



aktiv.

Mathias Lunds gate 25, 7506 STJØRDAL

**Attraktiv og innholdsrik enebolig
beliggende på Husbymyra. Påbygg
fra 2008 med bla. garasje m/loft
og kjøkken. Solrik tomt**



Fagansvarlig / Eiendomsmegler

Janita Nonstad

Mobil 994 63 127

E-post janita.nonstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Stjørdal

Kjøpmannsgata 7, 7500 Stjørdal. TLF. 918 27 913

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 101 140,-
Total ink omk.: Kr 4 091 140,-
Selger: Marte Kvithyll
Bodil Helen Kvithyll Raaen
Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1971
BRA-i/BRA Total 263/263 kvm
Tomtstr.: 694.2 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 102, bnr. 489
Oppdragsnr.: 1704260012

Attraktiv enebolig beliggende på Husbymyra. Påbygg fra 2008 med bla. garasje m/loft. Solrik tomt

Aktiv Eiendom v/Janita Nonstad har gleden av å presentere Mathias Lunds gate 25. En praktisk enebolig med solrik tomt, garasje og en sentral og barnevennlig beliggenhet.

Noen av kvalitetene vi ønsker å fremheve:

Påbygg fra 2008 med bla. garasje m/loft, kjøkken og vindfang
Innredet med alt på ett plan

Romslig, og praktisk planløsning

Flat og pent opparbeidet tomt, med hekk som omkranser store deler

Garasje i tilknytning til boligen + garasjeplass i felles anlegg

Flere solrike verandaer

Veletablert boligområde, med kort vei til skoler, barnehager, sentrum, idrettsanlegg mm.

Velkommen til hyggelig visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	60
Energiattest	69
Andre vedlegg	75
Nabolagsprofil	92
Budskjema	102

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 263 kvm

BRA totalt: 263 kvm

TBA: 42 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 92 kvm Uinnredet areal

1. etasje

BRA-i: 149 kvm Entre, stue, kjøkken, gang, bad, 3 soverom og garasje.

2. etasje

BRA-i: 22 kvm Disponibel

TBA fordelt på etasje

1. etasje

42 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023+AC2024. Ingen hindringer ved oppmålingen. 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. Arealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA. Arealet er målt på stedet med laser. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

694.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Romslig flat selveiet boligtomt opparbeidet med gruset gårdsplass og for øvrig grøntareal bestående av plen, busker og trær som omkranser eiendommer på en fin og skjermende måte.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt boligområde på Husbymyra, Stjørdal. Boligen ligger i en lite trafikkert gate og området kan betegnes som rolig, skjermet og trygt. Området består av et godt etablert nabolag, hovedsaklig bestående av enebolig-, leilighet- og rekkehusbebyggelse. Herfra har man kun kort gangavstand til de fleste servicefunksjoner og fasiliteter Stjørdal har å by. For barnefamilier er Husbymyra et ypperlig utgangspunkt med tilrettelagte omgivelser og kort vei på "flata" til barnehager, skoler, idrettsanlegg m.m.

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 er hovedsakelig bestående av enebolig-, leilighet- og rekkehusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Her har man opptil flere skoler og barnehager innenfor en radius på 1 kilometer fra eiendommen. Fra eiendommen går det trygge gang- og sykkelveier, med kort og enkel adkomst til det man trenger. Eiendommer sogner til Halsen barneskole for 1. - 7. klasse, hvor det fra høsten av står oppført en nybygget og topp moderne skole. I tillegg finnes Stokkan Ungdomsskole og Ole Vig videregående skole i nærheten. Eiendommens beliggenhet sørger for en praktisk og enkel familiehverdag, med "alt" tett på.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste knutepunkt for buss finnes ved Ringbanen ca. 300 meter unna, tilknyttet linje 311. Ca. 5 minutters kjøring til Stjørdal stasjon med hyppige buss- og togavganger samt ca. 10 minutter til Trondheim lufthavn Værnes.

Bygningssakkyndig

Halse Takst AS;

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligbygg oppført i 1971. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong.

Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med profilerte metallplater. Entrédør med sikkerhetslås og glassfelter. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass. Varmepumpe samt peisovn i stue. Øvrig oppvarming med elektrisitet. Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen selges som et dødsbo

Selger har kjennskap til eiendommen

Boligen selges med fullmakt

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

-sprekker i fliser

-vannskade på baderomsmøbler

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Byggmester Magnar Paulsen A/S

Beskrivelse av arbeidet: nytt bad, påbygg med nytt kjøkken, nytt inngangsparti, garasje med rampe opp til yttergangen og loft. Skifte av de fleste vinduer minus altandør og vinduer på tre av de fire soverommene.

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Byggmester Magnar Paulsen A/S

Beskrivelse av arbeidet: nytt påbygd garasje med rampe opp til hovedinngangen

Hvilket år ble jobben fullført?: 1997

Firmanavn: Erling Kvål, Elvran

Beskrivelse av arbeidet: drenering rundt hele huset, platon

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

Ja

Hele kjelleren var fylt med dritvann da kommunens kloakk kom opp gjennom sluken.

Det kommunale rørsystemet ble modernisert få år etter.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: Stjørdal kommune

Beskrivelse av arbeidet: Forbedret sitt kloakksystem

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 1997

Beskrivelse av arbeidet: grundig vasking av undertengnede med Domestos Fresh. Klær ble kastet etter prosessen

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1997

Firmanavn: Erling Kvål, Elvran

Beskrivelse av arbeidet: Drenering rundt hele huset, ny platon

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Hele boligen

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Rørteknikk A/S

Beskrivelse av arbeidet: Ny varmvannstank

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

Ja

Anmerkning fra feier høsten 2025. Trengs bedre skjerming mot ca 10 cm uisolert røykrør.

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Per Bjørnås

Beskrivelse av arbeidet: montert ny ovn

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Trøndelag elektro

Beskrivelse av arbeidet: nytt anlegg og sikringsboks i forbindelse med utbyggingen 2008. Utbedring etter kontroll 2023 (Trøndelag Elektro)

Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

Ja

Feierens anmerkning fra høsten 2025

Huset ligger i et område som har vært skytebane

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja, se over

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja, godkjent byggemelding av kommunen, ansvarlig ark Holltrø og byggmester Paulsen

Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja, tilbygg med loft

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Rørteknikk

Beskrivelse av arbeidet: montert vannmåler

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Ja

Den første garasjen ligger i et felles frittstående garasjebygg med tilsammen tre garasjer. Lav standard

Innhold

Enebolig over 3 etasjer bestående av:

Kjeller: Uinnredet kjeller

1. etasje: Entre, gang, stue, kjøkken, 3 soverom, bad og garasje

Loft: Disponibelt rom

Overbygget inngangsparti på ca. 4 m²
Utgang fra stue til sør-vendt veranda på ca. 22 m²
Utgang fra kjøkken til nord-vendt veranda på ca. 16 m²
Utgang fra soverom til øst-vendt veranda på ca. 9 m²

Standard

Overflatestandard:

Hovedetasje:

Entre:

Gulv belagt med laminat. Vegger av MDF-panel og himling av Tak-ess plater.
Skyvedørsgarderobe.

Stue:

Gulv belagt med parkett. Vegger av malt strie og himling av Tak-ess plater. Lukket ildsted og varmepumpe på vegg.

Kjøkken:

Gulv belagt med laminat. Vegger av MDF-plater og himling av Tak-ess plater.
Innredning med Folierte skrog og slette fronter. Heltre benkeplate og benkeplate i rustfritt stål med integrert utslagsvask og blandebatteri. Ventilator i overskap.
Frittstående hvitevarer.

Gang:

Gulv belagt med parkett. Vegger av trepanel og malt slett himling.

Soverom(sør-vest):

Gulv belagt med parkett. Vegger av glattpanel med skyggefug og malt slett himling.
Plassbygd garderobe. Utgang til veranda på ca.

Soverom(nord-vest):

Heltre gulv av furu. Vegger av trepanel og malt slett himling. Plassbygd garderobe.

Soverom(nord-øst):

Gulv belagt med beleg. Vegger av malt strie og malt slett himling.

Bad:

Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Vegghengt servantskap med overliggende servant og ettgreps armatur. Dusjhjørne med dører av glass og vegghengt blandebatteri med garnityr. Vegghengt toalett med skjult sisterner. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på vegg.

Garasje:

Gulv av ubehandlet betong. Vegger og himling av ubehandlede gipsplater.

Løftetasje:

Rommet er innredet med laminat på gulv. Vegger av ubehandlet gips. Himling av trepanel.

Kjelleretasje:

Gulv av ubehandlet betong. Vegger av betongstein. Himling av trepanel.
Varmtvannsbereder plassert på gulv.

Oppsummering fra takstmann, hentet fra tilstandsrapport:

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Oppsummering av avvik som har fått TG2 eller TG3:

Ingen avvik med TG3.

Avvik med TG2:

Utvendig > Veggkonstruksjon:

Det er påvist noe malingsslitasje og sprekker i treverk på enkelte fasader.

Utvendig > Takkonstruksjon/Løft:

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er ikke etablert fast adkomst til loft.

Utvendig > vinduer:

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Utvendig > Dører:

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Balkongdør på soverom er fra byggeår og preget av høy slitasje. Det er ellers påvist slitasje i form av malingsslitasje og sprukket treverk i karmer og innsettsdetaljer.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Oppkanten til døren er for liten. Det bemerkes generell høy slitasje som knyttes til manglende vedlikehold.

Innvendig > Overflater:

Overflater har en del slitasegrad utover det en kan forvente. Avvik gjelder overflater fra

byggeår.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Pipe og ildsted:

Det er fremvist dokumentasjon etter tilsyn fra feier med påviste avvik som gjelder deler av røykrør som er under 30 cm fra brennbart materiale.

Innvendig > Rom Under Terreng:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Eldre avløpsrør gjelder kun enkelte rørdeler og nedstøpte rørdeler i kjeller.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Flere soverom har ikke ventilasjon utover lufteventiler i vinduer eller åpning av vinduer.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Utvendig fuktsikring mangler stedvis topplst.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning:

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv:

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist sprekker i fliser.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Det er påvist skader på innredning. Vegghengt innredning er preget av sveller og fuktskader.

Helse miljø og sikkerhet:

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

Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

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.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

- 1996: Drenering rundt hele huset
- 2005: Riving av peis, montering av ny Jøtulovn
- 2008: Tilbygg med garasje m/loft, nytt kjøkken, nytt bad og skiftet eternitt på taket.
- 2022: Ny varmtvannsbereder
- 2023: EL-tilsyn, feil utbedret og samsvarserklæring foreligger

TV/Internett/Bredbånd

Det er innlagt kabel fra Telia. NTE kan levere fiber-bredbånd i området.

Parkering

I garasje som er i tilknytning til boligen, samt en parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Det er også gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
 - Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
 - Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
 - Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
 - Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
 - Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning
- Det gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort etter gjennomført visning. Eiendommen overtas i den stand den fremstår ved visningstidspunktet.
- Robotklipper medfølger handelen

Energi

Oppvarming

Varmepumpe, vedfyring og elektrisk

Energimerke

D

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 990 000

Omkostninger kjøper

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

101 140 (Omkostninger totalt)

118 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

120 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 091 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 108 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 110 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 9 740 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Eiendommen betaler avgift etter målt forbruk. 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. Denne rapporten 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. Se vedlagt rapport i salgsoppgaven for detaljert beskrivelse.

Informasjon om eiendomsskatt

Stjørdal kommune har pt. ikke eiendomsskatt.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 076 048 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 304 193 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Årsgebyr Innherred renovasjon: kr 5030,-

Informasjon om vannavgift

Det er montert vannmåler på eiendommen, hvor man betaler fastavgift i tillegg til aktuelt forbruk.

Tilbud om 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 102, bruksnummer 489 i Stjørdal kommune.

Offentligrettslig pålegg

Følgende ble bemerket fra feierkontroll i 2025:
- Røykrør montert for nært brennbart materiale.
Se forøvrig vedlate dokument fra kontrollen.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 22.04.2008 og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:
Heftelser i eiendomsrett:
1970/8403-2/67 01.12.1970 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

GRUNNDATA

1970/5403-1/67 07.08.1970 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 5035 GNR: 102 BNR: 335
2018/187035-1/200 01.01.2018

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:
KNR: 1714 GNR: 102 BNR: 489

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for tilbygg bolig, datert av Stjørdal kommune den 12.11.2010

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen slik den opprinnelig var bygd, men det foreligger innflyttingstillatelse datert 18.03.1971.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i 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.

Det foreligger byggetillatelse for oppføring av garasje gitt av Stjørdal kommune i 1993, med angitt areal på 18 m². Flyfoto viser imidlertid at eksisterende fellesanlegg på eiendommen allerede var oppført på dette tidspunkt.

På bakgrunn av dette antas det at tidligere eier ar søkt om oppføring av garasje uten at tiltaket ble gjennomført i henhold til tillatelsen. Forholdet er ikke nærmere dokumentert, og eventuell risiko ved dette går på kjøper.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløp. Adkomst via privat vei. Denne brøytes og vedlikeholdes sammen med naboer.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel (vedtatt 05.10.2017), hvor arealet i hovedsak er avsatt til boligbebyggelse. Eiendommen ligger innenfor hensynssone for byggeforbud rundt veg, bane og flyplass (H130), samt hensynssone for omforming (BF1).

Det foreligger også eldre reguleringsplan for området, «Husbymyra boligfelt» (vedtatt 19.05.1972), hvor eiendommen er regulert til boligformål. En mindre del av eiendommen er regulert til gang-/sykkelvei.

Ny kommuneplanens arealdel er under arbeid (planforslag datert 2023), og det må påregnes at fremtidige reguleringsforhold kan bli påvirket av denne.

Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med gjeldende planer og bestemmelser, samt ta kontakt med kommunen ved behov for ytterligere informasjon.

Adgang til utleie

Det er en boenhet på eiendommen, og denne kan fritt leies ut.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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 (hemmelige bud/hemmelige 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.

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.

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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.

Personopplysninger

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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. 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.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,3% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 900,-, markedspakke kr 13 900,-, søk i eiendomsregister kr 850,-, oppgjørshonorar kr 5 250,- og visninger kr 2 750,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 24 180,-. Utleggene omfatter hjemmelserklæring, pantedokument, fotograf, takstmann og kommunal info. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 25 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Janita Nonstad
Fagansvarlig / Eiendomsmegler
janita.nonstad@aktiv.no
Tlf: 994 63 127

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

27.03.2026





Boligen ble påbygd i 2008 med bla. garasje og loft. Både loft og garasje har tilkomst fra inne i boligen.



Tomten er solrik, og har totalt tre terrasser som omkranser store deler av boligen.



Hekk som går rundt store deler av eiendommen, noe som gjør eiendommen mer privat og skjermet



Mathias Lunds gate 25

Hovedetasje



Plantegning er ikke i målestokk og er kun ment for å gi et visuelt inntrykk av planløsning.
Areal i tegning må ikke forveksles med boligens totale areal.



Entreen er en del av påbygget fra 2008, praktisk innredet med skyvedørgarderobe. Døren til høyre er direkte til garasjen.



Stuen har en praktisk planløsning som gjør at man har flere muligheter for møblering.



Naturlig plass til spisebord som kan romme mange. Videre utgang til terrasse på 20 kvm.



Stuen har store vindu som slipper inn godt med dagslys



I tillegg til vedfyring er varmepumpe og elektrisk oppvarming boligens varmekilder.





Kjøkkenet ble påbygd i 2008, og fremstår lyst og romslig og som et naturlig samlingspunkt for familien



Fra kjøkkenet har du utgang til en av husets tre terrasser



Kjøkkenet er på gode 20 kvm.



Kjøkkenet er utstyrt med rikelig skap- og benkeplass. Hvitevarer medfølger.



Terrasse med utgang fra kjøkkenet. Her kan morgenkaffen nytes!



Naturlig plass for spisestue



Boligen har totalt 3 soverom, de to største er på 9 kvm.



Fra soverom nr 2. har en utgang til terrasse.

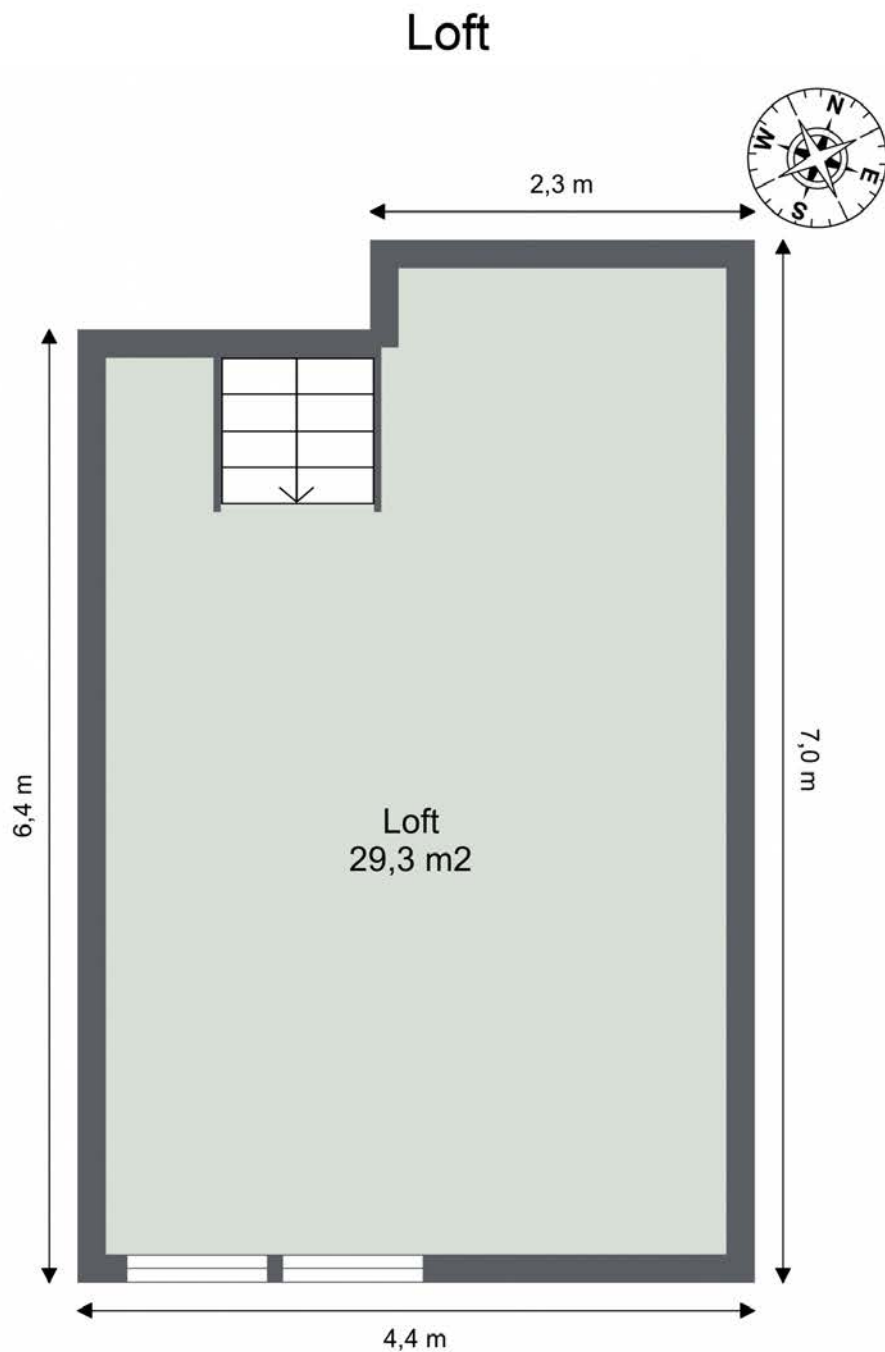


Soverom 3



Flislagt bad, med varmekabler i gulv.

Mathias Lunds gate 25



Plantegning er ikke i målestokk og er kun ment for å gi et visuelt inntrykk av planløsning.
Areal i tegning må ikke forveksles med boligens totale areal.



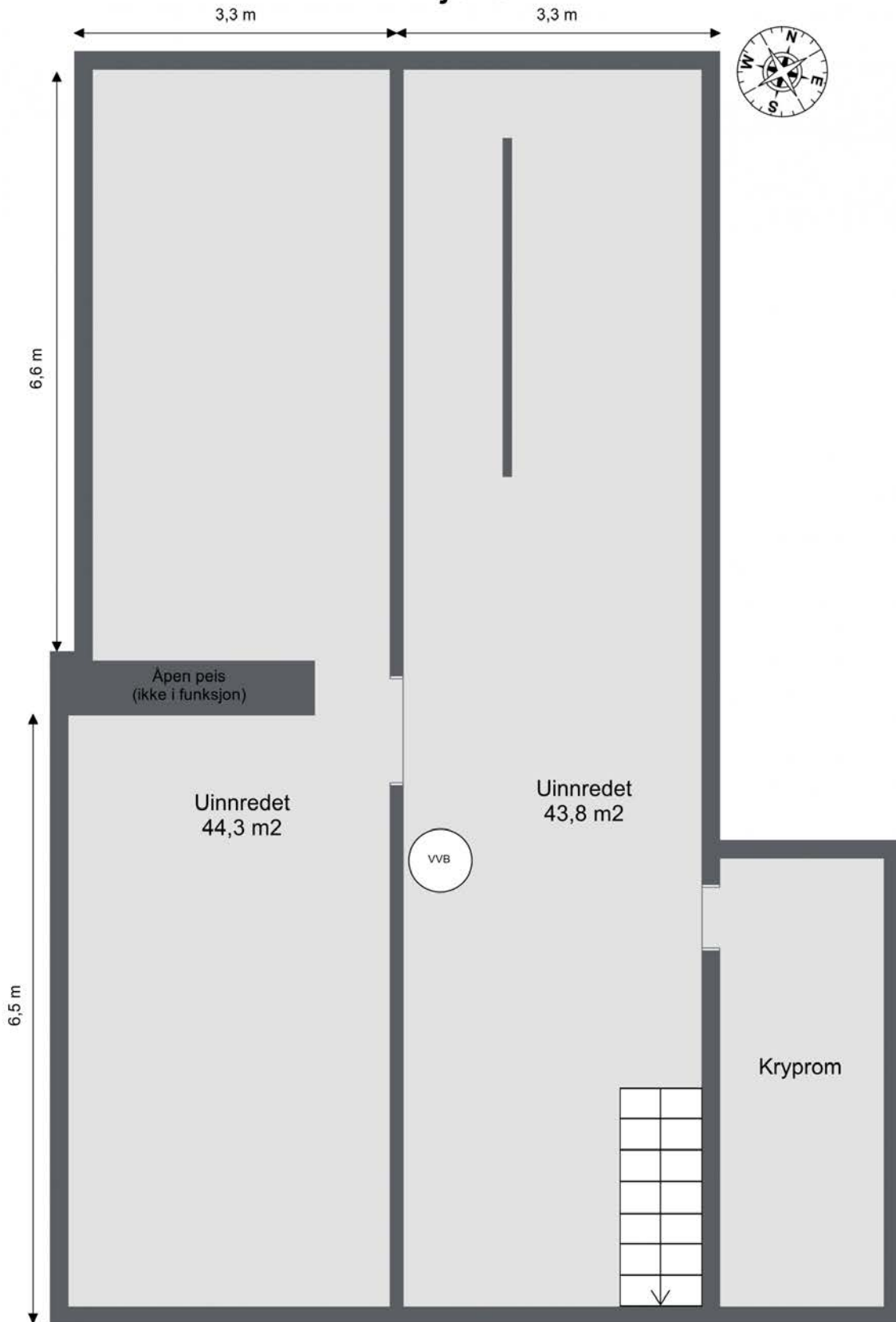
Loftstue på 29 kvm. med stort potensiale!



Bak trappeoppgangen finnes et uinnredet rom som er 6 m. langt, som egner seg til f.eks. fremtidig lagerrom.

Mathias Lunds gate 25

Kjeller



Plantegning er ikke i målestokk og er kun ment for å gi et visuelt inntrykk av planløsning.
Areal i tegning må ikke forveksles med boligens totale areal. a



Disponible rom i kjeller, på totalt 88 kvm.



Garasje fra 2008 med direkte adkomst via dør fra gang, og fra gårdsplass.





Vedlegg

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport



Enebolig



Mathias Lunds gate 25 , 7506 STJØRDAL



STJØRDAL kommune



gnr. 102, bnr. 489

Sum areal alle bygg: BRA: 263 m² BRA-i: 263 m²



Befaringsdato: 19.03.2026

Rapportdato: 27.03.2026

Oppdragsnr.: 22258-1091

Referansenummer: GV1409

Autorisert foretak: HALSE TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Nikolai Halse



HalseTakst AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Halse Takst

Sertifisert takstmann med over 15 års erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Nikolai Halse
Ekstern Takstingeniør
post@halsetakst.no
978 95 569



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Beslag, renner og nedløp i plastbelagt metall. Nedløp er ført ned i rør for overvann eller lignende.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra bygge- og tilbyggingsår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og w-takstoler.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra varierende årstall.
Entredør med karm av tre og profilert dørblad med glassfelt.
Boddør med karm av tre og profilert dørblad. Tofløyet balkongdør med karm av tre og 2-lags glass. Lakkert balkongdør på soverom i lakkert tre. Balkongdør på kjøkken med malt profilert dørblad og 2-lags glass.
Veranda tilknyttet soverom, kjøkken, stue og inngangsparti med bjelkelag belagt med terrassebord, med rekkverk og trapper i trekonstruksjoner.
Utvendige trapper med rekkverk i trekonstruksjoner.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu og belegg. Veggene har trepanel, malte plater og strie. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.
Gulv mot grunn av betong og etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har isolert stålpipeline og lukket ildsted på stue.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.
Bygningen har krypkjeller under kjøkken med synlig trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører og finérdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert med elektrisk styrt vifte på vegg og tilluft via spalte mellom dørblad og terskel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør er av kobber. Tilstandsgrad er satt ut ifra synlige rør som er skiftet ifm. tilbygg i 2008.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med stedvis mekanisk avtrekk og tilluftsventiler i vinduer.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2022 år plassert i kjeller.

Elektrisk anlegg med skjult forlegning. Sikringsskap med strømmåler etablert på kjøkken.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Dreneringen og utvendig fuktsikring er fra 1996.

Bygningen har grunnmur av betongstein.

Utvendige avløpsrør er av plast tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

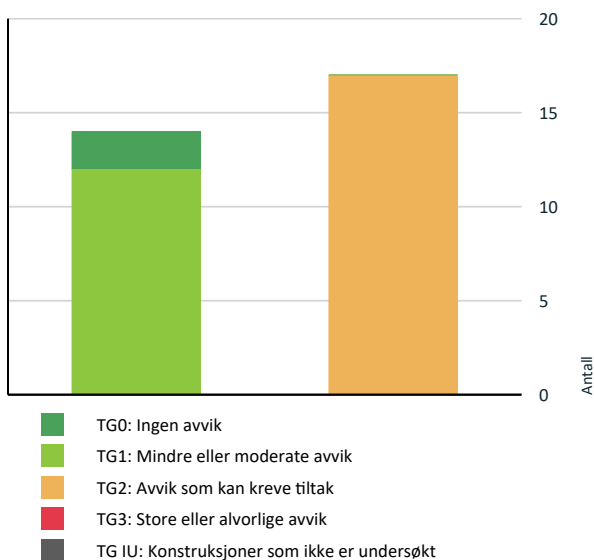
Enebolig

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

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 22.04.2008 og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist noe malingsslitasje og sprekker i treverk på enkelte fasader.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er ikke etablert fast adkomst til loft.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdør på soverom er fra byggeår og preget av høy slitasje. Det er ellers påvist slitasje i form av malingsslitasje og sprukket treverk i karmen og innsettsdetaljer.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Oppkanten til døren er for liten.

Det bemerkes generell høy slitasje som knyttes til manglende vedlikehold.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Avvik gjelder overflater fra byggeår.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er fremvist dokumentasjon etter tilsyn fra feier med påviste avvik som gjelder deler av røykrør som er under 30 cm fra brennbar materiale.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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

Eldre avløpsrør gjelder kun enkelte rørdeler og nedstøpte rørdeler i kjeller.

Sammendrag av boligens tilstand



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Flere soverom har ikke ventilasjon utover lufteventiler i vinduer eller åpning av vinduer.



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Utvendig fuktsikring mangler stedvis topplst.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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



Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.



Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist sprekker i fliser.



Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.



Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

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

Det er påvist skader på innredning.

Vegghengt innredning er preget av svell og fuktskader.



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



Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling i boliger og leiligheter som ligger i 1. og 2. etasje. Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn fra grunnen, og forhøyede nivåer kan ha betydning for innneklima og helse. Måling gir trygg dokumentasjon på radonnivået i boligen og er et viktig grunnlag for eventuelle tiltak.

Brannslukningsapparat kan ved høy alder slutte å fungere. På bakgrunn av dette skal brannslukningsapparat ikke være eldre enn 10 år, og må i tilfelle på service eller erstattes med nytt.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1971

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i fremlagt innflytningstillatelse.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2008	Tilbygg	Tilbygg med garasje og utvidelse av bolig, samt nytt undertak og takteking.
2008	Modernisering	Øvrig deler av bolig er modernisert med ny planløsning, overflater og tekniske installasjoner.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslag, renner og nedløp i plastbelagt metall. Nedløp er ført ned i rør for overvann eller lignende.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra bygge- og tilbyggingsår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist noe malingsslitasje og sprekker i treverk på enkelte fasader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fasader er fra varierende årstall og må det påregnes tiltak i form av overflatebehandling. Behov for utskifting av enkelte bord kan ikke utelukkes.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og w-takstoler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er ikke etablert fast adkomst til loft.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det er utført måling med egnet verktøy og det er ikke påvist forhøyede verdier på befaringsdagen, men dette kan endre seg på sikt og forholdet anbefales jevnlig kontroll.

Det anbefales installasjon av kottedør eller lignende for enklere adkomst til loft.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra varierende årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Entredør med karmen av tre og profilert dørblad med glassfelt. Boddør med karmen av tre og profilert dørblad. To fløyet balkongdør med karmen av tre og 2-lags glass. Lakkert balkongdør på soverom i lakkert tre. Balkongdør på kjøkken med malt profilert dørblad og 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Balkongdør på soverom er fra byggeår og preget av høy slitasje. Det er ellers påvist slitasje i form av malingslitasje og sprukket treverk i karmen og innsettsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda tilknyttet soverom, kjøkken, stue og inngangsparti med bjelkelag belagt med terrassebord, med rekkverk og trapper i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Oppkanten til døren er for liten.

Det bemerkes generell høy slitasje som knyttes til manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det må påregnes tiltak i form av overflatebehandling.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper med rekkverk i trekonstruksjoner.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu og beleg. Veggene har trepanel, malte plater og strie. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Avvik gjelder overflater fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunn av betong og etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er utført måling med egnet instrument. Måling er utført på tilfeldig sted og totalt avvik i stue og kjøkken i hovedetasje er målt til 17 mm og 18 mm. Totalt avvik i loftetasje er målt til 5 mm og 2 mm. Det er ikke foretatt måling i kjeller da etasjen er uinnredet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipen og lukket ildsted på stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fremvist dokumentasjon etter tilsyn fra feier med påviste avvik som gjelder deler av røykrør som er under 30 cm fra brennbart materiale.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet må i henhold til fremvist dokumentasjon utbedres for videre bruk av ildsted. Tiltak er påregnelig.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

TG 1 Kryp kjeller

Beskrivelse

Bygningen har kryp kjeller under kjøkken med synlig trebjelkelag og stubbegulv. Konstruksjonen fremstår som godt luftet uten synlige tegn til avvik.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

Tilstandsrapport

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og finérdører.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

HOVEDETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

HOVEDETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell mellom gulv ved dørterskel og sluk er målt til 23 mm. Nedsenket dusjsone med oppkant målt til 8 mm og 8 mm lokalt fall i dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

HOVEDETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



HOVEDETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget siste.
- Det er påvist skader på innredning.

Vegghengt innredning er preget av svell og fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Ved implementering av innebygget siste var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

HOVEDETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er ventilert med elektrisk styrt vifte på vegg og tilluft via spalte mellom dørblad og terskel.

HOVEDETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøkken og relativ fuktighet i konstruksjonen ble målt til 40% ved ca. 17 grader. Det er ikke registrert verdier ut over toleransekrav.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Til tross for høy slitasje fremstår kjøkkeninnredning ellers i tilfredsstillende stand uten vesentlige behov for tiltak.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekksvifte fungerer som forventet etter enkel funksjonstest.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør er av kobber. Tilstandsgrad er satt ut ifra synlige rør som er skiftet ifm. tilbygg i 2008. Det kan ikke utelukkes at det finnes eldre vannrør, dette til info.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Eldre avløpsrør gjelder kun enkelte rørdeler og nedstøpte rørdeler i kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med stedvis mekanisk avtrekk og tilluftsventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Flere soverom har ikke ventilasjon utover lufteventiler i vinduer eller åpning av vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2022 år plassert i kjeller.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med skjult forlegning. Sikringsskap med strømmåler etablert på kjøkken.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring for stikk til varmepumpe og stikk til utelampe datert 12.09.2016, og erklæring for skjult gulvvarme datert 02.04.09

Det finnes ingen samsvarserklæring for arbeid gjort ifm. tilbygg og omgjøring av bolig.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder,

Tilstandsrapport

allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell 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. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapport til bygningssakkyndiges kontrollpunkter.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforholdene i området er ukjente.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen og utvendig fuktsikring er fra 1996.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Utvendig fuktsikring mangler stedvis topplst.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Manglende topplst på utvendig knotteplast kan føre til at fukt ved snøsmelting og slagregn vil finne veien bak plasten. Tiltak er anbefalt.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur av betongstein. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Fare for oppsamling av større vannmengder på eiendommen er vurdert som liten.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger Vann- og avløpsrør er fra 1970.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling i boliger og leiligheter som ligger i 1. og 2. etasje. Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn fra grunnen, og forhøyede nivåer kan ha betydning for innneklima og helse. Måling gir trygg dokumentasjon på radonnivået i boligen og er et viktig grunnlag for eventuelle tiltak.

Brannslukningsapparat kan ved høy alder slutte å fungere. På bakgrunn av dette skal brannslukningsapparat ikke være eldre enn 10 år, og må i tilfelle på service eller erstattes med nytt.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

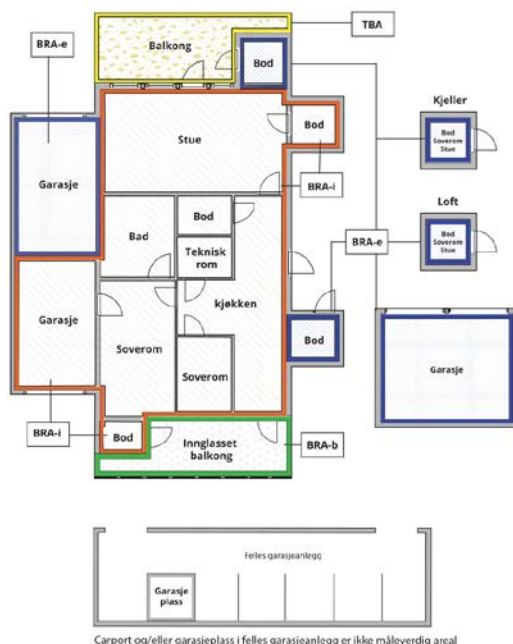
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	92			92	
Hovedetasje	149			149	42
Loftetasje	22			22	
SUM	263				42
SUM BRA	263				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Uinnredet areal		
Hovedetasje	Entré, stue, kjøkken, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, garasje		
Loftetasje	Disponibel		

Kommentar

Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023+AC2024. Ingen hindringer ved oppmålingen. 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. Arealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA. Arealet er målt på stedet med laser. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 22.04.2008 og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Nikolai Halse	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5035 STJØRDAL	102	489		0	694.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Mathias Lunds gate 25

Hjemmelshaver

Kvithyll Borghild Synnøve

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende på Stjørdal, i Stjørdal kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt med gruslagt gårdsplass, opparbeidet med biloppstillingsplass, plenarealer, beplantning og veranda. Frittstående garasje i felles anlegg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	24.03.2026	Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	24.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Bodil Helen Kvithyll Raaen

Boligen

Mathias Lunds Gate 25
7506 Stjørdal

5035-102/489/0/0

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

-sprekker i fliser
-vannskade på baderomsmøbler

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Byggmester Magnar Paulsen A/S

Beskrivelse av arbeidet: nytt bad, påbygg med nytt kjøkken, nytt inngangsparti, garasje med rampe opp til yttergangen og loft. Skifte av de fleste vinduer minus altandør og vinduer på tre av de fire soverommene.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

Firmanavn: Byggmester Magnar Paulsen A/S

Beskrivelse av arbeidet: nytt påbygd garasje med rampe opp til hovedinngangen

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1997

Firmanavn: Erling Kvål, Elvran

Beskrivelse av arbeidet: drenering rundt hele huset, platon



8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Ja

Hele kjelleren var fylt med dritvann da kommunens kloakk kom opp gjennom sluken. Det kommunale rørsystemet ble modernisert få år etter.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

Firmanavn: Stjørdal kommune

Beskrivelse av arbeidet: Forbedret sitt kloakksystem

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1997

Beskrivelse av arbeidet: grundig vasking av undertengnede med Domestos Fresh. Klær ble kastet etter prosessen

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Ja

Se over

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

Firmanavn: Stjørdal kommune

Beskrivelse av arbeidet: se over

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1997

Beskrivelse av arbeidet: se over

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1997

Firmanavn: Erling Kvål, Elvran

Beskrivelse av arbeidet: Drenering rundt hele huset, ny platon

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Hele boligen

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Ja

Se over

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: Stjørdal kommune

Beskrivelse av arbeidet: Se over

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: Stjørdal kommune

Beskrivelse av arbeidet: se over

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja



Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Rørteknikk A/S

Beskrivelse av arbeidet: Ny varmvannstank

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Ja

Anmerkning fra feier høsten 2025. Trengs bedre skjerming mot ca 10 cm uisolert røykrør.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Per Bjørnås

Beskrivelse av arbeidet: montert ny
ovn

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Trøndelag elektro

Beskrivelse av arbeidet: nytt anlegg og sikringsboks i forbindelse med utbyggingen 2008. Utbedring etter kontroll 2023 (Trøndelag Elektro)

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Ja



Feierens anmerkning fra høsten 2025
Huset ligger i et område som har vært skytebane

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

se over

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

godkjent byggemelding av kommunen, ansvarlig ark Holltrø og byggmester Paulsen

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

tilbygg med loft

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Rørteknikk

Beskrivelse av arbeidet: montert
vannmåler

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Ja

Den første garasjen ligger i et felles frittstående garasjebygg med tilsammen tre garasjer. Lav standard.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Energiattest



Adresse

Mathias Lunds gate 25, 7506 STJØRDAL

Dato for energimerking

24.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-274536

Bygningstype

Småhus

Bygningsnummer

185369390

Gårdsnummer

102

Bruksnummer

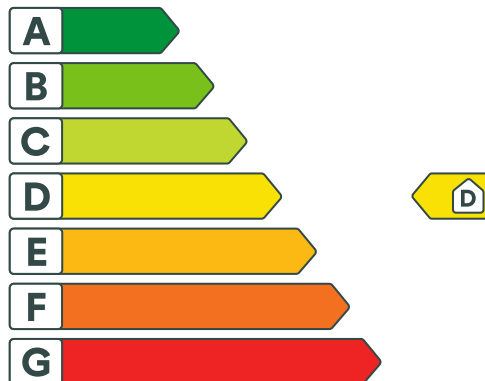
489

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1971

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

263,0 m²

Oppvarmet bruksareal

140,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

223,49 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

252,43 kWh/m²

Totalt levert pr. år

37 990 kWh



Mathias Lunds gate 25, 7506 STJØRDAL



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Mathias Lunds gate 25, 7506 STJØRDAL



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Kommunale gebyrer + feierappport



Stjørdal kommune

Adresse: Postboks 133, 7501 Stjørdal

Telefon: 74 83 35 00

Utskriftsdato: 13.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stjørdal kommune

Kommunenr.	5035	Gårdsnr.	102	Bruksnr.	489	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Mathias Lunds gate 25, 7506 STJØRDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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. Denne rapporten 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.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	5 037,12 kr
Feiing	555,50 kr
Vann	4 147,50 kr
Sum	9 740,12 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann Fast Avg Gr 1	15%	1 stk	3158.00	1/1	0 %	3 158,00 kr	0,00 kr
Kloakk Fast Avg Gr 1	15%	1 stk	3753.00	1/1	0 %	3 753,00 kr	0,00 kr
Forventet forbruk Vann i år	15%	41 m3	17.65	1/1	0 %	723,75 kr	0,00 kr
Forbruk Vann	15%	20.5 m3	16.79	1/1	0 %	344,19 kr	0,00 kr
Forskudd Vann forrige år	15%	-32 m3	16.79	1/1	0 %	-537,28 kr	0,00 kr
Forventet forbruk Kloakk i år	15%	41 m3	25.00	1/1	0 %	1 025,04 kr	0,00 kr
Forbruk Kloakk	15%	20.5 m3	23.92	1/1	0 %	490,36 kr	0,00 kr
Forskudd Kloakk forrige år	15%	-32 m3	23.92	1/1	0 %	-765,44 kr	0,00 kr
Forbruk Vann	25%	20.5 m3	18.25	1/1	0 %	374,13 kr	0,00 kr
Forskudd Vann forrige år	25%	-32 m3	18.25	1/1	0 %	-584,00 kr	0,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk Kloakk	25%	20.5 m3	26.00	1/1	0 %	533,00 kr	0,00 kr
Forskudd Kloakk forrige år	25%	-32 m3	26.00	1/1	0 %	-832,00 kr	0,00 kr
Feiing hvert 2. år	0%	1 stk	684.00	1/1	0 %	684,00 kr	0,00 kr
					Sum	8 366,75 kr	0,00 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

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.



Stjørdal kommune

Adresse: Postboks 133, 7501 Stjørdal

Telefon: 74 83 35 00

Utskriftsdato: 13.03.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stjørdal kommune

Kommunenr.	5035	Gårdsnr.	102	Bruksnr.	489	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	-----	----------	--	-------------	--

Bruksenhetld	121987061	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	185369390	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Mathias Lunds gate 25, 7506 STJØRDAL

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	2	0	2	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Vedovn	Jøtul	Jøtul F 350

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
27.03.2019	Tilsyn	01.09.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Avvik	Ildsted - Plassering: Stue. Type: Vedovn. Produsent: Jøtul . Modell: Jøtul F 350
Type avvik	Røykrør montert for nært brennbart materiale

BruksenhetId	323531453	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	185369390	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Mathias Lunds gate 25, 7506 STJØRDAL
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 323531453.			

BruksenhetId	145457294	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	185369390	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Bygging avlyst	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 145457294.			

BruksenhetId	144534057	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	185369390	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Meldingssak tiltak fullført	Bruksenhetsadresse	Mathias Lunds gate 25, 7506 STJØRDAL
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 144534057.			

BruksenhetId	121987143	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	185369307	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 121987143.			

BruksenhetId	121914190	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	15813733	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 121914190.			

BruksenhetId	121914189	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	15813733	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 121914189.

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.

Reguleringskart



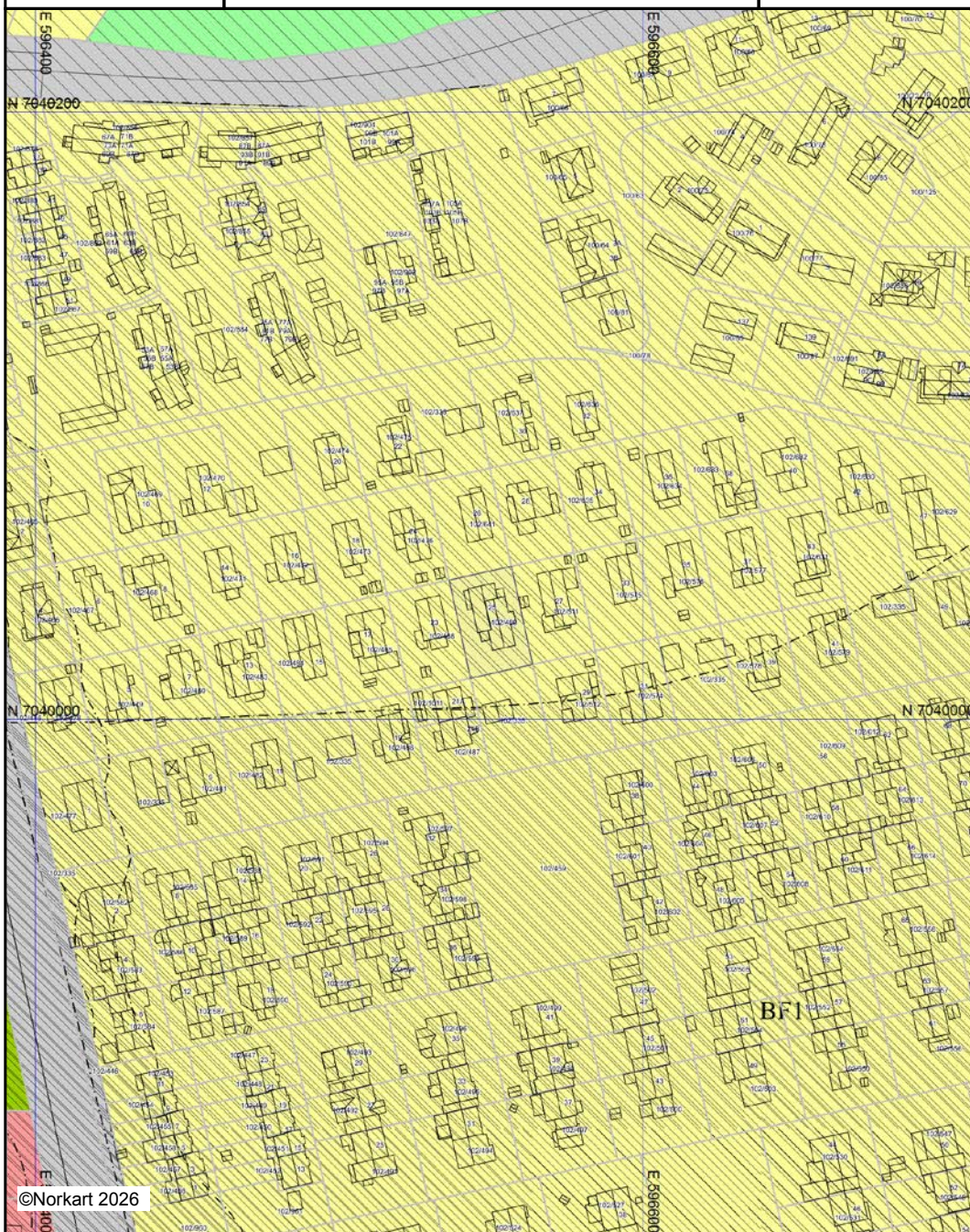
Stjørdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 102/489
Adresse: Mathias Lunds gate 25
Utskriftsdato: 13.03.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Gjennomføringsgrense
-  Gjennomføringsone - Omforming
-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Boligbebyggelse - nytt
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
-  Idrettsanlegg - eksisterende
-  Veg - eksisterende
-  Grønnstruktur - eksisterende
-  Turdrag - nytt

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - eksisterende
-  Samleveg - eksisterende
-  Gang-/sykkelveg - eksisterende
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
-  Abc Kommune(del)plan - påskrift

Byggetegninger m/tillatelser

E-2

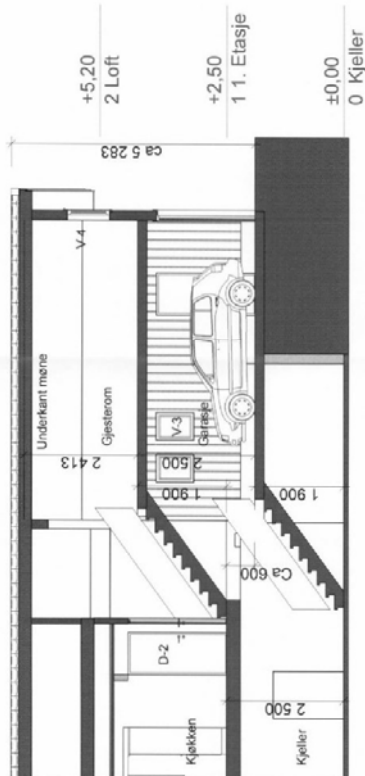
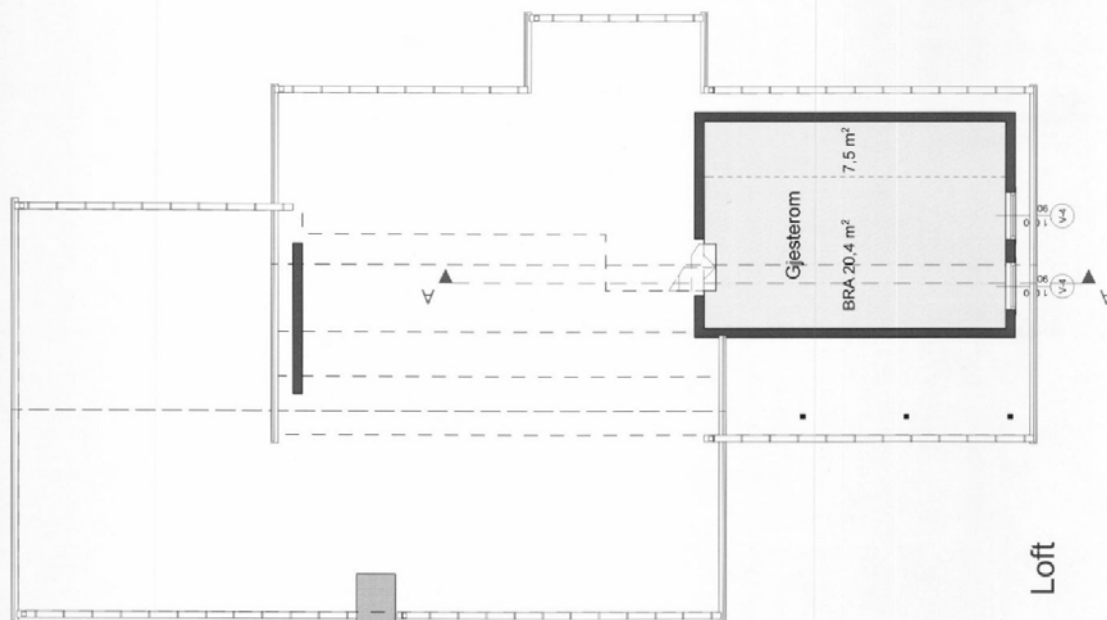
Tilbygg

Nye vegger eller oppgradering a eksisterende vegger



Next Date:	Revised date:	Page:	1/1
Product:			
Mathias Lunds gt. 25			
B. S. Kvithyll			
PROJEKTER			
S.A.K. AS			
TELEFON: 46 42 90 77			
E-POST: s.a.k@sak.no			
© Alle rettigheter forbeholdt. Ingen deling av planene uten skriftlig samtykke.			
Dato: 22. april 2008			
Målestokk: 1:100			
Prosjektant: 800-02			
Kjeller og 1. Etasje			

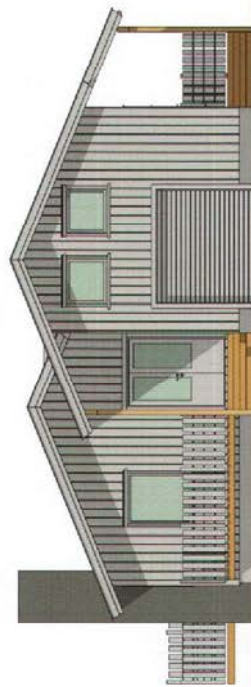
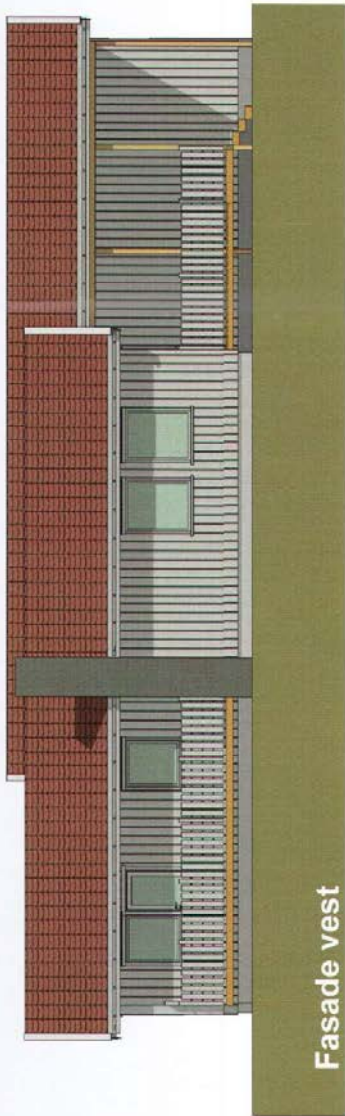
E-3



Snitt A - A

Prosjekt	Byggesaker	Side	1/3
Mathias Lunds gt. 25			
B. S. Kvithyll			
S.A.K. AS			
TE 46 42 90 77			
www.sakas.no			
© Alle rettigheter forbeholdt. Ingen deling eller bruk av denne tegningen er tillatt uten skriftlig samtykke!			
1 : 100			
Loft og snitt			
800-40			

E-1



Ark. / Dato	Arkitekt / Dato	Bl. 17
PROJEKT	Mathias Lunds gt. 25	
BYGGERE	B. S. Kvithyll	
PROJEKTANT	S.A.K. AS	Tlf: 46 42 90 77
	ARKITEKTER	www.sak.no
Celleindgiver: Skisser, alternativer for innredning, utplassering av dør Inn av disse tegningene er forutsett utarbeidet i samarbeid med byggherren		
UTGITT	22. april 2008	
MASTERSKAP	1:100	
TEGNING	Fasader	



Stjørdal kommune

Teknisk avdeling

Saksvik Leif T.

Mathias Lundsgt. 25
7500 STJØRDAL

Deres ref.

Vår Ref.

ALT/93/4667/51.102/489

Dato:

93.08.30

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID PÅ EIENDOMMEN MATIAS LUNDS G 25 GNR.102/489.

Bygningsavdelingen mottok den 25/8-93 melding om oppføring av garasje på eiendommen Matias Lunds g 25 gnr. 102/489.

Brutto grunnflate 18 m².

Meldingen er gjennomgått og kontrollert i henhold til gjeldende lover og forskrifter for det aktuelle området.

Meldingen er funnet i orden, og bygging kan igangsettes når det har gått 3 uker etter at saken ble levert teknisk kontor.

Byggherren er ansvarlig for at arbeidet er lovlig, og det forutsettes at arbeidet utføres fagmessig og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

Bygningsrådet har rett til å føre byggekontroll med arbeidet.

Saksbehandlings- og kontrollgebyr må være innbetalt før arbeidet blir satt igang.

For bygningssjefen i Stjørdal

Steinar Risberg

Anne Lise Tiller

Kopi til:
Byggekontr. Her

18. mars 1971.

Jnr. 864. HV1/1r. A 831.

Herr Leif T. Saksvik,

7500 Stjerdal.

Bygningssjefesak nr. 35/71.

Innflyttingstillatelse.

Etter fullmakt av bygningsrådet og i medhold av bygningslovens § 99,2, meddeles De innflyttingstillatelse i Deres nybygg på Husbymyra, Mathias Lunds gt. 25, gnr. 102, bnr. 489.

Bygningskontrollen har anmerket følgende arbeid som ikke er fullført:

1. Utvendig puss på pipe og grunnmur.
2. Tilkobling av taknedløp til avløp med stakerer.
3. Vaskerom mangler avtrekk over tak.
4. Plate på gulvet foran peisen. (min. dybde 30 cm.)
5. Utvendig planering.

Det forutsettes at alle arbeider fullføres etter de godkjente planer innen 15. desember 1971. Punkt 4 snarest.

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

Per Tagseth.



STJØRDAL KOMMUNE

Arealavdelingen

Besøksadresse
Kjøpmannsgt 9
7500 Stjørdal

Postboks 133
7501 Stjørdal

Tlf 74 83 35 00

Bankgiro:
4435.06.00903
8674.48.00007

NO 939 958 851 MVA

S.A.K. AS
Kjøpmannsg 34
7500 Stjørdal

Deres ref:

Vår ref:
2008/3244-6
Bes oppgitt ved henvendelse.

Saksbehandler:
Steinar Risberg

Dato:
12.11.2010

102/489 - Mathias Lunds g 25 – Ferdigattest tilbygg bolig.

Saken er behandlet som vedtaksnr. 754/10 etter delegert myndighet. Saken refereres for komite plan.

Supplerende godkjenning av foretak. I medhold av plan- og bygningslovens §98a og kap VI i forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett av 22.januar 1997 nr.35 gis foretaket Bremseth VVS lokal ansvarsrett for prosjektering og utførelse samt kontroll prosjektering og utførelse sanitæranlegg.

Etter fullmakt fra kommunestyret i sak 18/96 og videre delegering til avdelingssjef areal i brev datert 06.01.97, utstedes det under henvisning til plan- og bygningsloven § 99 pkt. 1, ferdigattest for tilbygg bolig på eiendommen gnr 102 bnr 489 .

Tidligere saksnr. etter delegert myndighet: 386/08, 599/08.

Tiltakshaver: Borghild Synnøve Kvithyll, Mathias Lunds g 25, 7500 Stjørdal

Søker: S.A.K. AS, Kjøpmannsg 34, 7500 Stjørdal

Kontrollansvarlig for utførelsen: Br. Halle AS, Byggm., Magnar Paulsen AS, Bremseth VVS

Det er innsendt kontrollerklæringer for utførelsen fra ovennevnte foretak, og det er ingen mangler ved tilbygget.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter, jfr. pbl. § 93. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Med hilsen enhet arealforvaltning

Geir Aspenes
Enhetsleder arealforvaltning/sign

Steinar Risberg
over.ing.
74 83 39 04

Dette brevet er godkjent elektronisk i Stjørdal kommune og har derfor ikke leders signatur.

postmottak@stjordal.kommune.no

www.stjordal.kommune.no

Kopi til:
Enhet arealforvaltning v/Ivar Skjelstad
TD etatsadm.v/Beate Berg
Enhet kommunalteknikk v/Bjørnar Fossen

Nabolagsprofil

Mathias Lunds gate 25 - Nabolaget Husby/Fosslia - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

J.P. Holans gate Linje 90	4 min 0.3 km
Stjørdal stasjon Linje F7, R60, R70	19 min 1.8 km
Trondheim Værnes	10 min

Skoler

Halsen barneskole (1-7 kl.) 367 elever, 22 klasser	11 min 1 km
Fosslia skole (1-7 kl.) 456 elever, 23 klasser	13 min 1 km
Fagerhaug Kristne skole (1-10 kl.) 85 elever, 8 klasser	11 min 1 km
Fagerhaug International School (1-10 kl.) 135 elever, 10 klasser	11 min 1 km
Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.) 488 elever, 36 klasser	9 min 0.8 km
Halsen ungdomsskole (8-10 kl.) 312 elever, 24 klasser	12 min 1 km
Ole Vig videregående skole 82 klasser	7 min 0.7 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Stjørdal	13 min
Kople Torgkvartalet parkeringskjeller ...	14 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

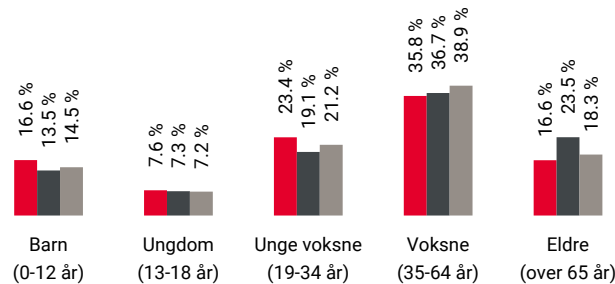
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Husby/Fosslia	3 084	1 430
Stjørdal	11 692	5 711
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sandskogan barnehage (1-5 år) 53 barn	4 min 0.3 km
Husbymyra barnehage (1-5 år) 43 barn	7 min 0.6 km
Taraxacum barnehage (1-5 år) 82 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Husbyfaret Post i butikk, PostNord	13 min 1.2 km
Coop Mega Torgkvartalet	14 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 86/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100



Støynivået

Lite støynivå 82/100

Sport

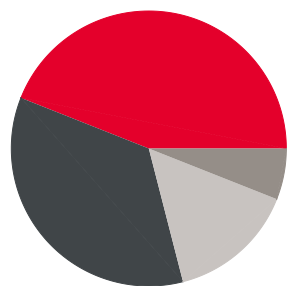
⚽ Øverlands Minde 5 min 🚶
Fotball, friidrett 0.5 km

⚽ Nye Blink-Banen 6 min 🚶
Fotball 0.5 km

🚴 3T- Stjørdal 14 min 🚶

🚴 Feel24 Stjørdal 15 min 🚶

Boligmasse



■ 44% enebolig
■ 35% rekkehus
■ 6% blokk
■ 15% annet

«Perfekt for nyetablerere og småbarnsfamilier. Trygge omgivelser med alt du trenger i nærheten!»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Torgkvartalet

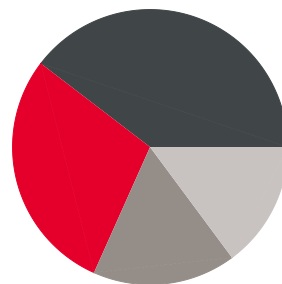
14 min 🚶



Boots apotek Torgkvartalet

14 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 29% i barnehagealder
■ 40% 6-12 år
■ 17% 13-15 år
■ 15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



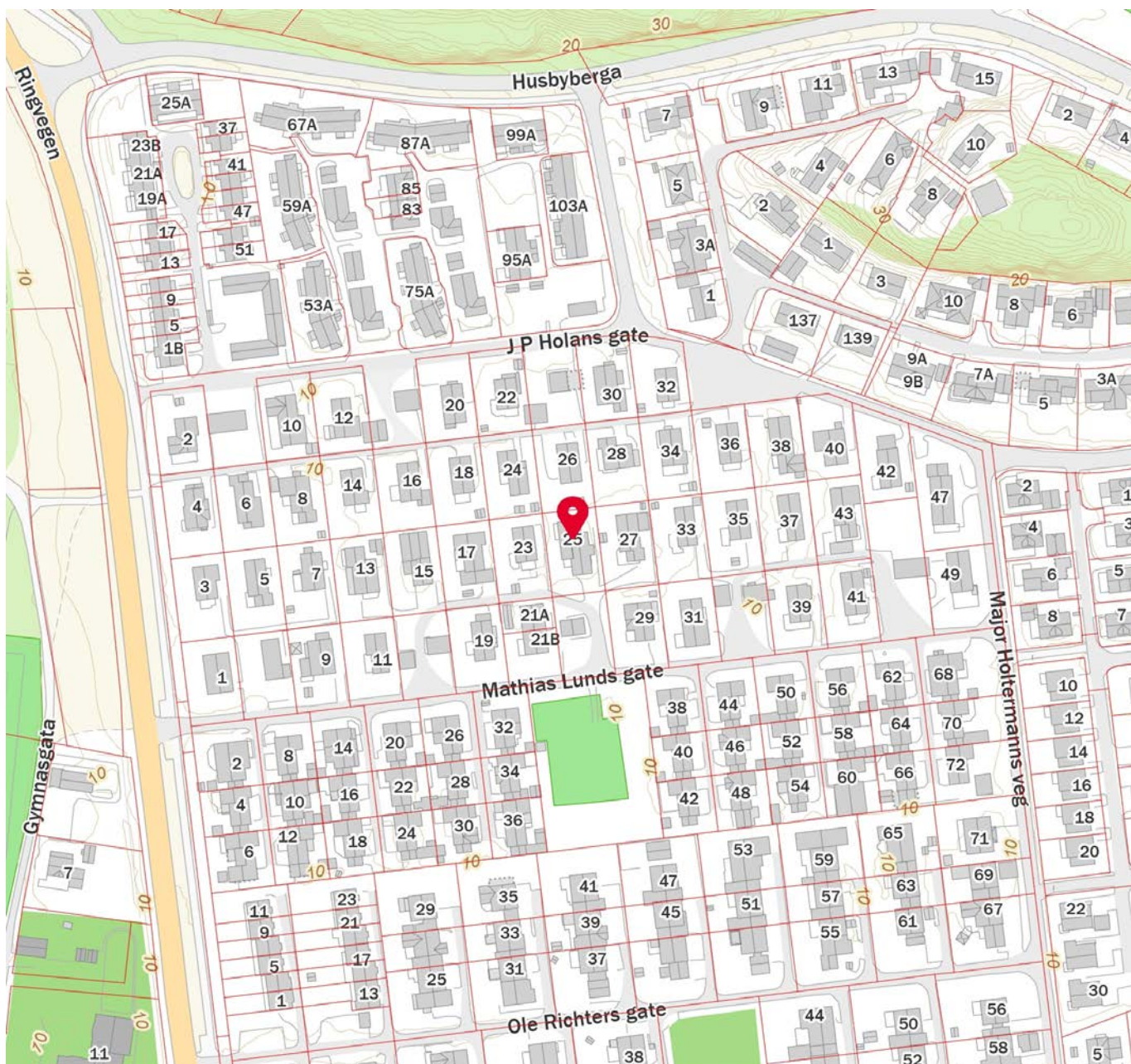
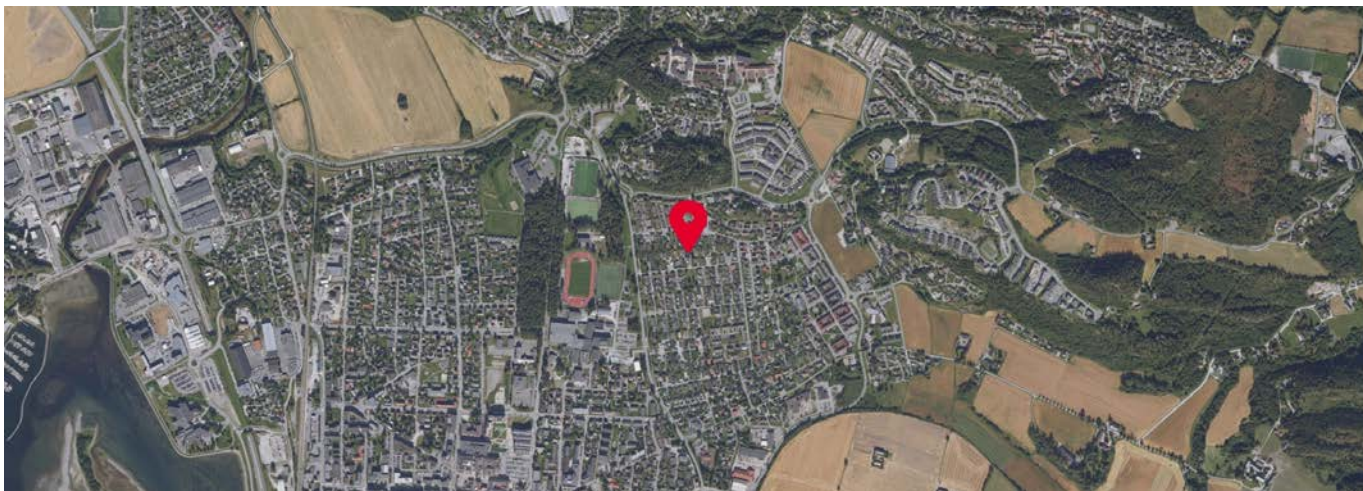
0%

44%

■ Husby/Fosslia
■ Stjørdal
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 eiendom (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.

Finansieringsbevis

[Finansie: 'ringsbevi: 's]
subst.

Velkommen til Hegra Sparebank – DIN lokale bankpartner!

Å kjøpe bolig er en stor beslutning. Vårt mål er å tilby skreddersydde løsninger som passer deg og din familie. Det betyr å realisere ønsker og drømmer, samtidig som vi sikrer en trygg og solid ramme for din økonomi. Sammen med boligfinansiering, tilbyr vi konkurransedyktige løsninger på forsikringer så du er trygg i ditt nye hjem.

Vi har åpent alle hverdager. Kom innom oss for en samtale med en av våre kompetente rådgivere. Sammen finner vi gode løsninger for deg!

Vi hjelper deg med
Finansiering - Innboforsikring - Reiseforsikring - Små lån



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Mathias Lunds gate 25
7506 STJØRDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Janita Nonstad

Telefon: 994 63 127
E-post: janita.nonstad@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