder



opprinnelig bjelkelag med store råteskader



Ulike avstivninger utført med impregnert treverk



Ulike avstivninger utført med impregnert treverk



Strekkode som viser på nederste linje siste 6 tallene 19.06.10

Brønn i kjeller

- Det er i selgers egenerklæring opplyst om sisterne/brønn i kjelleren. Dette er jo da informasjon som kjøper har hatt tilgang til og er opplyst om. Det er ikke unormalt med denne type brønner i eldre hus fra denne tiden.
- Brønnen er sannsynligvis etablert for å ha en vannkilde tilbake tidlig på 1900 tallet da det ikke var innlagt vann. Tomten beliggenhet tilsier jo at det vil komme tilsig av vann og dette ble da fanget opp i brønnen.
- Idag fungerer den som en drenskum hvor tilsig av vannet samles og ved høyt tilsig og stigende vannstand kan lensepumpe benyttes for å senke vannstanden.

UTBEDRINGSFORSLAG:
- Støpe en avrettet krans på toppen og legge et fuktsikkert lokk over brønnen, som vil redusere fuktnivået i kjelleren og i tillegg installere en automatisk lensepumpe som starter ved høy vannstand.

Bilder



Åpen brønn ca 1 meter dyp

Skorsteiner

- Det er i Tilsynsrapport fra Østre Toten kommune påpekt forhold rundt pipefundament og pipeløpene.
- På befaringen ble det ikke registrert spesielle setningsskader rundt pipepløp eller murte konstruksjoner, men det var en del løse steiner o.l. ved det ene pipefundamentet.
- Det er også påpekt at innvendige pipeløp er eldre og slitt med tildels dype fuger og at det må utføre piperehabilitering.
- Det er også påpekt at ikke alle sider av teglskorsteiene er synlig i rommene i 1 og 2 etg., noe som er et krav for teglpiper.
- Ved rehabilitering av skorsteinene vil man sannsynligvis tilfredsstille kravene.

UTBEDRINGSFORSLAG:
- Forsterkning av ett pipefundament i kjeller med utvidet betongfundament.
- Rehabilitering av 2 pipeløp med stålrør, keramiske rør eller schädler metoden (helstøping)

Bilder



Pipefundament må utbedres og sikres med utvidet betongfundament.

Inneklima

- Det har etter vår befaring blitt utført befaring og utarbeidelse av rapport fra Mycoteam vedrørende fukt, råte og inneklima.
- Denne konkluderer med tildels store skader på etasjeskiller og at denne anbefales skiftet i sin helhet.
- Den anbefaler også tildekking av brønnen og generell rydding av hele kjelleren for organiske materialer og utlegging av diffusjonstett plast på gulv.

Kostnadsberegninger fra SWECO AS

Grunnmur og Bærevegger

- SWECO har i sine beregninger forutsatt ensidig forskaling og støping av ny betongmur ved utrast området.
- Vi mener at det her vil være tilstrekkelig og kostnadsbesparende med å bruke Leca såleblokk og mure opp en 25 cm Leca mur etter å ha fjernet utraste masser og at utraste masser kan tilbakefylles bak Leca mur.
- Ny Leca mur som dele- og bærevegg er i tråd med våre anbefalinger, men ville benyttet Leca såleblokk som fundament.
- Se kostnadsberegningen.

Etasjeskiller

- Kostnadsberegningen er detaljert og gjennomarbeidet og har også tatt storhøyde for uforutsette kostnader. Det kan allikevel kommenteres at det er rørleggerarbeider for ca. 100.000,- for demontering og remontering og dette virker å være noe høyt.

Brønn i kjeller

- Sweco har beregnet å legge ny drensledning fra brønn og ut til utvendig drenskum nær veien, dette for å fjerne alt tilsig i brønnen og at dette vil bedre fuktnivået i kjelleren.
- Vi mener at det ikke er behov for dette da det kan legges et tett lokk over brønnen og eventuelt benyttes en lensepumpe ved behov. Dette fremkommer jo også som et forslag i Mycoteam sin rapport.

Skorsteiner

- Sweco har her medtatt kostnader for rehabilitering av 2 skorsteiner med tilhørende kostnader som er i samsvar med tilsvarende priser i markedet.
- Kostnader til utbedringer av ett pipefundament er medtatt under grunnmur og bærevegger.

Inneklima.

Sweco har her satt inn kostnader for generell rengjøring av møbler, ekstern husleie og flyttekostnader som er relevante for oppdraget.

Opplyste forhold på kjøpstidspunktet

Tilstandsrapport og egenerklæring

- Det er i Tilstandsrapporten opplyst følgende:
- "Rom under terreng" gitt TG3 og opplyst om synlige fukt og råteskader og at det er målt forhøyede fuktverdier.
- "Etasjeskiller/gulv mot grunn" er gitt TG3 da det er målt høydeforskjell på over 30 mm
- "Fuktsikring og drenering er gitt TG2 og det er opplyst om manglende fuktsikring.
- "Grunnmur og fundamenter" er gitt TG2 og det er opplyst om sprekkdannelser.
- Det er også opplyst om i eiers egenerklæring at det er en sisterne/brønn i kjeller.

- Kjøper har ikke inspisert kjelleren på visning eller før overtakelse på tross av flere TG2 og 3 og opplyste forhold i egenerklæringen.

Konklusjoner

- Dette er opprinnelig en bolig fra 1902 med over 120 år gamle konstruksjoner og da er det ikke uvanlig med normal elde og svekkelser av konstruksjoner.
- I dagens Tilstandsrapporter benyttes det tilstandsgrader TG 0- TG 3 for de ulike bygningsdeler, dette for å gi informasjon til kjøpere om hvilken tilstand boligen er i.
- Under oppsummering av TG punkter side 11 i Tilstandsrapporten er det 5 punkter som er gitt TG3 og omhandler i hovedsak råteskader og skjevheter. TG3 har på side 4 i rapporten følgende ledetekst: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK - Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
- TG 3 punktene er ytterligere beskrevet under de enkelte bygningsdeler og dette omhandler i hovedsak fukt- og råteskader og skjevheter.
- Det er også gitt TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK på 10 punkter. 2 punkter omhandler Fuktsikring og drenering og Grunnmur og fundamenter.
- Det er da etter min oppfatning gitt klare indikasjoner og opplysninger som tilsier at eventuelle kjøpere bør undersøke eiendommen nøye og må påregne kostnader til ulike utbedringer.

Kalkulasjon

Kalkulasjon: Bolig

Beskrivelse	Pris
Byggemelding, gebyr og prosjektering	70 000,-
Grunnmur yttervegg	120 000,-
Bærevegger (inkluderer ryddig og rensking av kjeller og utlegg av plastfolie)	100 000,-
Pipefundament og avstivninger av konstruksjoner.	40 000,-
Etasjeskille	1 550 000,-
Brønn	10 000,-
Piperehabilitering	140 000,-
Inneklima (rengjøring og bo- og flyttekostnader)	115 000,-
Rigg og drift 12 %	240 000,-
Sum:	**2 385 000,-**

Alle priser er inkludert mva

Kommentar til kalkulasjon

Alle priser er basert på erfaringspriser fra markedet og det er ikke innhentet priser fra utførende entreprenører.

Signatur

Signatur

Stabekk - 05.11.2025
Sted - Dato

BYGNINGSSAKKYNDIG ERIK GJÆVERT

[redacted]

Fra: Per Braathen <per@byggmester-bb.no>
Sendt: lørdag 29. november 2025 09:29
Til: 'Øye, Ole' <Ole.Oye@sweco.no>[redacted]
Emne: SV: Vedr. Skaugerudvegen 31A, bistand til å vurdere arbeider

Hei,

Det forundrer meg at motparten kommer med anførsler som nedenfor nevnt. Dette viser en mangel på forståelse av bygningskrefter og at de må sette seg inn i hvordan , både horisontale og vertikale, krefter virker i en bygningskonstruksjon.
Det er videre en særdeles ufin opptreden å prøve og snu ansvarsforholdet i denne saken når store deler av kjelleren og dens bærende konstruksjoner er, og har vært, på sammenbruddets rand gjennom flere år.

Utvidelsen av åpningen i veggen i 1. etg. har ingen sammenheng med utrast grunnmur i kjeller. Uttalelse fra byggmester og takstingeniør Ole Øye støttes fullt ut.

Fra: Øye, Ole <Ole.Oye@sweco.no>
Sendt: 29. november 2025 08:03
[redacted]>; Per Braathen <per@byggmester-bb.no>
[redacted]
Emne: SV: Vedr. Skaugerudvegen 31A, bistand til å vurdere arbeider

Hei
Jeg kan ikke se noen årsakssammenheng med at utvidelse av åpning i 1.etasje kan ha medført utrasing av gråsteinsmur.
Årsaken mener jeg bestemt skyldes tiltak selger har foretatt i kjeller, med forskjellige punkter med understøttelse/avstivninger (ref. vedlagte bilder), samt det er store råteskader i etasjeskille.
Når det er foretatt så mye tiltak i kjeller for å stive av/sikre bjelkelaget som det her er utført, så vil det være en stor sannsynlighet at det blir varierende/skjeve vertikale laster ned på grunnmuren, som over tid kan påvirke at muren raser ut.
Utført tiltak virker ikke er utført/prosjekter av en bygningskyndig håndverker.

Håper Per Braathen eventuelt kan tilføye sine kommentarer

Ole Øye
Sertifisert takstingeniør - Prosjektleder

Sweco Norge AS | Gjøvik
Mobil 901 05 772

SWECO

For mer informasjon om hvordan Sweco håndterer dine personlige data, vennligst les her