



aktiv.

Kvartshøgda 57C, 7509 STJØRDAL

**Romslig rekkehus med nydelige
sol- og utsiktsforhold | 3 sov |
Flotte uteplasser | Blindvei |
Garasje**





Eiendomsmegler

Håvard Geving

Mobil 934 26 363

E-post havard.geving@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Stjørdal

Kjøpmannsgata 7, 7500 Stjørdal.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 600,-
Total ink omk.: Kr 3 578 600,-
Selger: Eva Katrin Halvorsen
Lars Helge Herring Vikan

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 1991
BRA-i/BRA Total 111/136 kvm
Tomtstr.: 114.6 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 94, bnr. 336
Oppdragsnr.: 1704250091

Din nye eiendom?

Aktiv Eiendomsmegling v/Håvard Geving presenterer Kwartshøgda 57 C.

Dette er et romslig, innholdsrikt og velholdt rekkehus beliggende i populære Husbymarka. Her bor man trygt og rolig, med en storslagen fjordutsikt og meget gode solforhold, men samtidig med nærhet til nødvendige fasiliteter.

Verdt å merke seg:

- Panoramautsikt over Stjørdal og Trondheimsfjorden
- To stuer, eget vaskerom og flere soverom
- Garasjeparkering
- Beliggende innerst i blindvei
- Veletablert og populært område
- Nydelige uteplasser
- Bad oppusset 2009
- Kjøkken oppusset 2012
- Gode solforhold
- Verandadører, ytterdør, samt kledning på vegg mot sør byttet i 2013
- Terrasser oppusset 2019 og 2024
- Garasjeport 2024
- Enkelte vinduer byttet



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Planskisser	39
Egenerklæring	42
Tilstandsrapport	47
Kommunal informasjon	78
Energiattest	88
Nabolagsprofil	89
Budskjema	97

Fakta om eiendommen

Areal

BRA - i: 111 m²

BRA - e: 11 m²

BRA - b: 14 m²

BRA totalt: 136 m²

TBA: 32 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 45 m² Gang, vaskerom, bad og to soverom

BRA-b: 14 m² Innglasset terrasse

1. etasje

BRA-i: 44 m² Entre, toalettrom, stue og kjøkken

BRA-e: 11 m² Garasje

2. etasje

BRA-i: 22 m² Gang, stue og kontor

TBA fordelt på etasje

Kjeller

20 m² Terrasse

1. etasje

12 m² Terrasse og balkong

I tillegg kommer garasje.

Ikke målbare arealer

Ikke måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, er oppgitt under som et tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde. BRA og ALH summeres og samlet kalles dette for gulvareal (GUA).

Loft:

BRA: 22 kvm.

GUA: 32 kvm.

ALH: 10 kvm. (areal med lav takhøyde)

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Boligen disponerer en garasjeplass stående på kommunal tomt samt gjesteparkeringsplasser på nedsiden av byggene.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Merknader om areal: Fordeling mellom P og S rom er følgende: Sokkel: P-Rom: 45 m² / S-Rom: 0 m² 1.etasje: P-Rom: 44 m² / S-Rom: 0 m² Loft: P-Rom: 22 m² / S-Rom: 0 m² Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Arealet er målt på stedet med laser. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Sjakter, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er en del av boligens BRA (bruksareal) og medregnet i boligens totalt BRA. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. BTA er beregnet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

114.6 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendomstomt opparbeidet med asfaltert adkomstvei og for øvrig platting og uteplasser på begge sider. Flott og romslig terrasse med innglasset del mot sør og sørvest.

Beliggenhet

Rekkehuset ligger svært fint til i populære Husbymarka, med nydelig utsikt utover Stjørdal og fjorden. Eiendommen har en attraktiv plassering i feltet, og byr på rolige omgivelser i et etablert og barnevennlig boligområde. Området er hovedsakelig bebyggt med eneboliger og rekkehus, og kan beskrives som trygt, rolig og familievennlig, med flere lekeplasser og barnehager i nærområdet. Fra eiendommen er det gang- og sykkelvei til skoler og Stjørdal sentrum, noe som gir en enkel og trygg hverdag for både små og store. Det er også kort vei til Remyra, med idrettsanlegg og kunstgressbane, samt flotte turstier. Området byr på svært gode tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Remarka har oppkjørte skiløyper vinterstid og et godt nettverk av stier som egner seg godt til både gå- og joggeturer om sommeren. I tillegg ligger Stjørdal Golfklubb i kort avstand, med en av landets flotteste 18-hulls golfbaner.

Adkomst

Se kartskisse i annonsen på finn.no. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet ved fellesvisning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eneboliger og rekkehus.

Barnehage/Skole/Fritid

Det finnes flere barnehager innenfor kort avstand fra eiendommen, nærmeste er Tussilago barnehage kun ca. 500 meter unna. Eiendommen sogner til Fosslia barneskole og Stokkan ungdomsskole. Det er mulig å ta buss til både barne- og ungdomsskole og det er også trygge gang- og sykkelstier opparbeidet fra eiendommen helt ned til Stjørdal sentrum.

Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplass ved Flintveien tilknyttet linje 90 som bla. går ned til Stjørdal sentrum og stasjon med videre forbindelse til bla. Trondheim. Stjørdal stasjon ca. 9 minutter unna og Trondheim lufthavn Værnes ca. 13 minutter unna.

Bygningssakkyndig

Lyngmo Eiendom og Takst

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bolig:

Rekkehus med sokkel oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. Liggende kledning av trepanel, saltaksform tekket med takstein. Vinduer med med 2-lags glass.

Garasje:

Enkel konstruksjon kledd med liggende panel, tak tekket med takstein. Montert ny garasjeport på denne enheten.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

Svar: År 2006

Hvor lenge har du eid boligen?

Svar: 18 år og 11 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: På varme dager kan det av og til komme litt lukt fra sluk på bad.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bad renoverert i 2009 med flis på gulv og våtromsplater (Fibo-Trespo) på vegg. Elektroarbeid utført av Elteam AS, samsvarserklæring foreligger. Rørarbeid utført av Comfort Stjørdal Ny varmtvannsbereder montert i 2014 av Comfort Stjørdal Nytt toalett på bad nede montert i 2016. (egeninnsats) Nytt baderoms-speil med led-belysning montert i 2025. (egeninnsats)

Arbeid utført av: Elteam AS, Comfort Stjørdal, egeninnsats

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ekstra smøremembran påført utenpå eksisterende veggplater før flis ble montert i dusjsone.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Flyttet rør i vegg i forbindelse med oppussing av bad i 2009, og installert ny varmtvannsbereder i 2014.

Arbeid utført av: Comfort Stjørdal

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Noe skjevhet på gulv stue registrert ved innflytting i 2006, ikke endret seg siden.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Installasjon av belysning på bad i 2009, samt installasjon av stikk, lys og nye kurser i sikringsskap ifbm renovering av kjøkken i 2012, utført av Elteam AS Downlights i innglasset terrasse montert i 2020, samt byttet termostat til varmekabler i gang i 2024; egeninnsats.

Arbeid utført av: Elteam AS, egeninnsats

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Kontroll i desember 2016, ingen feil eller mangler funnet

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Begge verandadører, ytterdør, samt kledning på vegg mot sør ble byttet i 2013; egeninnsats Vindu på soverom 1 ble byttet i 2016; egeninnsats Bjelkelag og dekke på terrasse nede ble byttet i 2019; egeninnsats Montert skyvedører i glass og

tak over deler av terrasse nede i 2020; egeninnsats Bjelkelag og dekke på terrasse oppe byttet 2024, samt montert glassrekkverk; egeninnsats. Ny garasjeport montert i 2024 av Markisemannen.

Arbeid utført av: Markisemannen, egeninnsats

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?

Svar: Ja

Beskrivelse: Mottok i september -21 nabovarsel ang oppstart av reguleringsarbeid på Gnr 102/973 felt C4. Ikke skjedd noe siden da. Vil ikke påvirke eiendommen i særlig grad.

Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja

Beskrivelse: Radonmåling med sporfilm utplassert på soverom 1 og 2.

Radonmåling

Svar: År 2014

Verdi: Soverom 1 (Hovedsoverom) : 80 +/- 20 Soverom 2: 140 +/- 20

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)?

Svar: Ja

Beskrivelse: NTE Bredbånd har tillatelse til å legge fiberkabel under terrasse fram til 57D. Brøyting i området utføres av Bygdeservice AS. 57C sin andel er ca 1.400,- for sesongen.

Tilleggs kommentar:

Det ble lagt ny asfalt på tilkomstvei foran boligene i september 2021.

Innhold

Sokkel: Gang, bad, vaskerom, gang og 2 soverom. Innglasset terrasse og terrasse.

1. etasje: Entre, gang, wc, kjøkken og stue. Terrasse og balkong.

2. etasje: Gang, loftstue og kontor.

I tillegg kommer garasje.

Standard

Innvendig rombeskrivelse:

Sokkel

Gang m/trapp:

Parkett på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.

Gang:

Belegg på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling. Garderobeskap.

Vaskerom:

Belegg på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling. Kran og avløp for vaskemaskin.

Bad:

Fliser på gulv og sokkelflis. Baderomsplater på vegger, flis på vegg i dusjsone. Malt panel i himling. Innredning med dobbel servant. Dusjhjørne med glassdører og dusjgarnityr montert på vegger. Gulvmontert toalett. Varme i gulv.

Soverom:

Parkett på gulv, brystpanel og malt strie på vegger og takplater i himling.

Garderobeskap.

Soverom:

Laminat på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling. Garderobeskap.

1.etasje

Entré:

Fliser på gulv, malte slette vegger og takplater i himling. Varme i gulv.

Toalettrom:

Laminat på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling. Gulvmonter toalett og vegghengt servant.

Stue:

Laminat på gulv, malte slette vegger og takplater himling. Vedovn.

Kjøkken:

Laminat på gulv, malte slette vegger og takplater himling. Kjøkkeninnredning med over- og benkeskap. Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate. Integreerte hvitevarer er kombiskap(kjøl og frys), oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og ventilator.

Loft

Gang:

Laminat på gulv, malt panel på vegger og takplater i himling.

Stue:

Laminat på gulv, malt panel på vegger og panel i himling.

Kontor:

Laminat på gulv, malt panel på vegger og panel i himling.

Overordnet faglig vurdering av autorisert takstmann:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Oppsummert:

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større

mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

Bygningsdeler med TG 2:

Rom under terreng: Rom i underetasjen er igjennkledde med plateslåtte vegger. Ved målinger med hammerelektrode og visuell kontroll ble det ikke avdekket tegn til fukt inne i konstruksjonen. Det er brukt dampsperre på vegger mot terreng. Dette er ikke en god løsning da det erfaringsmessig oppstår kondens mellom grunnmur og utlektet vegg.

Tiltak anbefales.

Radonsikring: Selger har selv utført radonmålinger i boligen og opplyser at det er målt uten noen nevneverdige avvik og under grenseverdien på 200 Bq/m³. For en radonmåling å være gyldig, må den utføres over minimum to måneder i vinterhalvåret, fra midten av oktober til midten av april.

Vinduer / dører: TG1 Vinduer 2013 -: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. TG2 Vinduer 1991 -: Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. Tilstandsgrad 2 er satt pga kortere gjenværende brukstid på vinduer og dører. Takvinduer har tydelige spor etter lekkasje. Det måles ikke forhøyde fuktverdier ved befaring. Disse bør/må skiftes i nærmeste framtid.

Taktekking og beslag: Taket er tekket med betongtakstein. Taket fremstår som tett, ingen ødelagte/knekte stein på befaringsdagen. Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen. Undertak er ikke kontrollert. TG 2 settes på grunn av alder da over halvparten av forventet funksjonstid er nådd. Vedlikehold/utbedring av tekkingen må påregnes på sikt.

Takrenner og nedløp: Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Det ble avdekket noe lekkasje ved nedløp til høyre for inngangsdør. Tiltak må påregnes.

Bad, sokkel - Totalvurdering av overflater: Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene. Tilstandsgraden settes pga fallforhold som ikke tilfredsstiller dagens krav til fall på gulv i våtrom, samt opphøyd terskel rundt dusjone.

Bad, sokkel - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Tilstandsgraden er gitt med bakgrunn i alder og manglende dokumentasjon vedrørende utførelse på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Det anbefales på generelt grunnlag mtp alder å etablere et tett dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Dette for å begrense belastningen med fritt vann på gulv og vegger. Ved å etablere dusjkabinett vil

badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

Garasje: Enkel konstruksjon kledd med liggende panel, tak tekket med takstein. Selger har montert nyere garasjeport på sin enhet. Det observeres ingen vesentlig avvik utover normal bruksslitasje og arealet vurderes som egnet til sitt bruk. Bygget generelt har behov for noe vedlikehold, det er mose på taktekking som anbefales fjernet og utvendig kledning har behov for vedlikehold der det må utføres overflatebehandling og evt enkeltbord vil måtte skiftes.

Bygningsdeler med TG IU:

Piper / ildsteder: Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/ kvalitet.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse. Våpenskap medfølger ikke i handelen.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Trådløst bredbånd fra NextGenTel. Trekkør for fiber ligger klart fram til 57 A om man ønsker å installere fiber.

Parkering

En garasjeplass i felles garasjerekke. Det er også etablert en gjesteparkering hvor det er strømuttak for motorvarmer o.l. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen garasjerekken er stående på er eid av Stjørdal Kommune gnr. 94, bnr. 107. Bygget er godkjent oppført, men det foreligger i følge selger ingen skriftlighet i avtaleforholdet rundt bruk og vedlikehold av hver enkelt garasjedel. Det gis ikke rettsvern for dette forholdet. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til manglende direkte eierskap på garasjedel. Selger har holdt egen garasjedel forsikret og vedlikeholdt på egen regning. Ved større vedlikeholdsbehov vil det forutsette en enighet og fordeling mellom beboerne. Kfr oppdragsansvarlig ved spørsmål.

Solforhold

Eiendommen ligger innerst i blindvei plassert helt ute på pynten vendt mot sørvest/ vest med uhindrede og svært gode solforhold. Her har du solen fra tidlig morgen til solen går ned over Fosen.

Forsikringsselskap

Jernbanepersonalets bank og forsikring

Polisenummer

1930456

Radonmåling

Selger har selv utført radonmålinger i boligen og opplyser at det er målt uten noen nevneverdige avvik og under grenseverdien på 200 Bq/m³.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Selger opplyser om at terrenget på nedsiden av terrasse, samt på oppsiden av asfaltert vei på framsiden, er klippet og vedlikeholdt på dugnad for å holde vegetasjonen nede. Ved behov for felling av større trær er grunneier forespurt.

Det har tidligere eksistert en velforening i området, men denne har over flere år ligget brakk og det belastet pt ingen årlig velforeningskontingent el.

Strømforbruk har ligget på ca 10.100 kWh årlig. Strømforbruk vil variere etter behov.

Energi**Oppvarming**

Vedfyring og elektrisk.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 490 000

Kommunale avgifter

Kr 18 226

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Vedlagte rapport om "kommunale gebyrer 2025" sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Info eiendomsskatt

Stjørdal kommune har pt. ikke eiendomsskatt.

Formuesverdi primær

Kr 881 125

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 524 499

Formuesverdi sekundær år

2024

Andre utgifter

Årsgebyr renovasjon: 6 099,- fordelt på 4 terminer per år.

Gebyr for brøyting er i følge selger ca. 1 400,- per sesong.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med Hegra Sparebank i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 94, bruksnummer 336 i Stjørdal kommune.

Offentligrettslig pålegg

Rapport fra brannforebyggende avdeling:

Siste utførte tiltak bruksenhet: 23.03.2023. Type: Tilsyn.

Siste utførte tiltak røykløp: 10.10.2023. Type: Feiing.

Avvik og anmerkninger: Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

Heftelser i eiendomsrett:

1991/4579-2/67 24.05.1991 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

GRUNNDATA

1991/4575-1/67 24.05.1991 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 5035 GNR: 94 BNR: 107

2018/244345-1/200 01.01.2018

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1714 GNR: 94 BNR: 336

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigstilling av loftetasje gitt av Stjørdal kommune den 06.02.1997.

Det foreligger brukstillatelse på rekkehuset gitt av Stjørdal kommune den 07.11.1991.

Bygningskontrollen anmerket følgende arbeid som ikke var fullført: Utvendig planering.

Det foreligger godkjent byggeanmeldelse for oppføring av fellesgarasje gitt av Stjørdal kommune den 13.02.2017.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig

brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløp. Privat vei. Kostnader til brøyting/strøing/vedlikehold må påregnes.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel (arealdel-endring vedtatt 05.10.2017) og er avsatt til boligbebyggelse - nåværende, samt byggeforbud rundt veg, bane og flyplass.

Eiendommen er videre omfattet av eldre bebyggelsesplan Felt G Husbymarka (PlanID 5035 1-064-D, vedtatt 29.01.1990), utarbeidet etter tidligere plan- og bygningslov.

Det pågår planleggingsarbeid i området gjennom plan Utbygging Husbyåsen – Remyra (PlanID 5035 1-258). Planarbeidet kan på sikt medføre endringer i området. Status og eventuelle konsekvenser for eiendommen må avklares nærmere med Stjørdal kommune.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter avtale. Angi ønske i budskjema.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hjemmelige bud/hjemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

88 600 (Omkostninger totalt)

99 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

102 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 578 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 589 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 592 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 88 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Håvard Geving
Eiendomsmegler
havard.geving@aktiv.no
Tlf: 934 26 363

Oppdragstaker

Aktiv Stjørdal AS, organisasjonsnummer 999 079 377
Kjøpmannsgata 7, 7500 Stjørdal

Salgsoppgavedato

26.12.2025

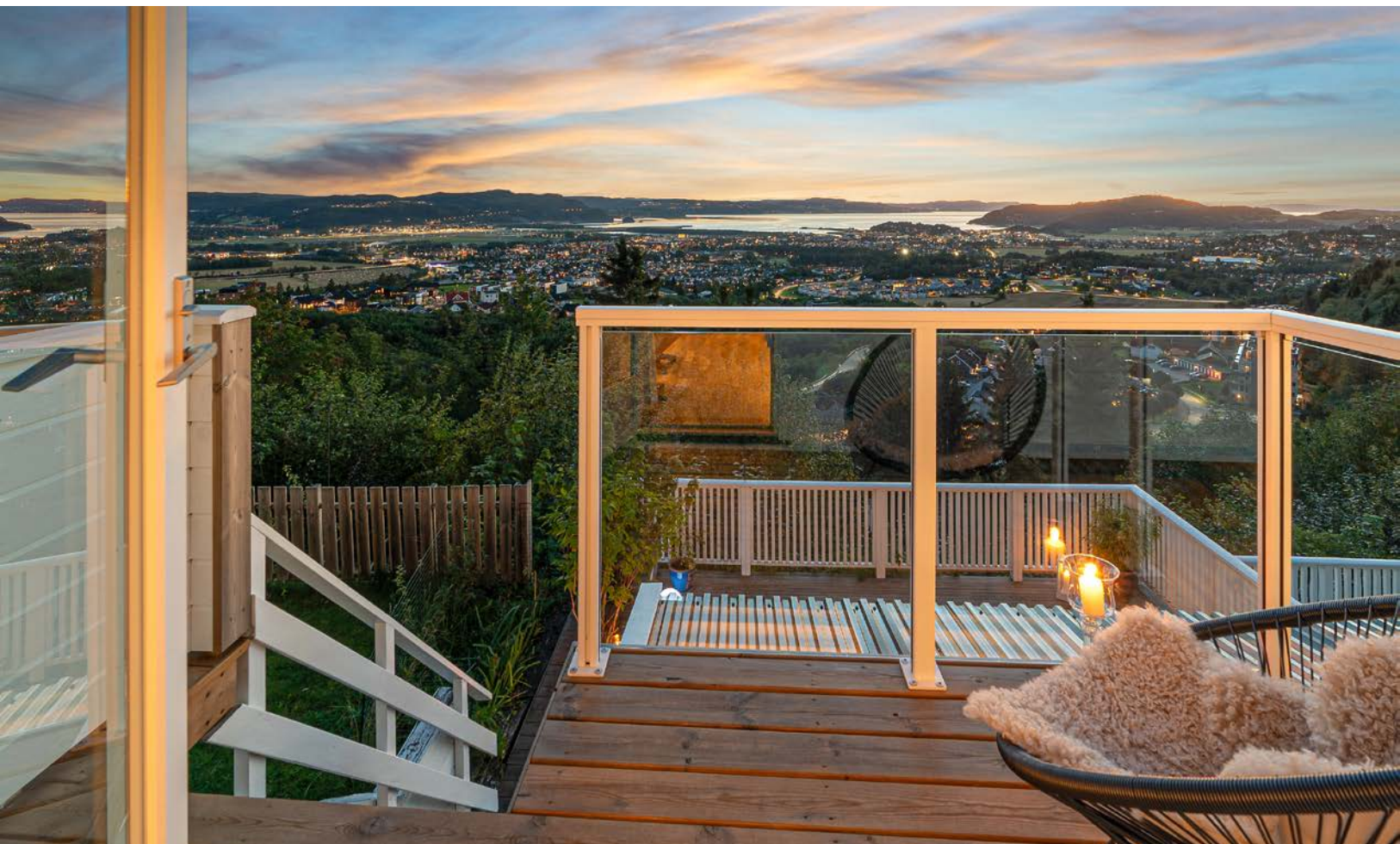


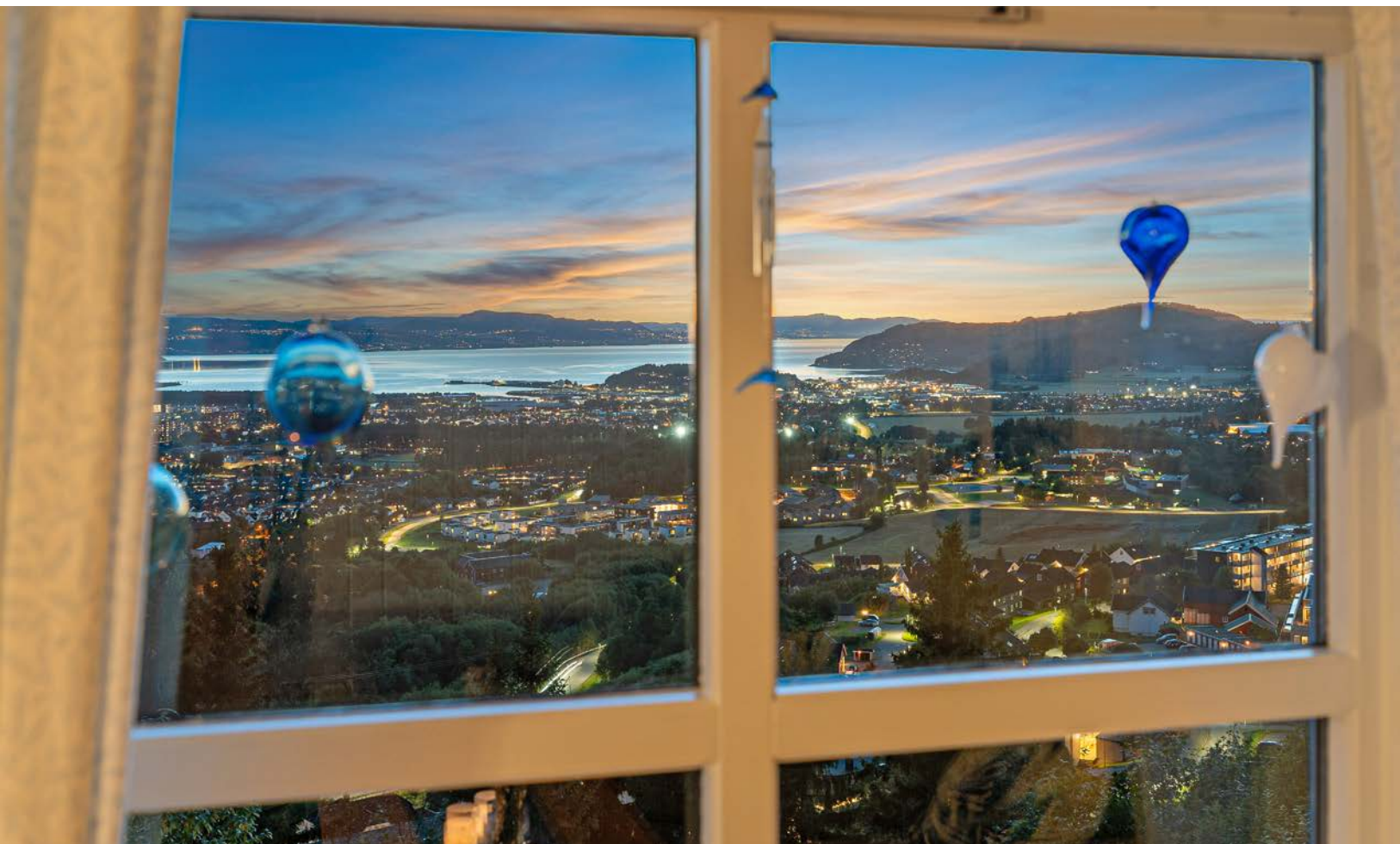




























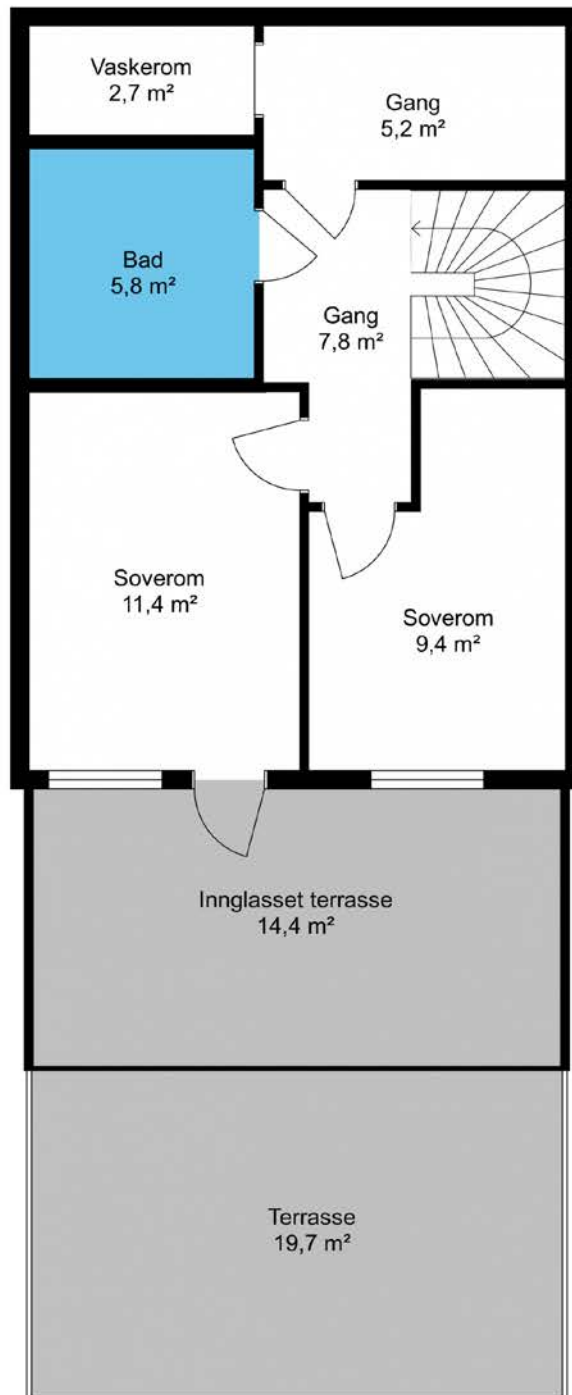






Vedlegg

Kvartshøgda 57C Sokkel



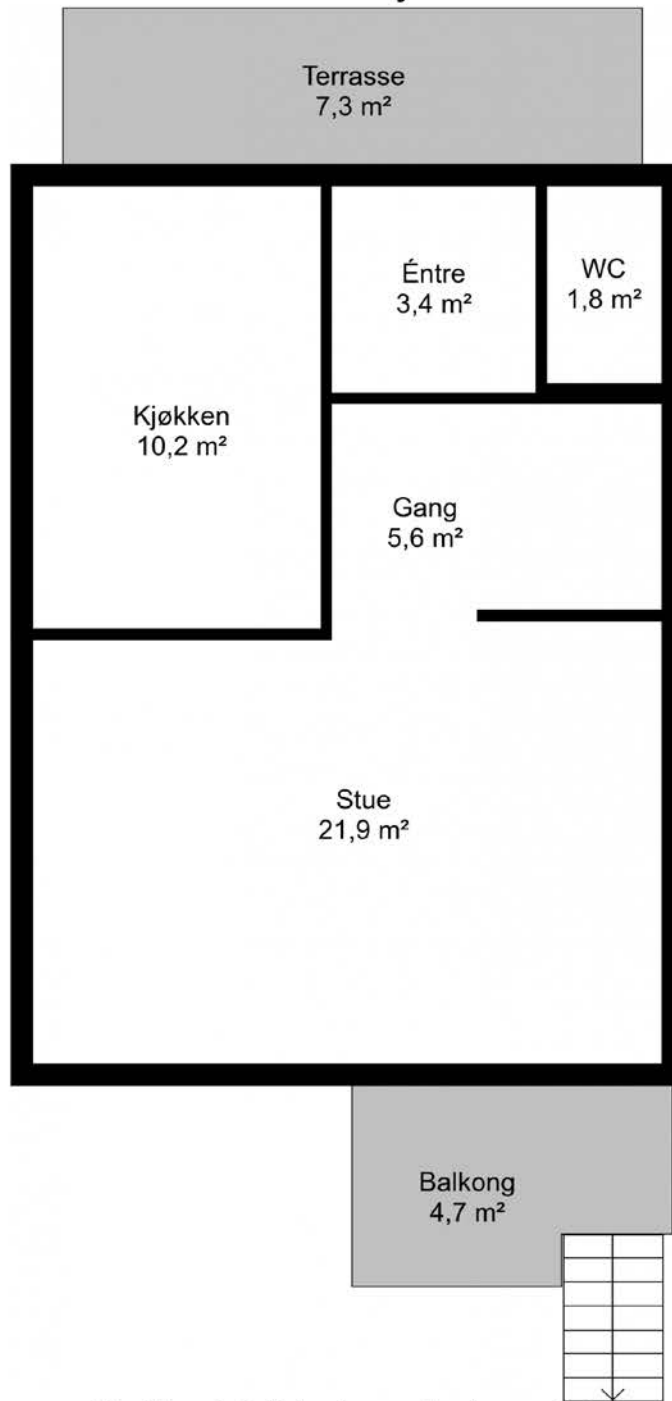
Planskisse utarbeidet av Lyngmo Eiendom og Takst.

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger og vil alltid være større enn summen av rommenes areal.

Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Kvartshøgda 57C

1. Etasje



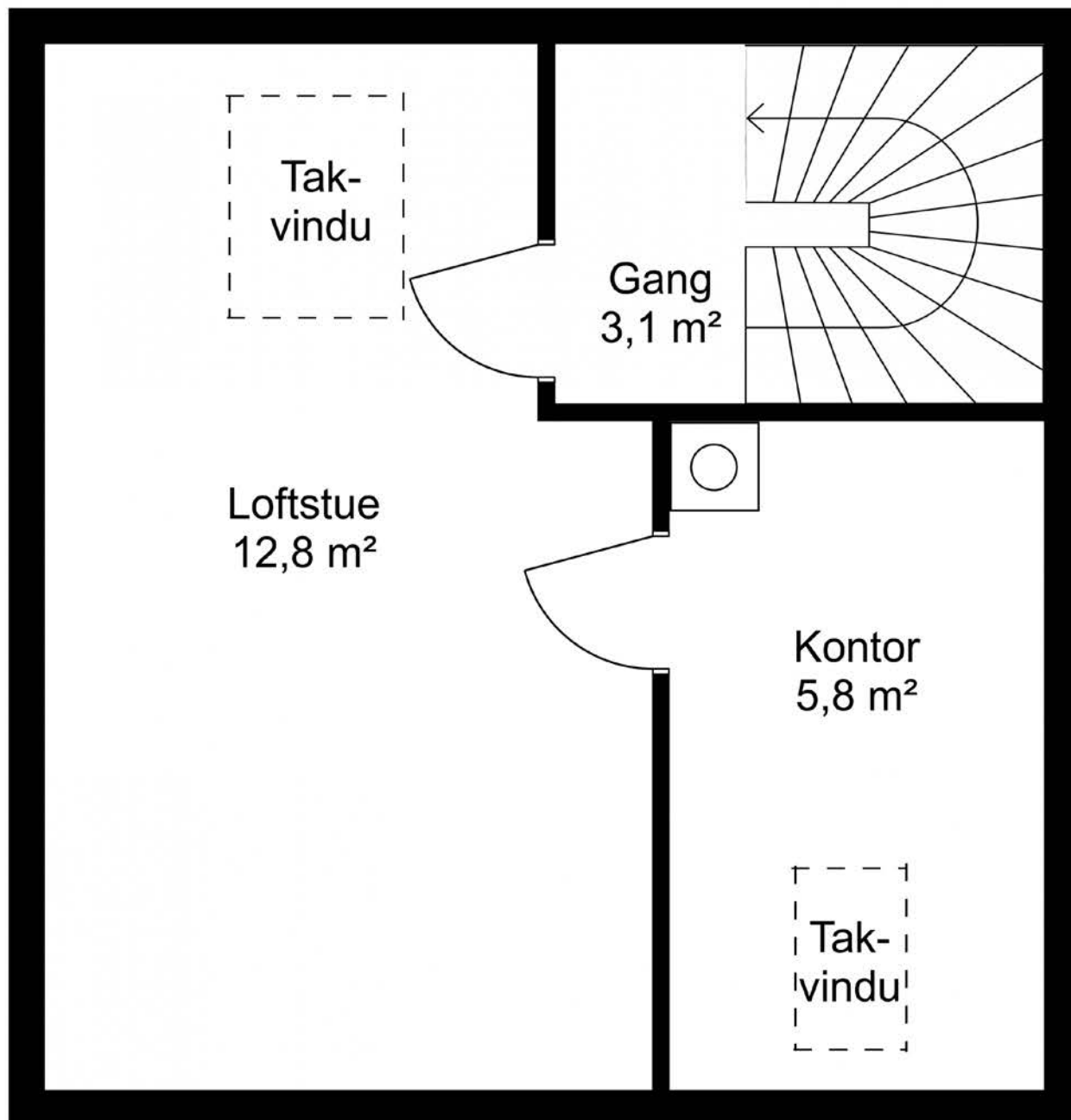
Planskisse utarbeidet av Lyngmo Eiendom og Takst.

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger og vil alltid være større enn summen av rommenes areal.

Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Kvartshøgda 57C

Loft



Planskisse utarbeidet av Lyngmo Eiendom og Takst.

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger og vil alltid være større enn summen av rommenes areal.

Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Stjørdal	
Oppdragsnr.	
1704250091	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lars Helge Herring Vikan	Eva Katrin Halvorsen
Gateadresse	
Kvartshøgda 57C	
Poststed	Postnr
STJØRDAL	7509
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	2006
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	18
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Jernbanepersonalets bank og forsikring
Polise/avtalnr.	1930456

Document reference: 1704250091

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

Beskrivelse

På varme dager kan det av og til komme litt lukt fra sluk på bad.

Initialer selger: LHHV, EKH

1

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bad renoveret i 2009 med flis på gulv og våtromsplater (Fibo-Trespo) på vegg. Elektroarbeid utført av Elteam AS, samsvarserklæring foreligger. Rørarbeid utført av Comfort Stjørdal Ny varmtvannsbereider montert i 2014 av Comfort Stjørdal Nytt toalett på bad nede montert i 2016. (egeninnsats) Nytt baderoms-speil med led-belysning montert i 2025. (egeninnsats)

Arbeid utført av

Elteam AS, Comfort Stjørdal, egeninnsats

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ekstra smøremembran påført utenpå eksisterende veggplater før flis ble montert i dusjsone.

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Flyttet rør i vegg i forbindelse med oppussing av bad i 2009, og installert ny varmtvannsbereider i 2014.

Arbeid utført av

Comfort Stjørdal

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse

Noe skjevhet på gulv stue registrert ved innflytting i 2006, ikke endret seg siden.

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 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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Installasjon av belysning på bad i 2009, samt installasjon av stikk, lys og nye kurser i sikringsskap ifbm renovering av kjøkken i 2012, utført av Elteam AS Downlights i innglasset terrasse montert i 2020, samt byttet termostatt til varmekabler i gang i 2024; egeninnsats.

Arbeid utført av

Elteam AS, egeninnsats

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

Kontroll i desember 2016, ingen feil eller mangler funnet.

- 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, tømmerarbeid 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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Begge verandadører, ytterdør, samt kledning på vegg mot sør ble byttet i 2013; egeninnsats Vindu på soverom 1 ble byttet i 2016; egeninnsats Bjelkelag og dekke på terrasse nede ble byttet i 2019; egeninnsats Montert skyvedører i glass og tak over deler av terrasse nede i 2020; egeninnsats Bjelkelag og dekke på terrasse oppe byttet 2024, samt montert glassrekkverk; egeninnsats. Ny garasjeport montert i 2024 av Markisemannen. |
| Arbeid utført av | Markisemannen, egeninnsats |
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 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
- | | |
|-------------|--|
| Beskrivelse | Mottok i september -21 nabovarsel ang oppstart av reguleringsarbeid på Gnr 102/973 felt C4. Ikke skjedd noe siden da. Vil ikke påvirke eiendommen i særlig grad. |
|-------------|--|
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☐ Nei ☒ Ja
- | | |
|-------------|--|
| Beskrivelse | Radonmåling med sporfilm utplassert på soverom 1 og 2. |
|-------------|--|
- 21.1 Radonmåling
- | | |
|-------|--|
| År | 2014 |
| Verdi | Soverom 1 (Hovedsoverom) : 80 +/- 20 Soverom 2: 140 +/- 20 |
- 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
- | | |
|-------------|--|
| Beskrivelse | NTE Bredbånd har tillatelse til å legge fiberkabel under terrasse fram til 57D. Brøyting i området utføres av Bygdeservice AS. 57C sin andel er ca 1.400,- for sesongen. |
|-------------|--|

Document reference: 1704250091

Tilleggs kommentar

Det ble lagt ny asfalt på tilkomstvei foran boligene i september 2021.

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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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.

Document reference: 1704250091

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Helge Herring Vikan	b0fdd1b098c50682ff8ff2 ae7c26a5e7effa461e	02.10.2025 21:47:09 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eva Katrin Halvorsen	729f610d5f238b522ea68 0d8217997930a80aa3e	02.10.2025 21:49:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1704250091

- 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>



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Rekkehus

Adresse

Kvartshøgda 57 C
7509 STJØRDAL
5035/94/0/336/0/0

Rapportdato

31.10.2025

TG 0		1
TG 1		13
TG 2		8
TG 3		0
TG IU		1

KVARTSHØGDA 57 C - 5035/94/0/336/0/0

Befaring utført den 21.09.2025 av:



Nicholas Lyngmo
Lyngmo Eiendom og
Takst

Skolevegen 1
7560
Vikhammer

+4799490949
nicholas@lyngmo-
eiendomogtakst.no



Medlem av
NITO





Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befarings og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

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.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

KVARTSHØGDA 57 C - 5035/94/0/336/0/0



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

Gis når bygningsdelen har 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



Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



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.

KVARTSHØGDA 57 C - 5035/94/0/336/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

KVARTSHØGDA 57 C - 5035/94/0/336/0/0



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

KVARTSHØGDA 57 C - 5035/94/0/336/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levetid er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



Om boligen

Adresse: Kvartshøgda 57 C , 7509, STJØRDAL

Matrikkel: 5035/94/0/336/0/0

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1991

Tomt: 114.60 m²

Hjemmelshaver(e): Eva Katrin Halvorsen, Lars Helge Vikan

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Rekkehus med sokkel oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. Liggende kledning av trepanel, saltaksform teknet med takstein. Vinduer med med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

KVARTSHØGDA 57 C - 5035/94/0/336/0/0



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.

Sokkel			
BRA-i 45 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 14 m ²	Åpent areal (TBA) 20 m ²
Beskrivelse av BRA-i Gang, vaskerom, bad og to soverom	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b Innglasset terrasse	Beskrivelse av åpent areal Terrasse
1.etasje			
BRA-i 44 m ²	BRA-e 11 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 12 m ²
Beskrivelse av BRA-i Éntre, toalettrom, stue og kjøkken	Beskrivelse av BRA-e Garasje	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Terrasse og balkong
Loft			
BRA-i 22 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Gang, stue og kontor	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

KVARTSHØGDA 57 C - 5035/94/0/336/0/0

Sum areal			
BRA-i 111 m ²	BRA-e 11 m ²	BRA-b 14 m ²	Åpent areal 32 m ²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA
136 m²

Merknader om areal: Fordeling mellom P og S rom er følgende: Sokkel: P-Rom: 45 m² / S-Rom: 0 m² 1.etasje: P-Rom: 44 m² / S-Rom: 0 m² Loft: P-Rom: 22 m² / S-Rom: 0 m² Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Arealet er målt på stedet med laser. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Sjakter, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er en del av boligens BRA (bruksareal) og medregnet i boligens totalt BRA. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. BTA er beregnet.

Ikke målbart areal (ALH)	Ikke måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, er oppgitt under som et tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde. BRA og ALH summeres og samlet kalles dette for gulvareal (GUA).
---------------------------------	---

Loft	
BRA 22 m ²	ALH 10 m ²
GUA 32	Beskrivelse av ALH Areal med lav takhøyde

KVARTSHØGDA 57 C - 5035/94/0/336/0/0



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

8

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Rom under terreng: Rom i underetasjen er igjennkledde med plateslätte vegger. Ved målinger med hammerelektrode og visuell kontroll ble det ikke avdekket tegn til fukt inne i konstruksjonen. Det er brukt dampsperre på vegger mot terreng. Dette er ikke en god løsning da det erfaringsmessig oppstår kondens mellom grunnmur og utlekket vegg. Tiltak anbefales.

Radonsikring: Selger har selv utført radonmålinger i boligen og opplyser at det er målt uten noen nevneverdige avvik og under grenseverdien på 200 Bq/m³. For en radonmåling å være gyldig, må den utføres over minimum to måneder i vinterhalvåret, fra midten av oktober til midten av april.

Vinduer / dører: TG1 Vinduer 2013 -: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. TG2 Vinduer 1991 -: Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. Tilstandsgrad 2 er satt pga kortere gjenværende brukstid på vinduer og dører. Takvinduer har tydelige spor etter lekkasje. Det måles ikke forhøyde fuktverdier ved befaring. Disse bør/må skiftes i nærmeste framtid.

Taktekking og beslag: Taket er tekket med betongtakstein. Taket fremstår som tett, ingen ødelagte/knekte stein på befaringsdagen. Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen. Undertak er ikke kontrollert. TG 2 settes på grunn av alder da over halvparten av forventet funksjonstid er nådd. Vedlikehold/utbedring av tekkingen må påregnes på sikt.

Takrenner og nedløp: Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Det ble avdekket noe lekkasje ved nedløp til høyre for inngangsdør. Tiltak må påregnes.

Bad, sokkel - Totalvurdering av overflater: Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene. Tilstandsgraden settes pga fallforhold som ikke tilfredsstiller dagens krav til fall på gulv i våtrom, samt opphøyd terskel rundt dusjone.

Bad, sokkel - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Tilstandsgraden er gitt med bakgrunn i alder og manglende dokumentasjon vedrørende utførelse på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Det anbefales på generelt grunnlag mtp alder å etablere et tett dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Dette for å begrense belastningen med fritt vann på gulv og vegger. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

Garasje: Enkel konstruksjon kledd med liggende panel, tak tekket med takstein. Selger har montert nyere garasjeport på sin enhet. Det observeres ingen vesentlig avvik utover normal bruksslitasje og arealet vurderes som egnet til sitt bruk. Bygget generelt har behov for noe vedlikehold, det er mose på taktekking som anbefales fjernet og utvendig kledning har behov for vedlikehold der det må utføres overflatebehandling og evt enkeltbord vil måtte skiftes.

KVARTSHØGDA 57 C - 5035/94/0/336/0/0

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

Piper / ildsteder: Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/ kvalitet.

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Kommentar:

Selger opplyser at det foreligger kvitteringer på utført arbeid, men ingen dokumentasjon utover dette.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede taksmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?

02.10.2025

KVARTSHØGDA 57 C - 5035/94/0/336/0/0

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 09.10.1990 og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det er fremlagt brukstillatelse datert 07.11.1991

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

Kommentar:

-

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:

Støpt grunnmur

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**

Grunnmuren er oppført av mur/betong. Da den innvendige grunnmuren stort sett er igjenkledd, ble kontrollen begrenset til utvendig synlig mur over terreng. Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

KVARTSHØGDA 57 C - 5035/94/0/336/0/0

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplst?

Nei

Kommentar:

Ikke synlig.

Er det terrengfall fra grunnmur?

Ja

Kommentar:

-

Er takvann ledet bort fra bygning?

Ja

Kommentar:

Takvann er fort i nedløpsrør som er koblet på overvannsledninger.

Totalvurdering av drenering

Kommentar:

Dreneringen er fra byggeåret. En skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en gjennomsnittlig levealder på ca. 40 år. Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble ikke gjort fuktindikasjoner i gulv eller vegger der dette ble prøvet målt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Bygningsdelen har nådd en alder der det er anbefalt hyppigere intervall for kontroll og evt gjennomspyling av drensrør må påregnes.

Levetid:

⚠ Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1-5 år.

⚠ Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20-60 år.

KVARTSHØGDA 57 C - 5035/94/0/336/0/0

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?

Ja

Kommentar:

Vegger er foret ut. Grunnmuren er dekket med en form for fiberduk, det er isolert, lagt dampsperre og innvendig plateslåt.

Er det oppforede gulv?

Nei

Er det etablert fuktsikring?

Ja

Er det synlige tegn til fukt?

Nei

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Det er utført hulltaking med tilhørende fuktmåling. Ved hulltaking påvises det feil oppbygging av veggen ved bruk av dampsperre. Det måles ikke forhøyde fuktverdier på befaringen.

Er rommet ventilert?

Ja

Kommentar:

Kun naturlig ventilert.

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:

Rom i underetasjen er igjennkledde med plateslåtte vegger. Ved målinger med hammerelektrode og visuell kontroll ble det ikke avdekket tegn til fukt inne i konstruksjonen.

Det er brukt dampsperre på vegger mot terreng. Dette er ikke en god løsning da det erfaringsmessig oppstår kondens mellom grunnmur og utlekket vegg. Tiltak anbefales.

KVARTSHØGDA 57 C - 5035/94/0/336/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt inne i veggene ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering.

Det er benyttet dampsperre i vegger på rom under terreng. Plastfolien vil fungere som en barriere mot evt fuktighet fra utsiden. Hvis det siver ut fuktighet gjennom en liten sprekke eller utetthet i grunnmuren, blir denne fuktigheten innestengt.

Den innestengte fuktigheten vil ikke kunne slippe ut til den andre siden av veggene, noe som kan føre til at materialer mellom grunnmur og platen blir skadet, og det kan oppstå mugg og råte.

6**Radonsikring****TG 2****Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?**

Nei

Kommentar:

Selger har selv utført radonmålinger i boligen med sporfilm med resultat på henholdsvis 80 og 140 Bq/m³, noe som er under grenseverdien på 200 Bq/m³. Det bemerkes at det ikke er målt over 2 mnd.

Radon måles i becquerel per kubikkmeter og det finnes henholdsvis en tiltaksgrense og en grenseverdi for boliger. Det anbefales at det settes inn tiltak dersom målingen viser mer enn 100 Bq/m³, mens grenseverdien er satt til 200 Bq/m³.

Totalvurdering av radon**Kommentar:**

Selger har selv utført radonmålinger i boligen og opplyser at det er målt uten noen nevneverdige avvik og under grenseverdien på 200 Bq/m³.

For en radonmåling å være gyldig, må den utføres over minimum to måneder i vinterhalvåret, fra midten av oktober til midten av april.

KVARTSHØGDA 57 C - 5035/94/0/336/0/0

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Selger informerer at det skiftet deler av kledning.

Fasade

Liggende trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

Musetetting?

Ja

Lufting av kledning?

Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Det er foretatt en visuell kontroll av bygningen, uten at det registreres forhold med symptom på konstruksjonsmessig svekkelse. Vegger over grunnmur er oppført av bindingsverk i tre som er utvendig kledd med liggende trekledning. Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

Levetid:

⚠ Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

⚠ Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

⚠ Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

KVARTSHØGDA 57 C - 5035/94/0/336/0/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er registrert datostemplinger fra: 1991.
Soverom sokkel 2013 og 2016.
Balkongdør 1.etg 2013.

Ble det registrert punkterte glass?

Ja

Kommentar:

Takvinduer på loft er punkterte.

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

TG1 Vinduer 2013 -:

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

TG2 Vinduer 1991 -:

Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales.

Tilstandsgrad 2 er satt pga kortere gjenværende brukstid på vinduer og dører.

Takvinduer har tydelige spor etter lekkasje. Det måles ikke forhøyde fuktverdier ved befaring. Disse bør/må skiftes i nærmeste framtid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Takvinduer anbefales sterkt skiftet som et strakstiltak. Selv om det ikke er påvist aktiv lekkasje på befaringen vil dette være et viktig ``føre-var-tiltak`` med tanke på evt skadepotensial. Det må i denne sammenheng gjøres en kontroll av omliggende konstruksjon.

KVARTSHØGDA 57 C - 5035/94/0/336/0/0

Levetid:

- ⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- ⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- ⚠ Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- ⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- ⚠ Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

9**Balkong****TG 1** 

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Etablert balkong

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Kommentar:

Rekkverk er 100cm over ferdig dekke.

Er balkongen/terrassen/plattinger teknet?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

- ⚠ Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.
- ⚠ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

KVARTSHØGDA 57 C - 5035/94/0/336/0/0

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Etablert terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Kommentar:

Rekkverk er minimum 100cm over ferdig dekke.

Er balkongen/terrassen/plattinger teknet?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

⚠ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

KVARTSHØGDA 57 C - 5035/94/0/336/0/0

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:

Saltak

Inspisert fra:

Innvendig himling , Utvendig bakkenivå

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:

Takkonstruksjonen er kontrollert uten at det er funnet noen vesentlige avvik utover normalen. Ingen nedsig eller skader er observert.

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivarettatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

Er loftet innredet?

Ja

Er det foretatt endringer etter byggeår?

Nei

Er konstruksjonen inspisert?

Nei

Kommentar:

Ikke adgang.

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av loft

Kommentar:

Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i loftsetasjen.

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Nei

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Takstein

Er det synlige avvik på beslag/indekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:

Taket er tekkt med betongtakstein. Taket fremstår som tett, ingen ødelagte/knekte stein på befaringsdagen. Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen. Undertak er ikke kontrollert. TG 2 settes på grunn av alder da over halvparten av forventet funksjonstid er nådd. Vedlikehold/utbedring av tekkingen må påregnes på sikt.

KVARTSHØGDA 57 C - 5035/94/0/336/0/0

Levetid:



Forventet levetid på betongtakstein er 50-70 år.



Normalt forventet levetid på underliggende membran: 30 år.



Normal intervall for utskiftinger av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20-40 år.



Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.



Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:

Plast

Totalvurdering av renner og nedløp**Kommentar:**

Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid.
Det ble avdekket noe lekkasje ved nedløp til høyre for inngangsdør.
Tiltak må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Utbedring av påvist lekkasje, renner og nedløp må påregnes skiftet på sikt.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder: Plastrenner: 10 - 15 år.

KVARTSHØGDA 57 C - 5035/94/0/336/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv, fliser og våtromsplater vegg, malt MDF- panel i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Selger opplyser at badets overflater er pusset opp ved at det er lagt nye fliser/plater utenpå eldre flater, utført 2009.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres en høydeforskjell på 18mm.

Dusjsonen har opphøyd terskel, dette kan eventuelt føre til at lekkasjevann finner vei ut av bad via område rundt terskel før det ledes til sluk. Denne anbefales fjernet.

KVARTSHØGDA 57 C - 5035/94/0/336/0/0

Totalvurdering av overflater

TG 2 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Tilstandsgraden settes pga fallforhold som ikke tilfredsstillers dagens krav til fall på gulv i våtrom, samt opphøyd terskel rundt dusjone.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Det er ingen tegn til slukmansjett eller membran i sluket.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

Kommentar:

Tilstandsgraden er gitt med bakgrunn i alder og manglende dokumentasjon vedrørende utførelse på fuktsikringen.

Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Det anbefales på generelt grunnlag mtp alder å etablere et tett dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Dette for å begrense belastningen med fritt vann på gulv og vegger.

Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

KVARTSHØGDA 57 C - 5035/94/0/336/0/0

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:

Dusjvegg av glass og dusjgarnityr på vegg, Innredning med servant, Gulvmontert toalett

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting. Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

! Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

! Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

! Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.

! Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Fuktsøk inne på våtrom gir ikke en god indikasjon på om det er fukt i veggene eller i gulvet. Flis og flislim holder lenge på vann etter at det er påført vann på flatene. Det er tettesjiktet bak flisene (membran) som sørger for at vannet ikke går inn i veggkonstruksjonen.

KVARTSHØGDA 57 C - 5035/94/0/336/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Vegger har økt skadepotensial pga veggens oppbygging.

Det er benyttet dampsperre i vegger til bad. En ekstra plastfolie bak membranen vil fungere som en barriere mot fuktighet fra innsiden. Hvis det siver ut fuktighet gjennom en liten sprekk eller utetthet i membranen, blir denne fuktigheten innestengt.

Den innestengte fuktigheten vil ikke kunne slippe ut til den andre siden av veggen, noe som kan føre til at platematerialet bak membranen blir skadet, og det kan oppstå mugg og råte.

16**Piper / ildsteder****TG IU** 

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurderer fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:

Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feierevesen?

Ja

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder**Kommentar:**

Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feierevesen vedrørende funksjonalitet/ kvalitet.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

KVARTSHØGDA 57 C - 5035/94/0/336/0/0

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?

Ja

Kommentar:

Åpen utførelse med sikkerhetslist under trinn samt håndløper på vegg.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

Innvendige trapp i åpen utførelse av tre fra byggeåret. Ingen avvik utover normal slitasjegrad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.

⚠ Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

KVARTSHØGDA 57 C - 5035/94/0/336/0/0

Totalvurdering

Kommentar:

Vaskerommet fremstår med normal tilstandstand mtp alder, våtrommets tettesjikt er ivaretatt. Det er etablert sluk i gulvet og det er etablert fall til sluk. Vaskerommet innehar opplegg for vaskemaskin med kran og avløp, VVB og blandebatteri på vegg. Det bemerkes at det vil kreve tiltak med rommets tettesjikt dersom rommet skal brukes med åpent bruksnavn, f.eks. dusjing.

Totalvurdering

Kommentar:

Wc rom er besiktiget uten at det ble funnet noen vesentlige avvik. Gulvmontert toalett og vegghegnt servant. Innehar panelovn.

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via sentralt ventilasjonsaggregat.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.
Glassplate på vegg over benkeplate ved stekesone og vask.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje. Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

KVARTSHØGDA 57 C - 5035/94/0/336/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilerings oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Vedovn

Ventilasjon:

Sentralavtrekk

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.

Bereideren er datert 2014 og rommer 116 liter.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

Varmtvannsbereder er etablert i rom med sluk.

Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Sentralt/mechanisk avtrekk over stekesone.

Mekanisk avtrekk på bad/vaskerom med spalte over dørblad for tilluft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

KVARTSHØGDA 57 C - 5035/94/0/336/0/0

Levetid:

- ⓘ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
 - ⓘ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
 - ⓘ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
-

KVARTSHØGDA 57 C - 5035/94/0/336/0/0

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Kommentar:

Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er tilkoblet i stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

KVARTSHØGDA 57 C - 5035/94/0/336/0/0

De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetsvurdering. Sjekk spesielt fuktinnsig. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

Totalvurdering av bygget**Kommentar:**

Enkel konstruksjon kledd med liggende panel, tak tekket med takstein.

Selger har montert nyere garasjeport på sin enhet.

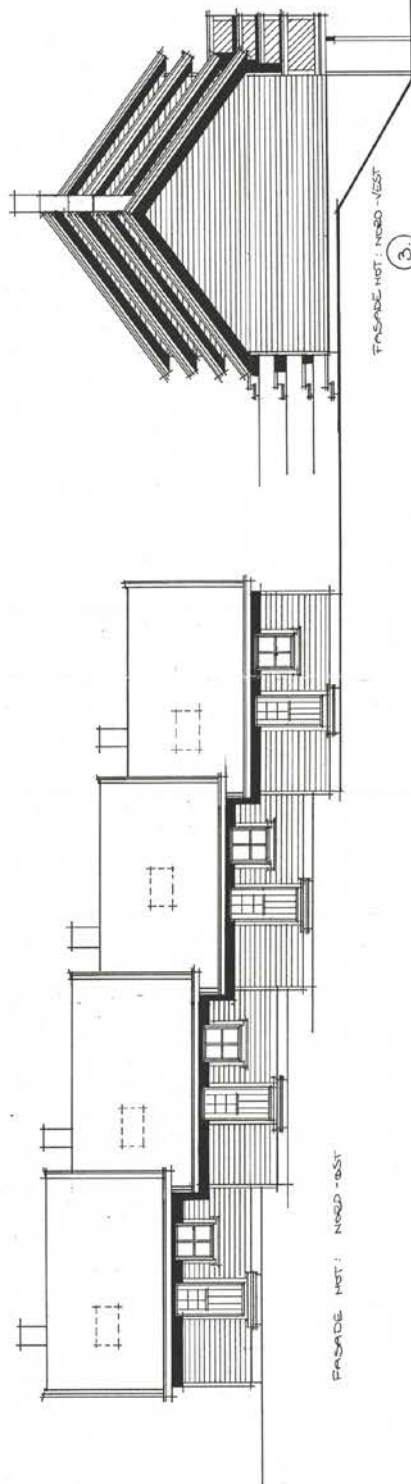
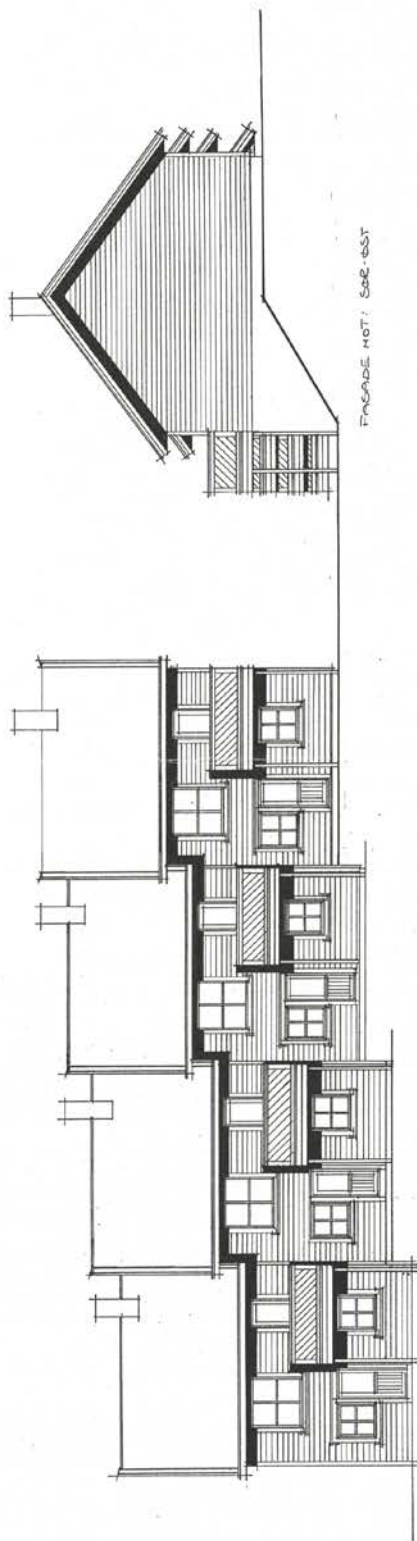
Det observeres ingen vesentlig avvik utover normal bruksslitasje og arealet vurderes som egnet til sitt bruk.

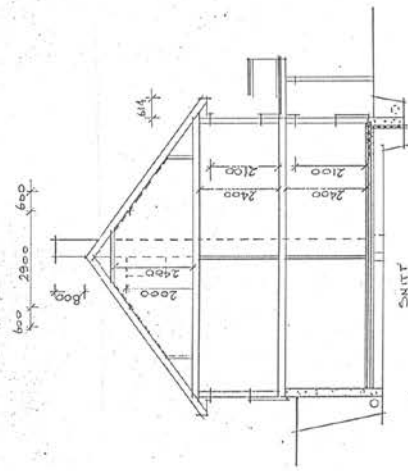
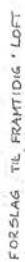
Bygget generelt har behov for noe vedlikehold, det er mose på takteking som anbefales fjernet og utvendig kledning har behov for vedlikehold der det må utføres overflatebehandling og evt enkeltbord vil måtte skiftes.



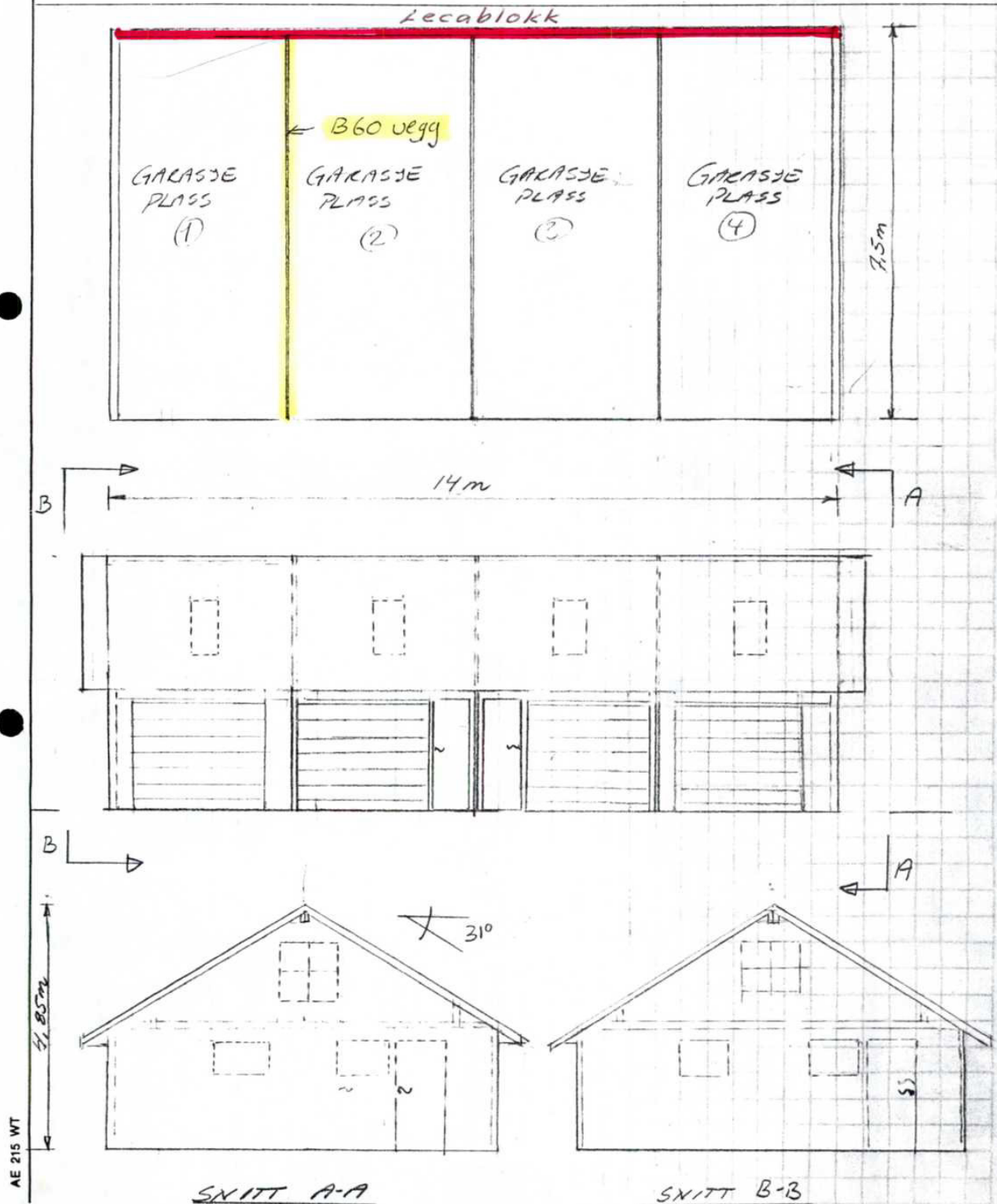
Tegnforklaring

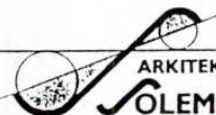
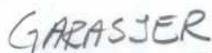
Elveg veglenke	 Byggetiltak	 Samferdseltiltak
GrensePunkt	 Eiendomsgrense - Nøyaktige målinger <=10 cm	 Eiendomsgrense - Mindre nøyaktige målinger 31 - 200 cm
 Mindre nøyaktige målinger - Økonomiske kart 2 - 5 meter	 N50 Fylkesgrense	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 Hekk	 Flaggstang
 Loddrett mur	 Gjerde	 Annet gjerde
 MurLoddrett	 Trapp	 Gatelys (belysningspunkt)
 Mast	 Skap	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Fiskeri og landbruk	 Garasje og uthus
 Eiendomsteig	 Elv og bekk	 Kanal og grøft
 Gang- og sykkelveg	 Veg	 Parkeringsområde
 Høydekurve	 Lekeplass	 Bebyggd område
 Dyrka mark	 Skog	 Annet

[illegible]

[illegible]

Bygones 50/91
ms
for belated







Stjørdal kommune

Teknisk avdeling

Hetlandhus A/S
Postboks 154
7501 STJØRDAL

Deres ref.

Vår Ref.
GJK/91/5419/094/336

Dato
07/11/91

Bygningssjefsak nr. 271/91

BRUKSTILLATELSE - SVEIN ERIK GJØLMESLI

Etter fullmakt av bygningsrådet og i medhold av bygningslovens § 99.2, meddeles De brukstillatelse i Deres nybygg på eiendommen:

Kvartshøgda 57c Gnr.94 Bnr.336

Bygningskontrollen har anmerket følgende arbeid som ikke er fullført:

1. Utvendig planering.

Det forutsettes at alle arbeider fullføres etter de godkjente planer innen:
01.11.92

Når alle arbeider er fullført, bes bygningskontrollen varslet slik at ferdigattest kan bli utstedt.

For Bygningssjefen i Stjørdal

Gunnar J. Kjeldstad

Postadresse:
Postboks 133/134
7501 Stjørdal

Kontoradresse:
Kjøpmannsgt. 9

Telefon:
07/82 42 11
Telefax:
07/82 55 55

Postgiro:
0814 4925905

Bankgiro:
4435.06.00903
8674.48.00007



STJØRDAL KOMMUNE

Etat kultur, næring og plan

DEN NORSKE STATS HUSBANK

POSTBOKS 489
7001 TRONDHEIM

Deres ref.

Vår ref.

GJK/97/1571/094/0336

Mappe: 970001092

Dato

06.02.97

AD SAKSNR. 14922983 I STJØRDAL

En viser til deres brev datert 03.02.97 angående ferdigstilleslse av bolig på eiendommen Kvartshøgda 57c, eier Monica Korstad Gjølmesli.

Bygningskontrollen har foretatt kontroll den 04.02.97, og kan bekrefte at loftetasje er ferdig innredd med loftstue og soverom.

Gunnar Jarle Kjeldstad
Bygningskontrollør

Kopi: Monica Korstad Gjølmesli, Kvartshøgda 57c, 7500 Stjørdal

Postadresse:
Postboks 133
7501 Stjørdal

Kontoradresse:
Kjøpmannsgt. 9
7500 Stjørdal

Telefon:
74 82 42 11

Telefax:
74 82 55 55

Postgiro:
0814 4925905

Bankgiro:
4435.06.00903
8674.08.00007

Org. nr.:
NO 939 958 851 MVA



Stjørdal kommune

Teknisk avdeling

Grendal Tore / Winter Bjørn Erik
Haarberg Lasse / Gjølmesli Svein Erik
Kvartshøgda 57 D, C, B, A
7500 STJØRDAL

Deres ref.

Vår Ref.
OSK/93/984/51.094/337

Dato:
93.02.17

Bygningssjefsak nr. 26/93

BYGGEANMELDELSE FOR OPPFØRING AV FELLESGARASJE FOR EIENDOMMENE KVARTSHØGDA
57 A, B, C, D.

Brutto areal 105 m².

KOMMENTAR:

Garasjerekken oppføres på avmerket garasje plass i fellesareal i samsvar med regulerings- og bebyggelsesplan for feltet.

På bebyggelsesplan er hver garasjeenhet 3 x 6 m, totalt 1 x b 12 x 6 m.

I det anmeldte garasjebygget er hver enhet utvidet til 3,5 x 7,5 m, slik at den total størrelse 1 x b blir 14 x 7,5 m.

For å tilfredsstille de branntekniske krav oppføres bakveggen som brannvegg i 250 mm Lecablokk, samt at bygget seksjoneres med skillevegg B 60 mellom garasjeenhet 1 og 2.

VEDTAK:

Byggeanmeldelsen approberes.

Godkjennelsen innebærer ingen dispensasjoner fra gjeldende lover og forskrifter.

Det forutsettes at det felles garasjebygget blir oppført i samsvar med de framlagte planer og byggebeskrivelse, og forøvrig tilpasset eksisterende bebyggelse m.h.t. materialvalg, form og farge, og må være godt ventilert.

Vedrørende forskrifter for garasje henvises det til byggeforskriftenes kap. 34:4 og kap. 47:55.

Byggherre v/Lasse Haarberg er ansvarlig for at arbeidet utføres fagmessig og i samsvar med gjeldende lover og forskrifter.

For arbeidet blir satt igang må:

1. Garasjen være utstukket.
2. Gebyr være betalt.

For bygningssjefen i Stjørdal

Steinar Risberg

*ns? Garasjenes dybde er redusert fra 7,5 m til ca. 6,5 m for å odd Skardalsmo
fra vegkant. Dette ble nødvendig i forbindelse med at oppmålingsledet var å påvise
byggekanten fra veg 13.07.93.
Reviderer plantegning til etterunders 4.2 15/7-93*

Postadresse:
Postboks 133/134
7501 Stjørdal

Kontoradresse:
Kjøpmannsgt. 9

Telefon:
07 82 42 11
Telefax:
07 82 55 55

Postgiro:
0814 4925905

Bankgiro:
4435.06.00903
8674.48.00007



Stjørdal kommune

Adresse: Postboks 133, 7501 Stjørdal

Telefon: 74 83 35 00

Utskriftsdato: 11.09.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stjørdal kommune

Kommunenr.	5035	Gårdsnr.	94	Bruksnr.	336	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	122025624	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	185438929	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Kvartshøgda 57C, 7509 STJØRDAL

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
6	0	1	0	1	1

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Vedovn	Wiking	Wiking Bazic

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
23.03.2023	Tilsyn	10.10.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 122025624

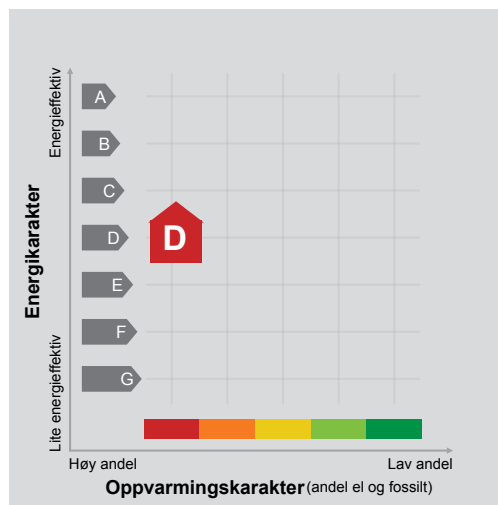
FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

ENERGIATTEST



Adresse	Kvartshøgda 57C
Postnummer	7509
Sted	STJØRDAL
Kommunenavn	Stjørdal
Gårdsnummer	94
Bruksnummer	336
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	185438929
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-175535
Dato	02.10.2025



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.

Nabolagsprofil

Kvartshøgda 57C - Nabolaget Husbymarka - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Flintvegen Linje 90	6 min 0.5 km
Stjørdal stasjon Linje F7, R60, R70	9 min 4.8 km
Trondheim Værnes	13 min

Skoler

Fossli skole (1-7 kl.) 456 elever, 23 klasser	20 min 1.7 km
Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.) 488 elever, 36 klasser	7 min 3.3 km
Halsen ungdomsskole (8-10 kl.) 312 elever, 24 klasser	9 min 4.5 km
Ole Vig videregående skole 82 klasser	8 min 4 km
Aglo videregående skole 8 klasser	17 min 12.7 km

«Har vokst opp her og synes det er en super plass. Et rolig strøk med snille og gode naboer.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

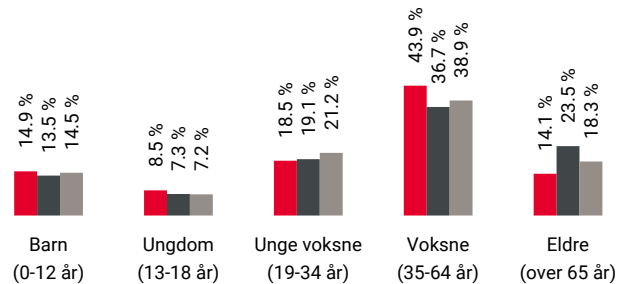
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Husbymarka	1 586	701
Stjørdal	11 692	5 711
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tussilago barnehage (0-5 år) 41 barn	5 min 0.4 km
Geitspranget naturbarnehage (1-5 år) 62 barn	13 min 1.2 km
Espira Stjørdal (1-5 år) 83 barn	17 min 1.5 km

Dagligvare

Kiwi Holmen PostNord	7 min 4.3 km
Coop Extra Stjørdal	9 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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

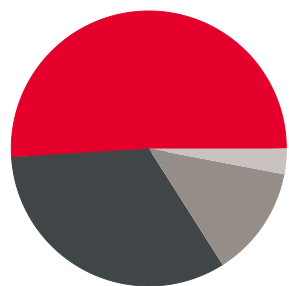
⚽ Malmtunet balløkke 6 min 🚶
Ballspill 0.5 km

⚽ Kwartshøgda nærmiljøanlegg 6 min 🚶
Ballspill 0.6 km

🚴 Impulse Treningssenter Stjørdal 9 min 🚗

🚴 Feel24 Stjørdal 9 min 🚗

Boligmasse



■ 51% enebolig
■ 33% rekkehus
■ 13% blokk
■ 3% annet

Varer/Tjenester



Sjøsiden

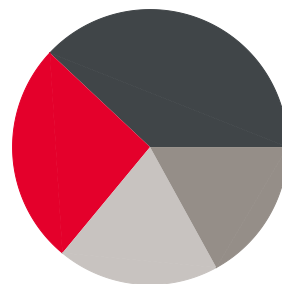
9 min 🚗



Boots apotek Torgkvartalet

10 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 26% i barnehagealder
■ 38% 6-12 år
■ 17% 13-15 år
■ 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



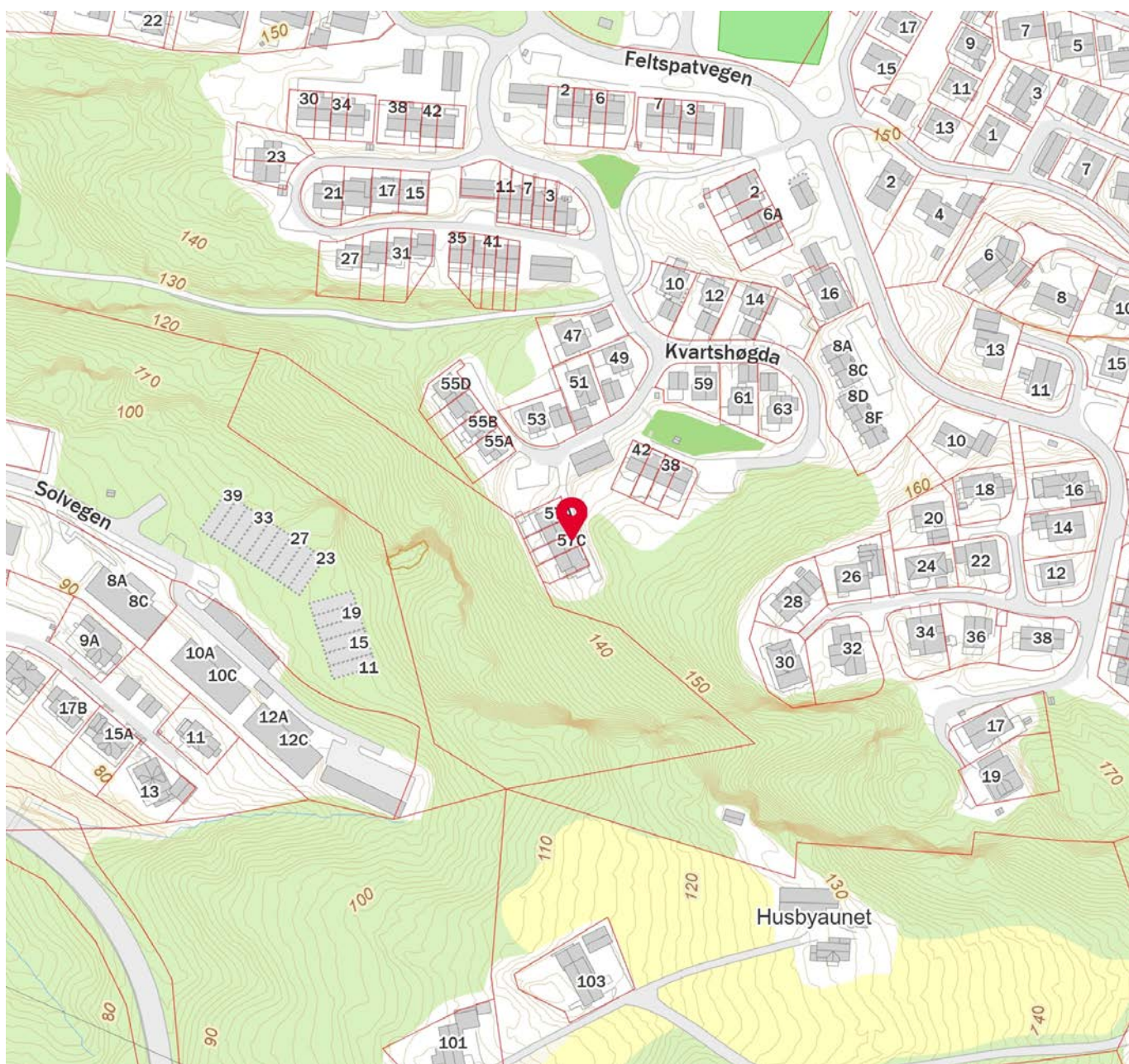
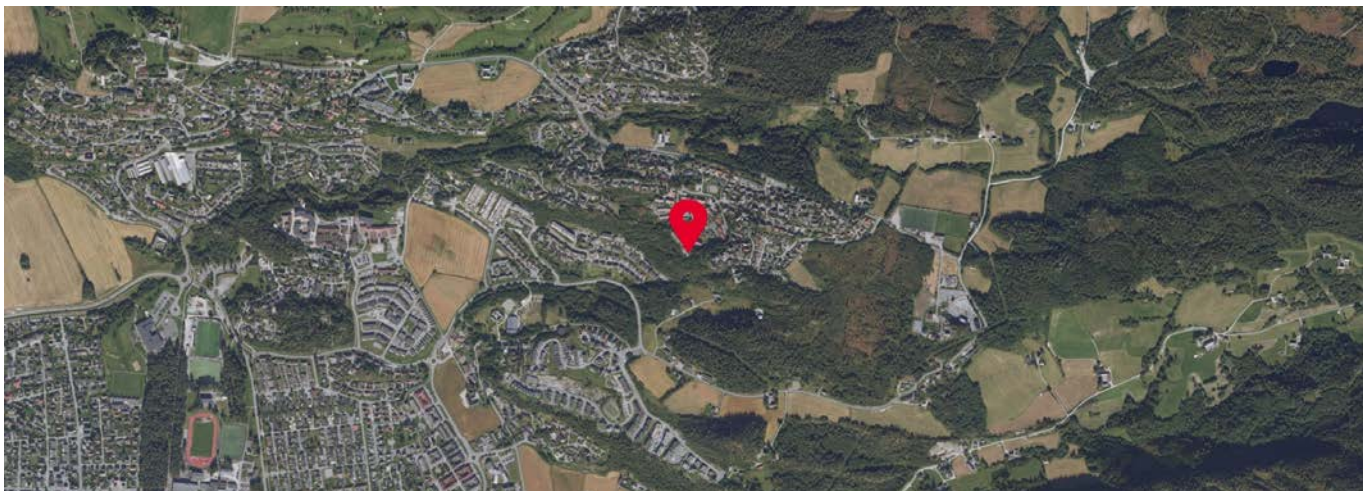
0%

44%

■ Husbymarka
■ Stjørdal
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Kwartshøgda 57C
7509 STJØRDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Håvard Geving

Telefon: 934 26 363
E-post: havard.geving@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre