

ENERGIATTEST



Adresse	Kirkevegen 13A
Postnummer	7500
Sted	STJØRDAL
Kommunenavn	Stjørdal
Gårdsnummer	105
Bruksnummer	207
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	185319660
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-189634
Dato	13.11.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Tetting av luftlekkasjer
- Vask med fulle maskiner

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Annen bolig
Byggeår	1912
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	225
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

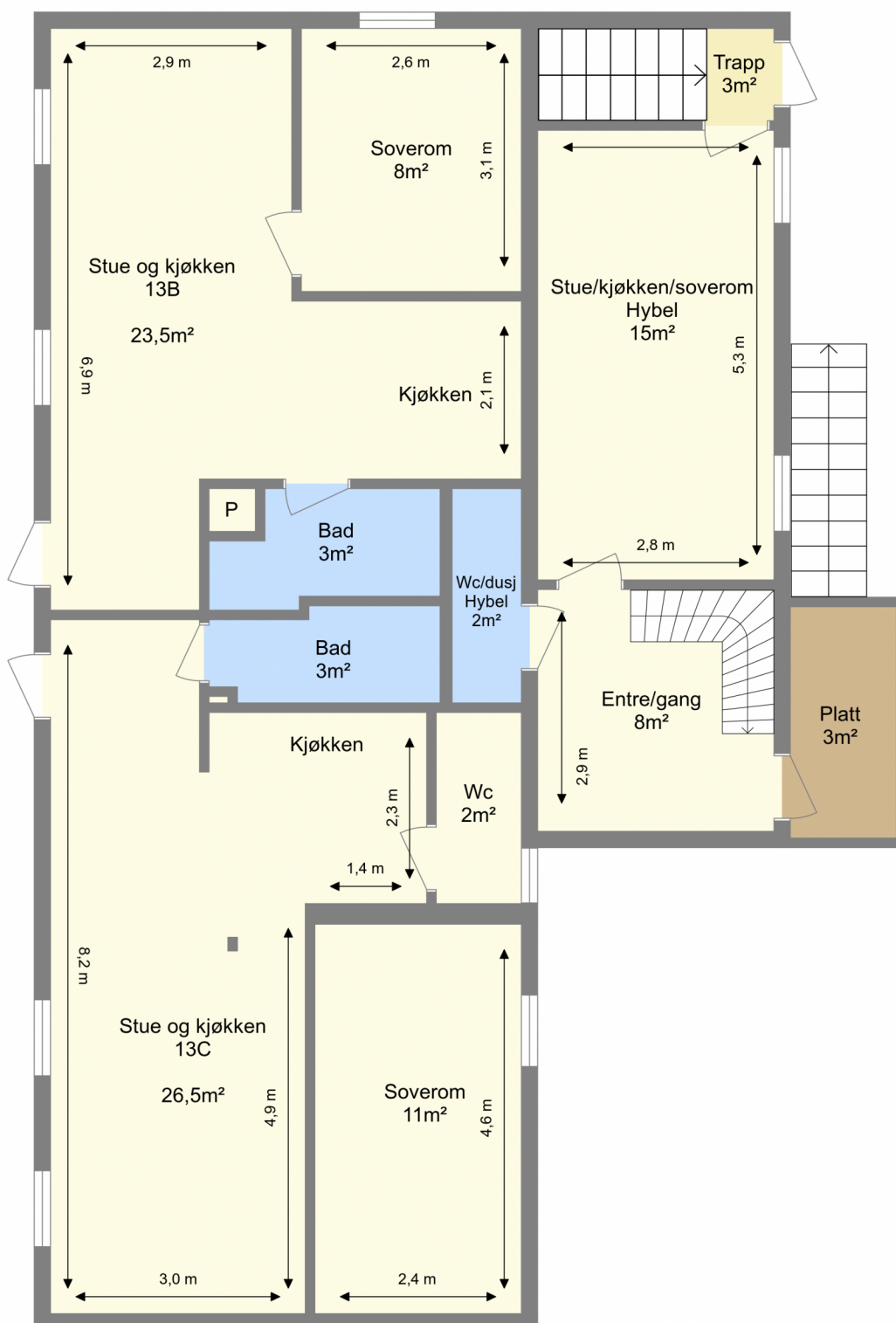
Oppvarming: Olje
Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk



Kirkeveien 13A

1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Kirkeveien 13A

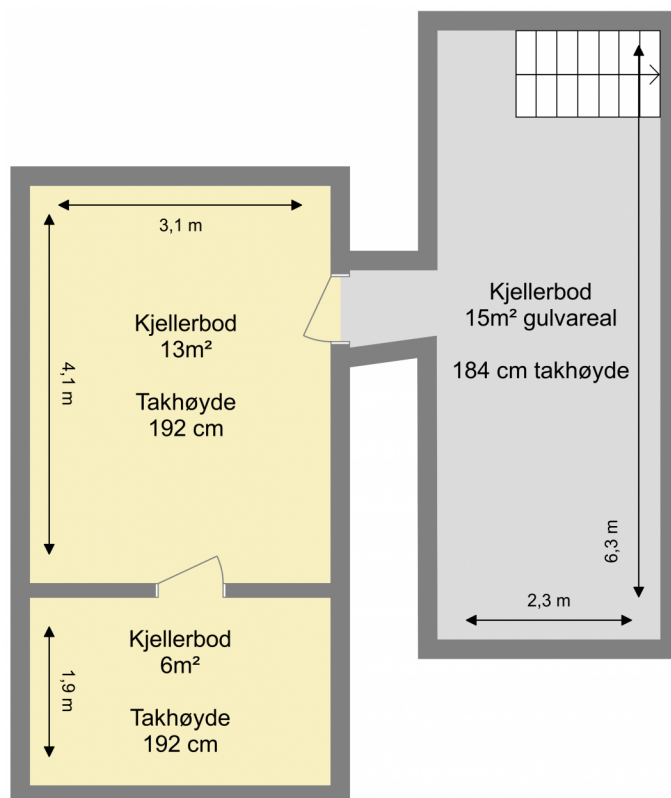
2. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Kirkeveien 13A

Kjeller



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.



Stjørdal kommune

Utsnitt kommuneplan

Eiendom:

Gnr: 105

Bnr: 207

Fnr: 0

Snr: 0

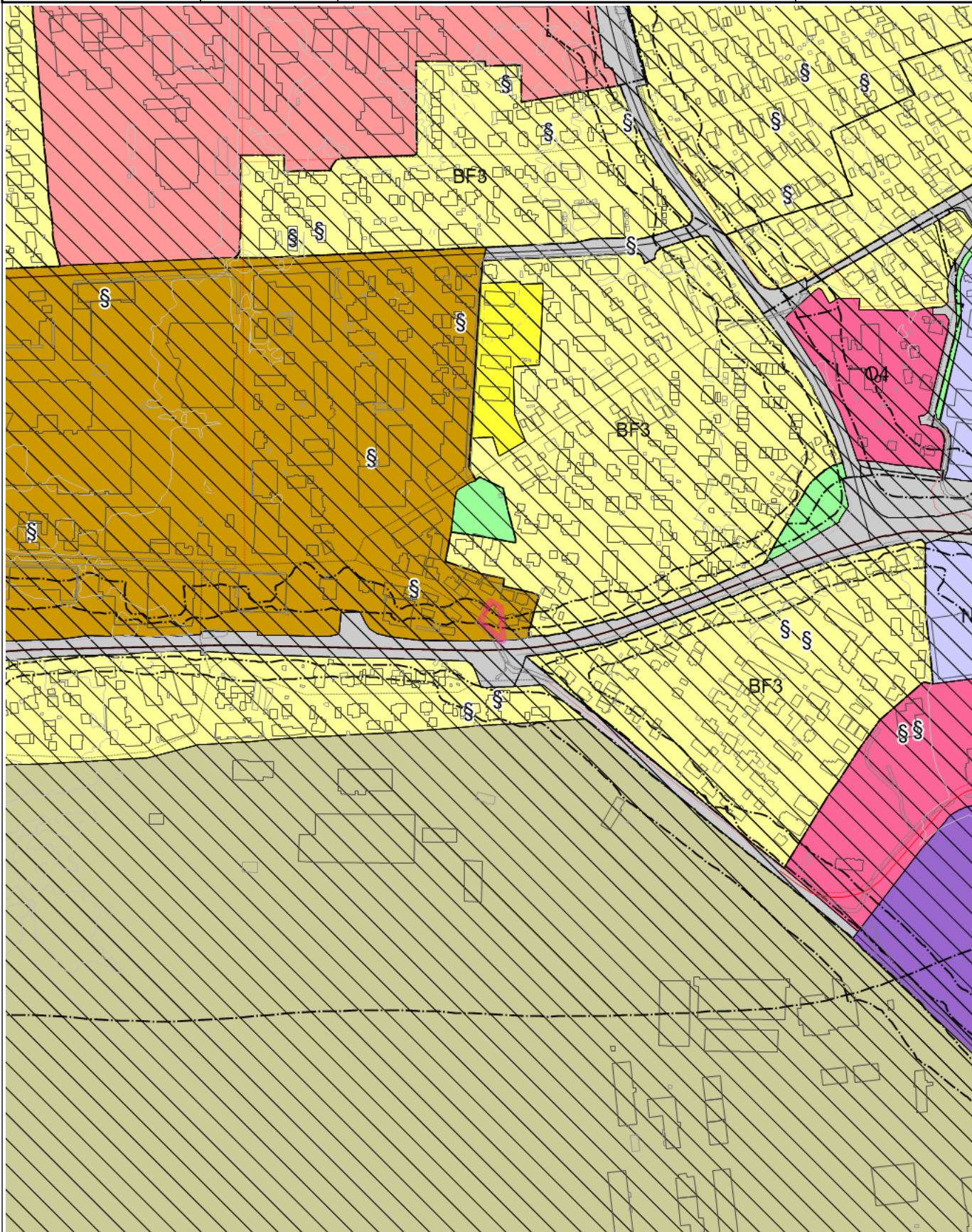
Adresse:

Kirkevegen 13A
7500 STJØRDAL, m.fl.

Annen info:



Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		TakoverbyggKant		Udefinert bygning
	Bygning		Kanal og grøft		Gang- og sykkelveg
	Høydekurve		Forsenkningskurve	§	Dispensasjon fra planregister
§	Dispensasjon fra planregister		KpOmråde - Gjeldende		Fjernveg - På bakken - Nåværende
	Fjernveg - På bakken - Fremtidig		Hovedveg - På bakken - Nåværende		Samleveg - På bakken - Nåværende
	Atkomstveg - På bakken - Fremtidig		Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende		Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
	Grense for arealformål		Grense for gjennomføringsoner		Grense for støysoner
	Krav om felles planlegging		Omforming		Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Rød sone iht T-1442		Gul sone iht T-1442		Boligbebyggelse - Nåværende
	Sentrumsformål - Nåværende		Forretninger - Nåværende		Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
	Boligbebyggelse - Fremtidig		Offentlig eller privat tjenesteyting - Fremtidig		Næringsvirksbebyggelse - Fremtidig
	Veg - Nåværende		Grønnstruktur - Nåværende		Blå/grønnstruktur - Nåværende
	Friområde - Nåværende		Forsvaret - Nåværende		



Stjørdal kommune

Ledningskart

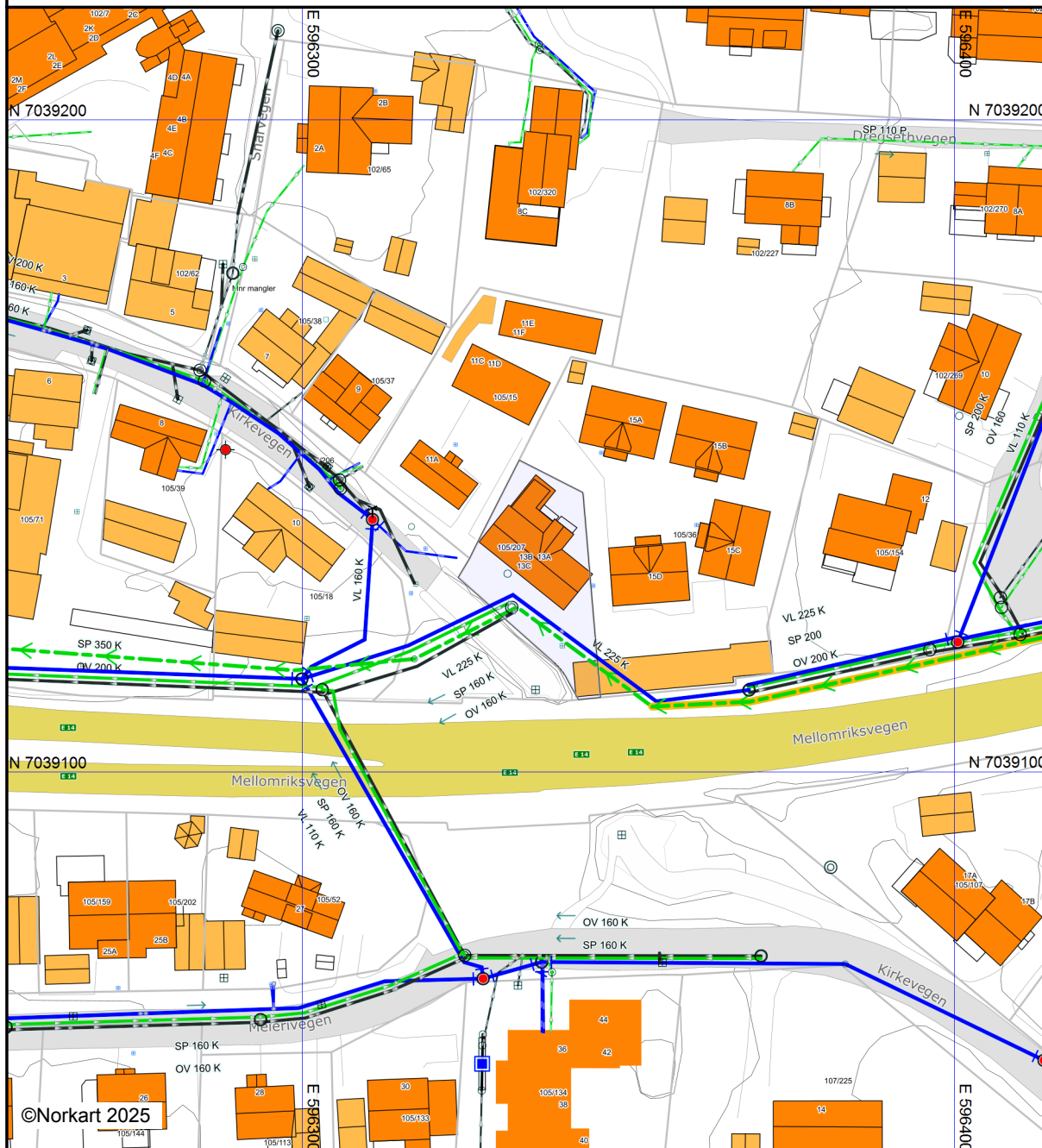
Eiendom: 105/207
Adresse: Kirkevegen 13A
Dato: 18.09.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Kirkevegen 13A

Nabolaget Stjørdal sentrum østre/Lillemoen - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Stjørdal torg	6 min	0.5 km
Linje 70, 90, 116, 311, 430, 670		
Stjørdal stasjon	13 min	1.1 km
Linje F7, R60, R70		
Trondheim Værnes	8 min	

Skoler

Halsen barneskole (1-7 kl.)	10 min	0.9 km
367 elever, 22 klasser		
Fagerhaug Kristne skole (1-10 kl.)	12 min	1.1 km
85 elever, 8 klasser		
Fagerhaug International School (1-10 ...	12 min	1.1 km
135 elever, 10 klasser		
Halsen ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min	0.7 km
312 elever, 24 klasser		
Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min	1.4 km
488 elever, 36 klasser		
Ole Vig videregående skole	10 min	0.9 km
82 klasser		
Aglo videregående skole	14 min	11 km
8 klasser		

Ladepunkt for el-bil

Kople Stjørdal sentrum	4 min
Kople Torgkvartalet parkeringskje...	5 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

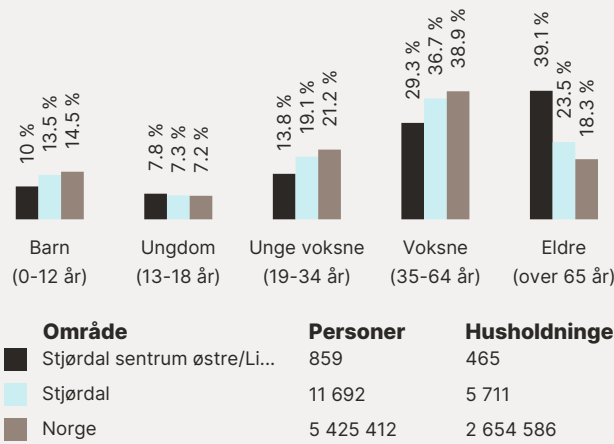


Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100



Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Husbymyra barnehage (1-5 år)	9 min	0.8 km
43 barn		
Midtheim barnehage (1-5 år)	11 min	1 km
47 barn		
Sandskogan barnehage (1-5 år)	11 min	1 km
53 barn		

Dagligvare

Rema 1000 Stjørdal	5 min	
Post i butikk	0.4 km	
Coop Mega Torgkvartalet	6 min	



Primære transportmidler

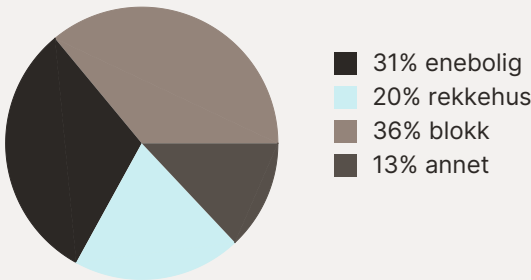
-  1. Egen bil
-  2. Buss

-  Gateparkering
Lett 82/100
-  Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 80/100
-  Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 78/100

Sport

-  Halsen barne- og ungdomsskole
Ballspill
8 min  0.7 km
-  Ny storhall på Øverlands Minde
Aktivitetshall
10 min  0.9 km
-  Fitnesspoint Stjørdal
6 min 
-  3T- Stjørdal
7 min 

Boligmasse



«Ei perle i Trøndelag»

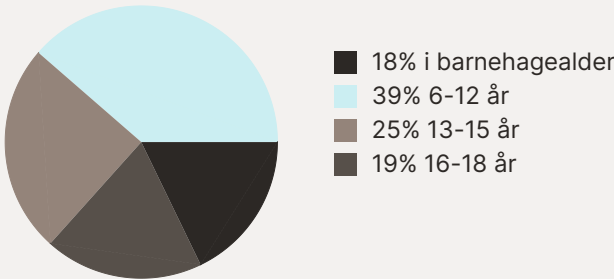
Sitat fra en lokalkjent



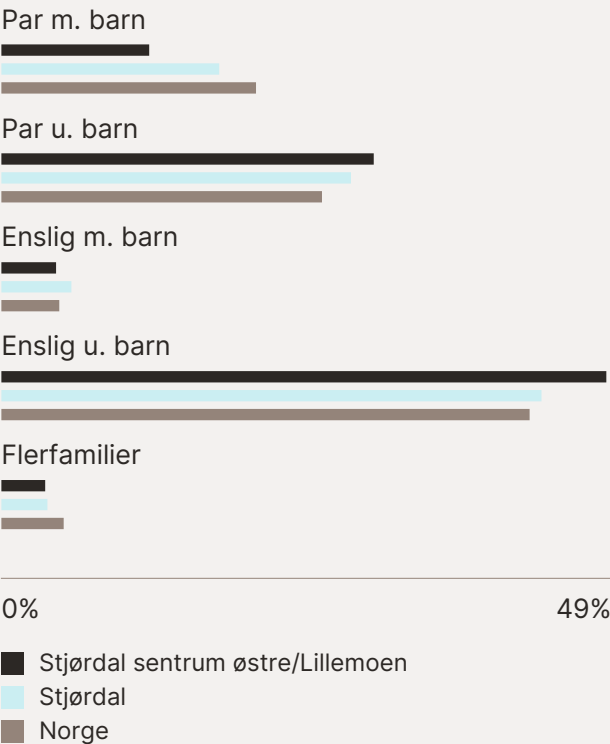
Varer/Tjenester

-  Domus Kjøpesenter Stjørdal
4 min 
-  Apotek 1 Stjørdal
5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

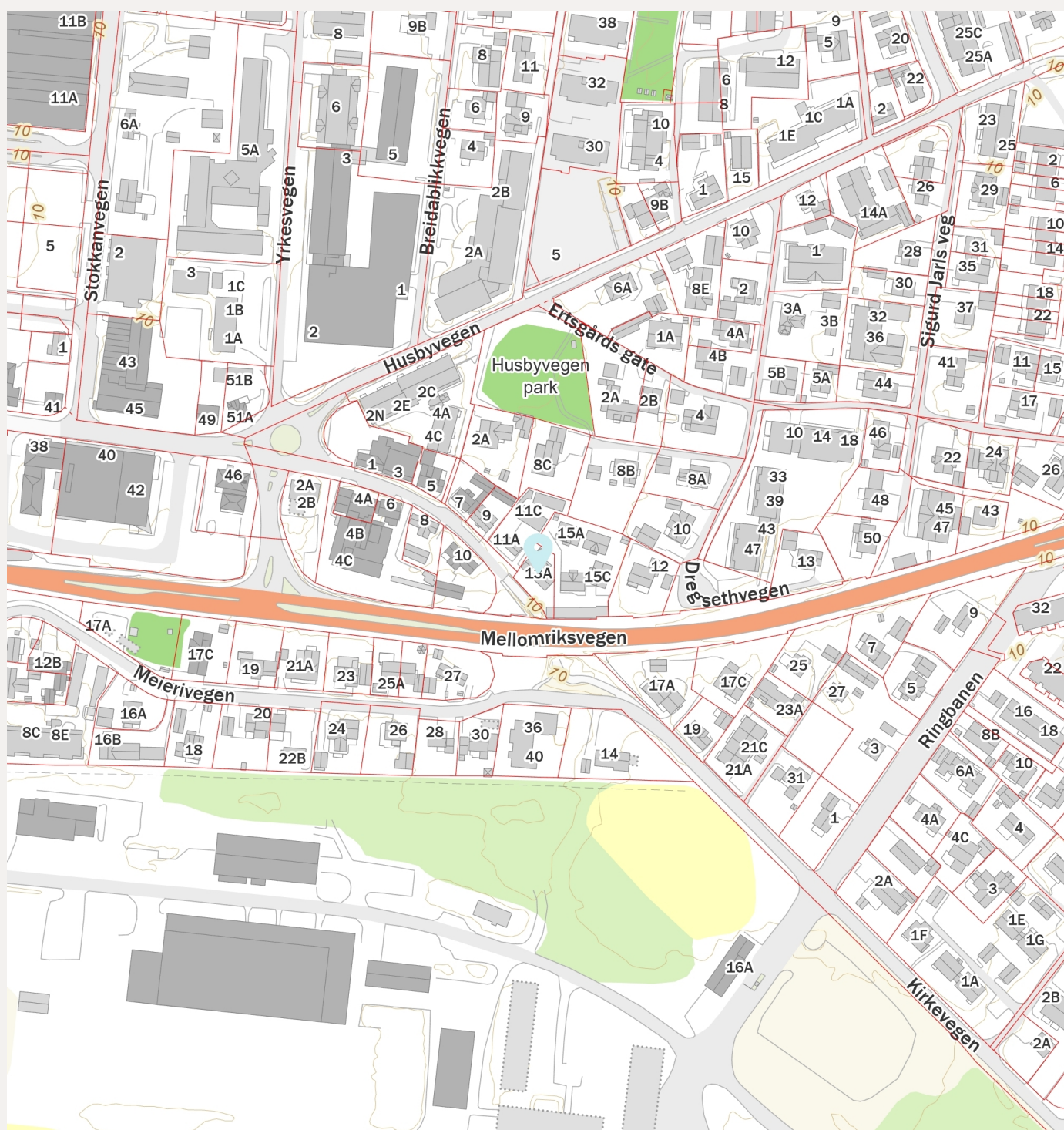
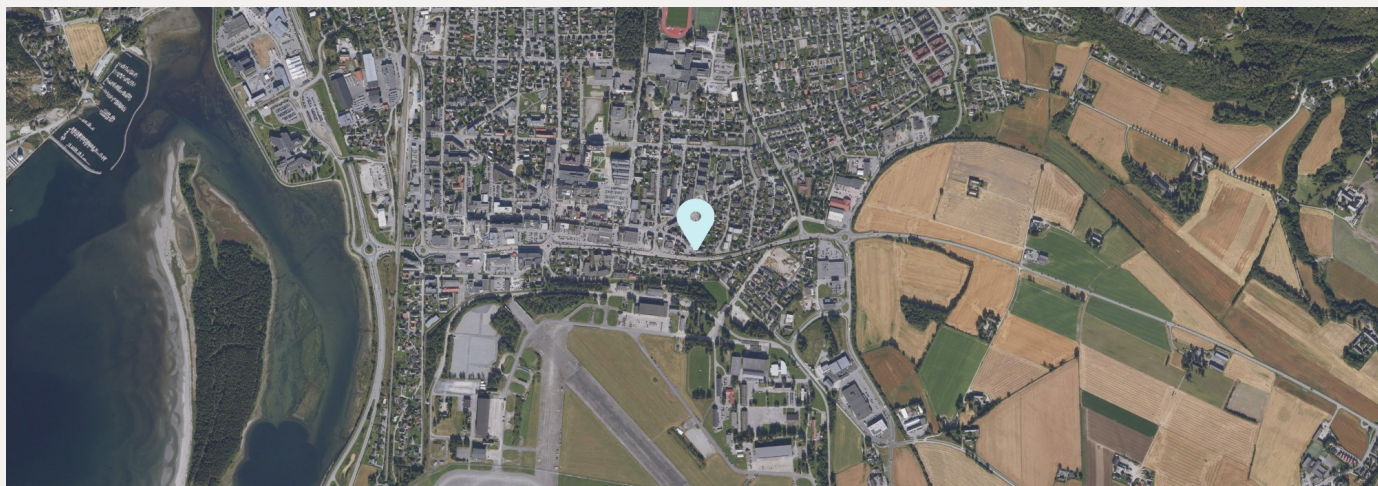


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%



Kirkevegen 13A

Nabolaget Stjørdal sentrum østre/Lillemoen - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Stjørdal torg	6 min
Linje 70, 90, 116, 311, 430, 670	0.5 km
Stjørdal stasjon	13 min
Linje F7, R60, R70	1.1 km
Trondheim Værnes	8 min

Skoler

Halsen barneskole (1-7 kl.)	10 min
367 elever, 22 klasser	0.9 km
Fagerhaug Kristne skole (1-10 kl.)	12 min
85 elever, 8 klasser	1.1 km
Fagerhaug International School (1-10 ...	12 min
135 elever, 10 klasser	1.1 km
Halsen ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min
312 elever, 24 klasser	0.7 km
Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min
488 elever, 36 klasser	1.4 km
Ole Vig videregående skole	10 min
82 klasser	0.9 km
Aglo videregående skole	14 min
8 klasser	11 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Stjørdal sentrum	4 min
Kople Torgkvartalet parkeringskje...	5 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

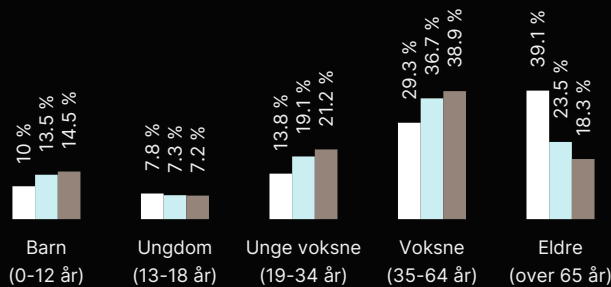


Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100



Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stjørdal sentrum østre/Li...	859	465
Stjørdal	11 692	5 711
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Husbymyra barnehage (1-5 år)	9 min
43 barn	0.8 km
Midtheim barnehage (1-5 år)	11 min
47 barn	1 km
Sandskogan barnehage (1-5 år)	11 min
53 barn	1 km

Dagligvare

Rema 1000 Stjørdal	5 min
Post i butikk	0.4 km
Coop Mega Torgkvartalet	6 min



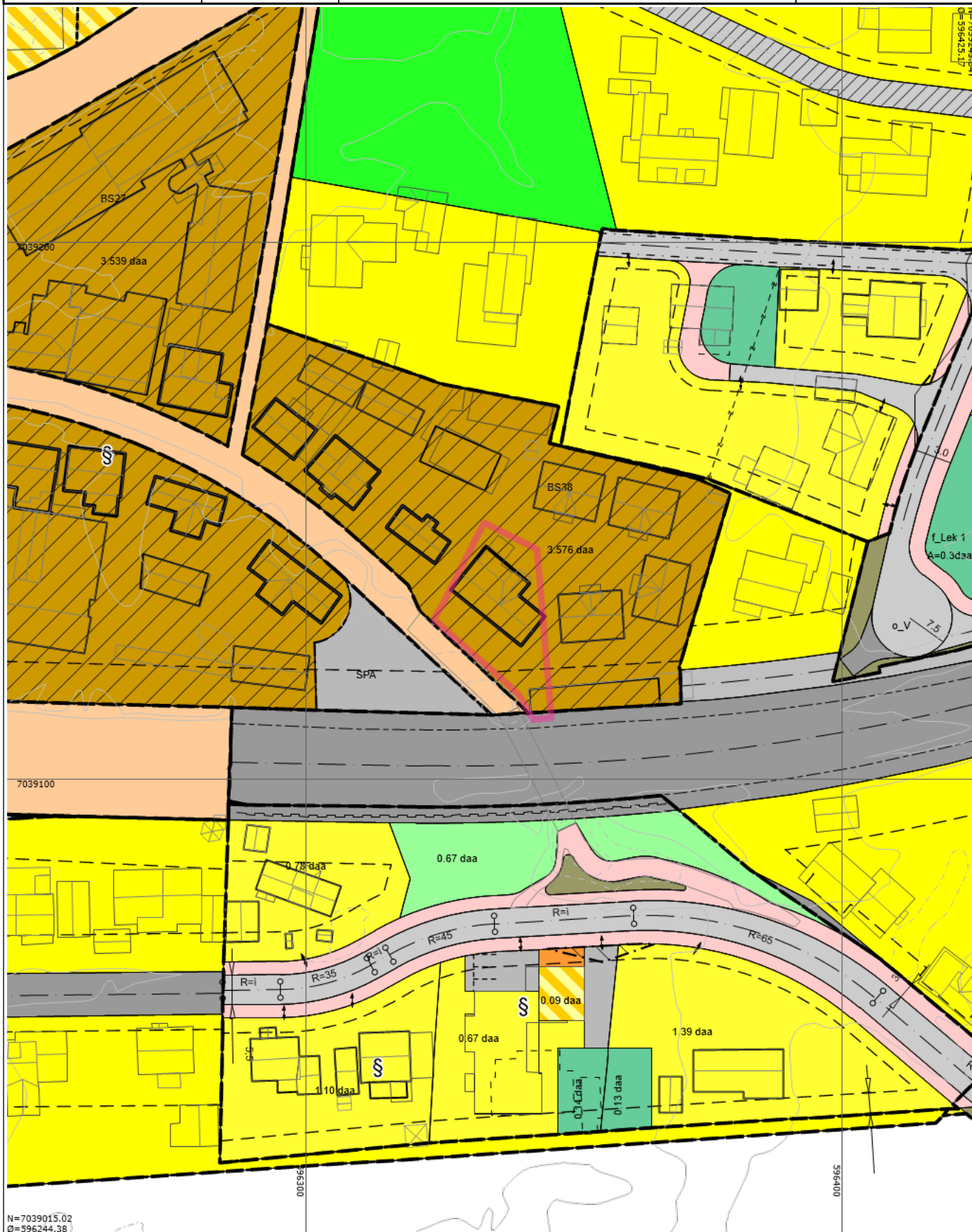
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Eiendom:	Gnr: 105	Bnr: 207	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kirkevegen 13A 7500 STJØRDAL, m.fl.			
Annen info:	Stjørdal sentrum			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt under bakkenivå		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		TakoverbyggKant
	Taksprang		Udefinert bygning		Bygning
	Kanal og grøft		Gang- og sykkelveg		Høydekurve
	Forsenkingskurve		RpGrense		RpFormålgrense
	Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål		Trase for teknisk infrastruktur		Dispensasjon fra planregister
	RpAngittHensynGrense		RpGrense		RpFormålgrense
	RpSikringGrense		RpStøyGrense		RpRegulertHøyde
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Eiendomsgrense som skal oppheves		Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
	Byggegrense		Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		Regulert senterlinje		Frisiktlinje
	Regulert kant kjørebane		Regulert kjørefelt		Regulert parkeringsfelt
	Regulert fotgjengerfelt		Regulert støyskjerm		Måle- og avstandslinje
	Boligområde		Offentlig trafikkområde		Kjøreveg
	Annen veggrunn		Gang-/sykkelveg		Anlegg for lek
	Felles gangareal		Bevaring kulturmiljø		Frisikt
	Gul sone iht. T-1442		Boligbebyggelse		Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse		Sentrumsformål		Offentlig eller privat tjenesteyting
	Renovasjonsanlegg		Lekeplass		Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		Veg		Kjøreveg
	Fortau		Gang-/sykkelveg		Gangveg/gangareal/gågate
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		Annen veggrunn - grøntareal		Parkering
	Parkeringsplasser		Parkeringshus/-anlegg		Park
	RasterPlaner				

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Meglerhuset Nylander AS avd. Stjørdal

Oppdragsnr.

83250161

Selger 1 navn

Odd Arne Hernes

Gateadresse

Kirkevegen 13 A

Poststed

STJØRDAL

Postnr

7500

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

1991

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

34

Antall måneder

11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

If

Polise/avtalenr.

7476225

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nyoppussen og flislagt i 2019
Arbeid utført av	Karlis Broken as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	2019
-------------	------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Lekasje på kjøleskap på kjøkkenet
-------------	-----------------------------------

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Skade på parkett under kjøleskap

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Bygget er fra 1912 med steinmur ikke støpt
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Utbedret i 2016: Bør utbedres drennering under hybel (kjeller)
-------------	--

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

Beskrivelse	Det er skjevheter i gulv i leilighet 13C
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Egne målere på hver leilighet med unntak av hybelleilighet
Arbeid utført av	BS elektro as.

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	2022
-------------	------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny hybel under terasse
Arbeid utført av	Skotnes Bygg as

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	2 utleieleiligheter og en hybelleilighet
-------------	--

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Egne bolignummer unntak hybelleilighet som har samme adresse som hovedbolig
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Odd Arne Hernes	c3d426045185e2d81773d ef7503f7e3a19b90f9e	19.11.2025 09:21:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 83250161

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

Kirkeveien 13A 7500 STJØRDAL

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: 4-mannsbolig med 3 leiligheter og hybel.

Byggeår: 1912

BRA: 231 m²

BRA-i: 231 m²

Rapportdato: 7.11.2025 (Gyldig til 7.11.2026)



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

6

TG-2

18

TG-3

12

TG-IU

3

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integreert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/37496>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

- Drenering
- Rom under terreng
- Vinduer og dører: Dører
- Utstyr på tak
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Kjøkken: 13A:
 - Overflater og innredning
- Toalettrom: 13C
- Toalettrom: Wc/dusj hybel
- Avløpsrør
- Elektrisk
- Våtrom: Bad leilighet 13B :
 - Våtrom
- Våtrom: Bad leilighet 13C:
 - Våtrom

Bygningsdeler med TG2

- Grunnmur og fundament
- Balkong, terrasse, platting
- Vinduer og dører: Vinduer
- Yttervegger
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Renner og nedløp
- Takkonstruksjon
- Taktekking
- Ildsted/Skorstein
- Kjøkken: 13 B:
 - Overflater og innredning
- Trapp
- Vannledninger
- Varmtvannsbereder: 2.etasje og hybel
- Varmtvannsbereder: Leilighet 13 B
- Ventilasjon
- Våtrom: Bad leilighet 13A (2.etasje):
 - Sanitærutstyr
 - Membran, tettesjikt og sluk
 - Overflater

Bygningsdeler med TG-IU

- Kryp kjeller
- Loft (konstruksjonsoppbygging): Trapperom
- Kjøkken: Hybel:
 - Kjøkken

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Bygget avviker fra tegninger i kommunale arkiv.

- Det foreligger byggemeldte tegninger datert 1958. Disse tegningene er med butikk, prøverom, skredderverksted, kott og wc i 1.etasje mot nordvest. Denne delen av bygningen er i dag ledighet 13B.
- Den andre delen av 1.etasje er byggemeldte med entre, kjøkken og stue. Dagens løsning har entre, bad, kjøkken, wc, stue og soverom. Denne delen av bygningen er i dag ledighet 13C.
- Stue og kjøkken for hybelen er merket som "tilbygg". Tegningen for dette tilbygget er ikke datert.

Det foreligger tegninger merket "endringsforslag" i 2.etasje. Tegningen er ikke datert, men samsvarer med dagens rominndeling.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Brannskille mot annen bruksenhet er ikke tilfredsstillende.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det er ikke gorkjne

Det er skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Det er brannslukkere datert 2007 og 2008.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.11.2025

Rapportdato
7.11.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Hernes Holding AS**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Espen Wæren** Telefon: **92251556**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag** Epost: **espen.waeren@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**

Egne premisser:

Kontrollen og tilstandsvurdering av stue og kjøkken på hybelen ble ikke foretatt på befaringsdagen. Dette grunnet masse lagrede gjenstander og manglende tilgjengelighet.

Informasjon om boligen

Adresse: **Kirkeveien 13A, 7500 Stjørdal**

Kommunenr:	5035	Gårdsnr:	105	Bruksnr:	207	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1912 - Opplysning hentet fra tidligere rapport.					
Boligtype:	4-mannsbolig med 3 leiligheter og hybel.					

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte:

Bygget er oppført i to etasjer over krypkjeller og grovkjeller. Grunnmur er oppført i gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i tømmer og er kledd med stående panel, det er liggende panel i øvre del av gavlvegger. Taket er et saltak tekket med betongstein. Etasjeskillene er trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1953	Det opplyses i tidligere rapport at boligen ble ombygget først på 50-tallet samt at det ble foretatt en større ombygging i 1986/1987. Videre er ombygd/renovert i ca. 1999 hvor det da er etablert to leiligheter i første etasje i tillegg til hovedleilighet i andre etasje.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendommnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Flermansbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	19	19	0	0	0
1. etasje	119	119	0	0	3
2. etasje	93	93	0	0	29
Loft	0	0	0	0	0
Totalt m²	231	231	0	0	32

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	14	0	14
Totalt m²	14	0	14

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	19	0	19		3 boder.
1. etasje	113	109	4	1. etasje 13B: Entre, stue, soverom, kjøkken og bad. 1. etasje 13C: Entre, bad, kjøkken, wc, stue og soverom. 1. etasje Hybel: Wc/dusj, stue og kjøkken. 1. etasje Felles: Trapperom.	Trapperom.
2. etasje	93	93	0	Trapperom, spisestue, stue, kjøkken, soverom, omkleddingsrom, soverom og bad.	
Totalt m²	225	202	23		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-3
Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast. Det er synlige fukskader i kjelleren. Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen. For videre omtale se "rom under terreng"	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Gråsteinsmur
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament**TG-2**

Grunnmur er i delvis innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene.

Murene er naturlig med skjevheter og ujevnheter.

Murene er ikke utvendig pusset og er derfor utsatt for inndriv av vann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løpende observasjoner anbefales.

6.3 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av kryp kjeller**TG-IU**

Det er kjeller under kun deler av bygget.

Det er ikke kjent oppbygging under deler som ikke har kjeller, det er ingen inspeksjonsmulighet av eventuelle kryp kjellere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng

Delvis innredet

Det er et kjellerrom som har utlektede og platekledde vegger. De to andre rommene har ikke kledde vegger.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ukjent

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Nei

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

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Ja

Oppsummering av rom under terreng**TG-3**

Det registreres synlige skader i konstruksjoner slik at hulltaking er ikke nødvendig.

Det er omfattende råteskader i utforede vegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.

Utbedringskostnader**150 000 - 300 000**

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse
Det er takterrasse med utgang fra trapperom i 2.etasje, det er i tillegg utvendig trapp opp til konstruksjonen. Det er tett tekking under tremmegulvet. Det er en takoverbygd platting foran trapperommet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Takterrassen er fra ca 1988, opplysningen er hentet fra tidligere rapport.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Fallforhold på overflater lot seg ikke kontrollere.
Pga terrassebord over tekkingen er ikke selve tekkingen inspisert.

Papptekking har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Det er avflassing på rekkverk og løst rekkverk.

Terrasse/ balkong er etablert over oppholdsrom. Dette er en konstruksjonsmetode med økt fare for skader, som blant annet forutsetter bruk av dampspørre mot oppvarmet rom for å unngå kondensskader. Det finnes ingen dokumentasjon på hvordan balkongen/ terrassen er bygget opp.

Det er skade på et hjørne på plattingen foran trapperommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk bør festes bedre og overflatebehandles.

Det anbefales ytterligere undersøkelser av oppbyggingen av takterrassen.

6.6 Vinduer og dører: Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduene er i hovedsak datert 1977-1999

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

Det registreres punktert glass i 2.etasje.
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Karmen er værslitte.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.

Skraping og overflatebehandlinger må påregnes.

6.7 Vinduer og dører: Dører

Beskrivelse	
Dørene er med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Dørene er fra 1999.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
Det registreres råteskader i dørblad.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting av dører med skade må påregnes.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.8 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Veggkonstruksjonen over grunnmur består av laftet tømmer og i tilbygde deler er vegger oppført i bindingsverk.	
Det er utvendig stående kledning, brutt med liggende i gavler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Utvendig kledning blir opplyst å være etablert i ca. 1999.	
Det er to vegger som har ny kledning fra 2025.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger**TG-2**

Det registreres stedvis råteskader i trekledning fra ca 1999.

Det er avflassing og oppsprukket treverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Materialer med råteskader må skiftes ut.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft

Kaldtloft

Det er et kledd rom på loftet.

Det er luke med nedfellbar stige på omkleddningsrommet.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Nei

Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-2**

Konstruksjonen er oppført etter byggeregler på oppføringstidspunktet uten lufteåpninger ved raft (takfoten) for ventilering av konstruksjonen.

Det er fuktmerker i taktroen. Med tilfeldig valgte stikktakninger, ble det ikke målt skadelige fuktverdier.

Det er eldre råteskader i enkelte gulvbord.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig tilsyn anbefales.

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging): Trapperom

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-IU**

Det er ingen adkomst til loft over trapperommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.

6.11 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det opplyses i tidligere rapport at renner og nedløp er fra ca 1999.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det er drypplekkasjer fra renner. Flerre renner er fylt med mose og løv. Nedløpene er avsluttet ved grunnmur.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking. Det anbefales å føre takvannvekk fra bygget, dette for å dempe fuktbelastningen på grunnmur.	

6.12 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Takkonstruksjonen har saltaks form og holdes oppe av åser på sperrebukker med tro som undertak.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.	

6.13 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det opplyses i tidligere rapport at tekkingen er fra ca 1999.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-2
Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå og fra takterrassen.	
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	
Det er en takstein mot øst.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Mosen bør fjernes som et vedlikeholdstiltak.	
Løse taksteiner må legges på plass.	

6.14 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.	
Det er ikke godkjent takstige.	
Det var ikke krav til snøfangere ved byggeår.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Det anbefales å etablere snøfangere for bedre personsikkerhet.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-3**

Det registreres store skjevheter og ujevnheter i bjelkelag i 1.etasje og 2.etasje.

Ved enkel nivellering registreres det 30-35 mm skjevheter på stuen i 2.etasje(13 A) og på stuen i 1.etasje(13C).

Det har vært vannlekkasje fra kjøkkenet i 2.etasje, det er synlige skader på gulvet på kjøkkenet. Det kom vann ned på stuen i 1.etasje(13 C).

Det registres råteskader i begrenset omfang i kjelleren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Utbedringskostnader**Over 300 000**

6.16 Ildsted/Skorstein

Type pipe

Tegl

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Peis, Vedovn

Det er en åpen peis, Jøtul 602 vedovn og en oljebrenner på stuen i 2.etasje. Det er en dagtank for fyringsolje å kjøkkenet.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?

Ja

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?

Ja

Skorstein over tak er inspisert fra:

Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?

Nei

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Det er innkledd pipe i 1.etasje.

Det registreres kort avstand fra ildstedets åpning til brennbart materiale på gulv. Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

6.17 Kjøkken: 13A

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-3

Innredning med benkeplate i laminat og profilerte fronter.

Det er store skjevheter i gulv og fuktskadet parkett.
Det har tidligere vært vannlekkasje fra kjøkkenet.

Kjøleskapet har delvis "sunket" ned i gulvet, dette kan skyldes en følgeskade etter vannlekkasjen.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få full visshet om tilstanden.

Utbedringskostnader overflater og innredning

50 000 - 150 000

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.18 Kjøkken: 13 B

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Innredning med benkeplate i laminat og glatte fronter.	
Det er store skjevheter i gulv, sprekker i gulvskjøter og svelling i benkeplate.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Det anbefales ytterligere undersøkelser.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.19 Kjøkken: 13C

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Innredning med benkeplate i laminat og glatte fronter.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.20 Kjøkken: Hybel

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av kjøkken	TG-IU
Kjøkkenet ble ikke inspisert på befaringsdagen, dette grunnet lagrede gjenstander.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må foretas en kontroll når forholdene ligger til rette.	

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Bygget avviker fra tegninger i kommunale arkiv. - Det foreligger byggemeldte tegninger datert 1958. Disse tegningene er med butikk, prøverom, skredderverksted, kott og wc i 1.etasje mot nordvest. Denne delen av bygningen er i dag ledighet 13B. - Den andre delen av 1.etasje er byggemeldte med entre, kjøkken og stue. Dagens løsning har entre, bad, kjøkken, wc, stue og soverom. Denne delen av bygningen er i dag ledighet 13C. - Stue og kjøkken for hybelen er merket som "tilbygg". Tegningen for dette tilbygget er ikke datert. Det foreligger tegninger merket "endringsforslag" i 2.etasje. Tegningen er ikke datert, men samsvarer med dagens rominndeling.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja
Brannskille mot annen bruksenhet er ikke tilfredsstillende.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Det er ikke gorkjne	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Det er brannslukkere datert 2007 og 2008.	

6.22 Toalettrom: 13C

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-3
Rommet har ingen ventilering foruten åpning av vindu.	
Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.	

6.23 Toalettrom: Wc/dusj hybel

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Ja
Type ventilasjon	Ingen
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-3
Rommet er et toalettrom med ettermontert dusjkabinett. Det er belegg på gulv og malt strie på vegger. Det er wc, servant og dusjkabinett. Rommet har ingen ventilering. Rommet er ikke oppført som et våtrom og tåler ikke vannsøl på gulv og vegger. Det var på befaringsdagen en aktiv lekkasje fra toalettet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser må foretas for å få full visshet om tilstanden. Utbredringer er påregnelige.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.24 Trapp

Beskrivelse	
Det er en lukket tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av trapp**TG-2**

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Det er skjevheter i trinn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverket bør heves for å bedre sikkerheten.

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.25 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast, Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Det er skiftete ute deler av avløpsanlegget, alder og omfang er ikke kjent.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?

Ja

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av avløpsrør**TG-3**

Det er redusert avrenning fra tappested.

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Det er lekkasje fra soilrør i kjellerbod.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av avløpsrør anbefales.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Utbedringskostnader**150 000 - 300 000**

6.26 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Alder på vannrørene er ikke kjent.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.	
Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.27 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-3
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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Det foreligger tilsynsrapport fra 2021. Det opplyses av leietakere at det ble utført tilsyn i august 2025. Avvikene etter tilsynet i 2025 er ikke utbedret. Det er flere løse ledninger og åpne koblingsbokser.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Utbedringskostnader**50 000 - 150 000**

6.28 Varmtvannsbereder: 2.etasje og hybel

Plassering bereder

Kjellerbod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1999

Størrelse

200 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-2**

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.29 Varmtvannsbereder: Leilighet 13 B

Plassering bereder

Kjellerbod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall	
1977	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen er 48 år har veldig usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Berederen er 48 år gammel og har passert not malt forventete brukstid med god margin. Varmtvannsbereder bør skiftes.	

6.30 Varmtvannsbereder: Leilighet 13 C

Plassering bereder	
Kjellerbod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2014	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

6.31 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
------------------	----------------------

Ventiler i vindu 2.etasje.

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Det er ventiler i vindu for ventilering.

Det er mekanisk avtrekk plassert på kaldloft. Avtrekket styres fra kjøkkenet i leilighet 13B og danner også avtrekk for badet i 2.etasje(13 A).

Det er mye lyd i avtrekkskanaler mellom boenhetene,

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales ytterligere undersøkelser.

6.32 Våtrom: Bad leilighet 13A (2.etasje)

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Alder er ikke kjent.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater	TG-2
Ved enkel nivellering registreres det 35 mm fall mot sluk i dusjsonen. Det er ikke undersøkt avrenning under badekaret. Det ble stående vann like utenfor dusjsonen da det er ikke er fall i dette området. Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Avrenning under badekaret ble ikke inspisert på befaringsdagen, badekaret ble ikke flyttet på for inspeksjon.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det registreres sprekk i smøremembran like ved klemringen.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales ytterligere undersøkelser av sluk. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Badekar må flyttes for kontroll av avrenning under badekaret.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vegghengt wc, opplegg for vaskemaskin, badekar, dusjhjørne og dobbel servant i skap.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget systerne uten dreksåpning.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg mot dusjonen ikke er tilgjengelig.

Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.33 Våtrom: Bad leilighet 13B

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Bad fra ca 1999 med belegg på gulv med oppbrett og våtromsplater på vegger.
Det er wc, servant, stråleovn og dusjkabinett. Rommet har mekanisk avtrekk uten tilluft.

Ved enkel nivellering registreres det svakt fall vekk fra sluken under dusjkabinettet.
Sluken står under dusjkabinettet, kabinettet ble ikke dratt frem for inspeksjon av sluk.

Det er treg avrenning fra servant og dusjkabinett.
Det er ikke etablert sokkelprofiler under våtromsplatene i våtsoner.

Det ble foretatt fuktsøk rundt sluk på undersiden av badet, da det ikke er kledde himlinger i denne kjellerboden.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Badet må oppgraderes for å tåle normalt bruk.

Anbefalte tiltak

Badet bør totalrenoveres.

Det må fortsatt benyttes dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader**50 000 - 150 000**

6.34 Våtrom: Bad leilighet 13C

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av våtrom**TG-3**

Bad fra ca 1999 med belegg på gulv med oppbrett og våtromsplater på vegger.
Det er servant og dusjkabinett. Rommet har mekanisk avtrekk uten tilluft.

Ved enkel nivellering registres det fall vekk fra plastsluken.

Det er ikke etablert sokkelprofiler under våtromsplatene i våtsoner.
Det er skader på en vegg i dusjkabinettet.

Det ble foretatt fuktsøk rundt sluk på undersiden av badet, da det ikke er kledde himlinger i denne kjellerboden.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Badet må oppgraderes for å tåle normalt bruk.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Det anbefales å sette inn nytt dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader**50 000 - 150 000**

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Støttemur
- Vannbåren varme
- Varmesentral