

Velkommen til

Eventyrskogen 41, 7506 Stjørdal

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Eventyrskogen 41
7506 Stjørdal

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 800 000,-
Omkostninger	kr	146 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 946 090,-

Boligtype	Kjedet enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	2014
BRA/BRA-i	144 / 136 m²
Soverom	3

Energimerke C

Eiendomsmegler 1 ved Lise Alstad presenterer Eventyrskogen 41, en innbydende enebolig med praktisk planløsning og stort uteareal. Meget gode solforhold og utsikt.

Egenskaper verdt å fremheve:
- Nærhet til naturområder og sentrum.
- Rolig og familievennlig beliggenhet.
- Moderne og stilren utførelse.
- Tre romslige soverom og to bad.
- Romslig uteområde.
- To stuer.
- P-plass på eiendom og carport.
- El-bil lader.

Velkommen til visning!

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Lise Alstad
Eiendomsmegler

+47 924 58 557
anne-lise.alstad@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Eventyrskogen 41, 7506 Stjørdal

Registerbetegnelse
Gnr. 101, Bnr. 210, Stjørdal kommune.

Pris

Prisantydning	kr	5 800 000,-
Omkostninger	kr	146 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 946 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 965 390,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 145 000,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 146 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 18 226,- pr. år 2024
Kommunale avgifter inkluderer:
- Avløp: kr 10.390,-
- Feiing: kr 504,-
- Vann: kr 7.331

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 5 051.25,- pr. 2025
Velforeningskontigent: kr 2 500,- pr. halvår.

Areal
BRA - i: 136 m²
BRA - e: 8 m²
BRA totalt: 144 m²
TBA: 69 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Kjedet enebolig

Parkering
Parkeringsplass på tomt. Det er installert El-bil lader.

Tomt
Tomtestørrelse er 522 m² på eiet tomt.
Opparbeidet hage med plen og prydbusker.

Byggeår
2014 ifølge takstmann.

Innhold
Enebolig i kjede:
Primærrom:
Sokkel: Stue m/trapp, vaskerom, bad og 2 soverom.
1. etasje: Gang/trapp, kjøkken, stue, soverom og bad.

Sekundærrom:
Sokkel: Bod.
1. etasje: Bod.

Sportsbod:
Sekundærrom:
1. etasje: Bod/lager.

Standard
Sokkel
Stue m/trapp: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Trapp og utgang til terrasse.

Vaskerom: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med skap og skyllekum, bereder, stoppekran, vannmåler, rørfordelingsskap og mekanisk avtrekk.

Bod: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Ventilasjonsaggregat, sentralstøvsuger og sikringsskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate med downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med veggmontert wc, badekar, servantskap og mekanisk avtrekk.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.
Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

1. etasje
Gang/trapp: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate med downlights i himling. Gulvvarme.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate med downlights i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert fryseskap, kjøleskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Vedovn.

Soverom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate med downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med veggmontert wc, dusjhjørne med innfellbare dusjdører, servantskap og mekanisk avtrekk.

Bod: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Beliggenhet
Eventyrskogen 41 ligger i et moderne og familievennlig boligområde i Stjørdal, kjent for sin rolige atmosfære og nærhet til naturen. Området består hovedsakelig av nyere boliger med god standard, og byr på et trivelig nabolag med trygge omgivelser. Beliggenheten gir en fin balanse mellom landlig ro og praktisk nærhet til Stjørdal sentrum, hvor man finner handel, service, skoler og kollektivtilbud. Med kort vei til turområder, grøntarealer og lekeplasser er Husbyåsen et attraktivt område for både barnefamilier og andre som ønsker et stille og innbydende bomiljø.

Adkomst
Følg E6 i retning Stjørdal/Halsen. Etter tunnelen ved, ta avkjøringen mot Stjørdal sentrum. Fortsett på lokalveg inn mot Stjørdal sentrum, og følg skilting mot boligområdene i retning Husbyåsen / Eventyrskogen. Når du nærmer deg feltet, følg hovedadkomstvei inn på boligfeltet, og kjør inn på feltets interne veier til du finner adresse 41. Adkomst er enkel og godt skiltet.

Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Bygget er oppført i én etasje over sokkel. Bygningen er oppført på støpt plate på mark og grunnmur er oppført i isolerte elementer. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med stående panel. Taket er et flatt tak tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Velforening
Eventyrskogen Velforening
Velforeningskontingent har forfall hver 6.mnd på kr 2.500,-.
Medlemskontingenten skal dekke drift og vedlikehold innenfor velforeningens ansvarsområde.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

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 og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper

rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ferdigattest fra 21.10.2014.

Oppvarming
- Elektrisk
- Vedfyring

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Radon
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område for Husbyåsen felt B1- B6 datert 25.08.10, samt at den ligger i kommuneplanens arealdel til boligbebyggelse samt byggeforbud rundt veg, bane og flyplass. Kopi av situasjonskart, reguleringsplan m.v. følger vedlagt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og kloakk via private stikkanlegg. Privat veg for adkomst.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 1 366 791,- for 2023
Sekundærverdi kr 5 467 162,-.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Håvard Alexander Myhra og Camilla Kløvjan Bakke

Heftelser og servitutter
Bestemmelse iflg. skjøte
Dagboknr.: 398560
Dato: 19.05.2014
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

VÅTROM, TAK OG FASADE
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?
- Ja. Det har vært lekkasje på undersiden av terrassen med utgang fra kjøkken. Lekkasje er ikke inn mot selve huskroppen, kun ifm utvendig terrassekonstruksjon. Lekkasjen ble lokalisert til avløpsrenne fra terrasse, og det vises at det har vært fuktighet på utendørs limtredrager under terrassen. Lekkasje ble utbedret, men det er fortsatt observert fukt på limtredrager ved store nedbørsmnengder. Det er observert råte i et begrenset område
av kryssfinerplate på undersiden av terrasse.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Påføring av tettemasse i avløpsrenne, og utskifting av kryssfinerplate på underside av terrasse.

DRENERING, FUKT OG LEKKASJE
Ingen oppgitt informasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER
22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
- Ja. Lys med dimmebryter flimrer. Dette vil bli utbedret før visning av bolig.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja. dimmebryter er utbedret i november 2025.

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?: 2024
Firmanavn: Vintervoll
Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av elbillader
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av ekstra utelys i carport og på bod.

EIENDOMMEN OG OMGIVELSENE
26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Det er bygget to nye markterrasser, en mot vest (2014) og en mot sør (2017). Det er også bygget tre lave støttemurer i perioden

2014 - 2019. I tillegg er det bygget en pergola med tilhørende levegg og blomsterkasse (2018) i tilknytning til markterrasse mot vest. Tiltakene er ikke søknadspliktige.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
- Nei, ikke som jeg kjenner til.

GENERELT
Ingen oppgitt informasjon.

Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

FEIING
Sist utførte tilsyn er fra 10.11.2025. Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Det installert fiber til eiendommen, men kjøper må tegne avtale selv.

Fastmonterte hyller på stue medfølger ikke i handelen.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 0,9 % av kjøpesum (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke standard kr 17 900,- (inkl. mva).
Markedspakke nettannonsering kr 13 000,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 4.600,-
Fotograf kr. 3.980,-
Tilstandsrapport kr. 17.330,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

•Fremtind forsikring
•HELP Forsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)

•Visma by Broker
•SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført 21-11-2025 av Espen Wæren i Takst-Forum Trøndelag AS.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK (TG3):
- Elektrisk anlegg
Se vedlagt tilstandsrapport.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK (TG2):
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det er terrasse med utgang fra kjøkken/spisestue. Det er tett tekking under tremmegulvet.
Det er markterrasse fra 2014 foran sokkelen.
Det er markterrasse fra 2017 på sørsiden av bygget.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det har vært lekkasje i front av terrassen. Det er fuktmerker i treverk.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Jevnlig tilsyn anbefales.

- Overflater Gulv: sokkel, bad
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 17 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved
dørterskelen er 17 mm.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke
risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

- Overflater Gulv: sokkel vaskerom
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved
dørterskelen er 10 mm.
Det er tilnærmet flatt gulv. Det er lokalt fall fra dørterskel og til sluk under innredningen.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke
risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

- Overflater gulv
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 21 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved
dørterskelen er 21 mm.
Det er ca 5 mm fall mot den nedsenkede dusjsonen.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke
risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

- Sanitærutstyr og innredning: 1. etasje bad
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende
byggematerialer.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg

dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Plantegning(er)
- Nabolagsprofil
- Egenerklæringsskjema
Datert: 13.11.2025
- Tilstandsrapport
Datert: 21.11.2025
- Energiattest
- Kommunal informasjon
- Byggegodkjente tegninger
- Situasjonskart
- Vedtekter
- Protokoll Årsmøte

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Lise Alstad
Eiendomsmegler
Telefon: 924 58 557
Epost: anne-lise.alstad@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Stjørdal
Besøksadresse: Kjøpmannsgata 24, 7500 Stjørdal
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim


41
































AJAX
OMO
AEG
Altech




hello























Eventyrskogen 41

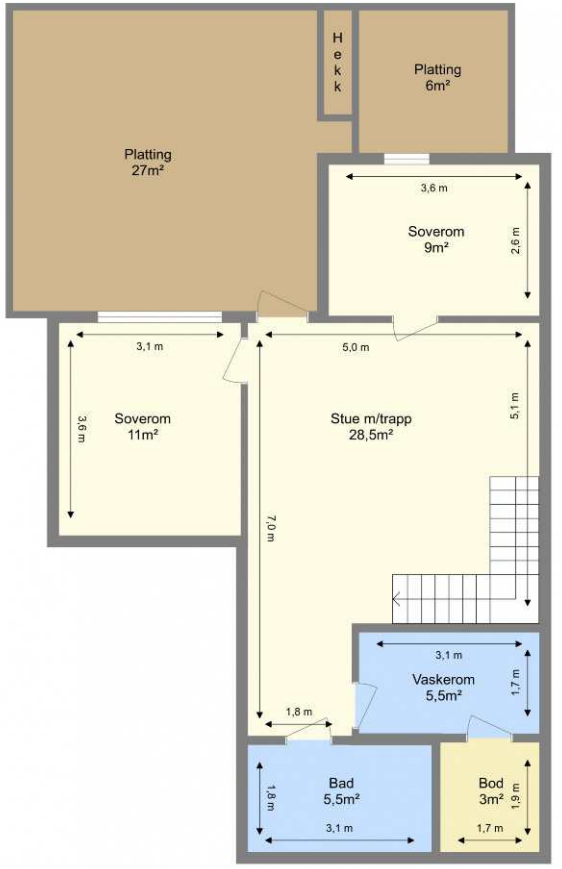
1. Etasje



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

Eventyrskogen 41

Sokkel



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

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

EVENTYRSKOGEN 41

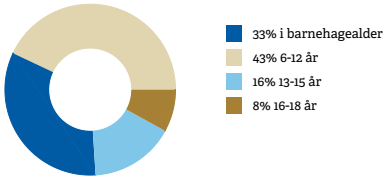
OFFENTLIG TRANSPORT

Husbyåsen Linje 90	**8 min** 0.6 km
Stjørdal stasjon Linje F7, R60, R70	**8 min** 3.7 km
Trondheim Værnes	**13 min**

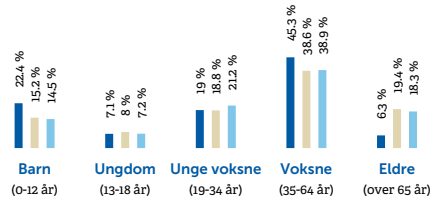
SKOLER

Fosslia skole (1-7 kl.) 456 elever, 23 klasser	**17 min** 1.4 km
Fagerhaug International School (1-10 kl.) 135 elever, 10 klasser	**20 min** 1.9 km
Fagerhaug Kristne skole (1-10 kl.) 85 elever, 8 klasser	**20 min** 1.9 km
Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.) 488 elever, 36 klasser	**5 min** 2.2 km
Halsen ungdomsskole (8-10 kl.) 312 elever, 24 klasser	**7 min** 3.1 km
Ole Vig videregående skole 82 klasser	**6 min** 2.6 km
Aglo videregående skole 8 klasser	**17 min** 11.9 km

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Beistad	384	150
Kommune: Stjørdal	24 287	10 882
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Husbyåsen barnehage (0-5 år) 76 barn	**5 min** 0.5 km
Taraxacum barnehage (1-5 år) 82 barn	**11 min** 1 km
Fosslia barnehage (1-5 år) 58 barn	**15 min** 1.3 km

DAGLIGVARE

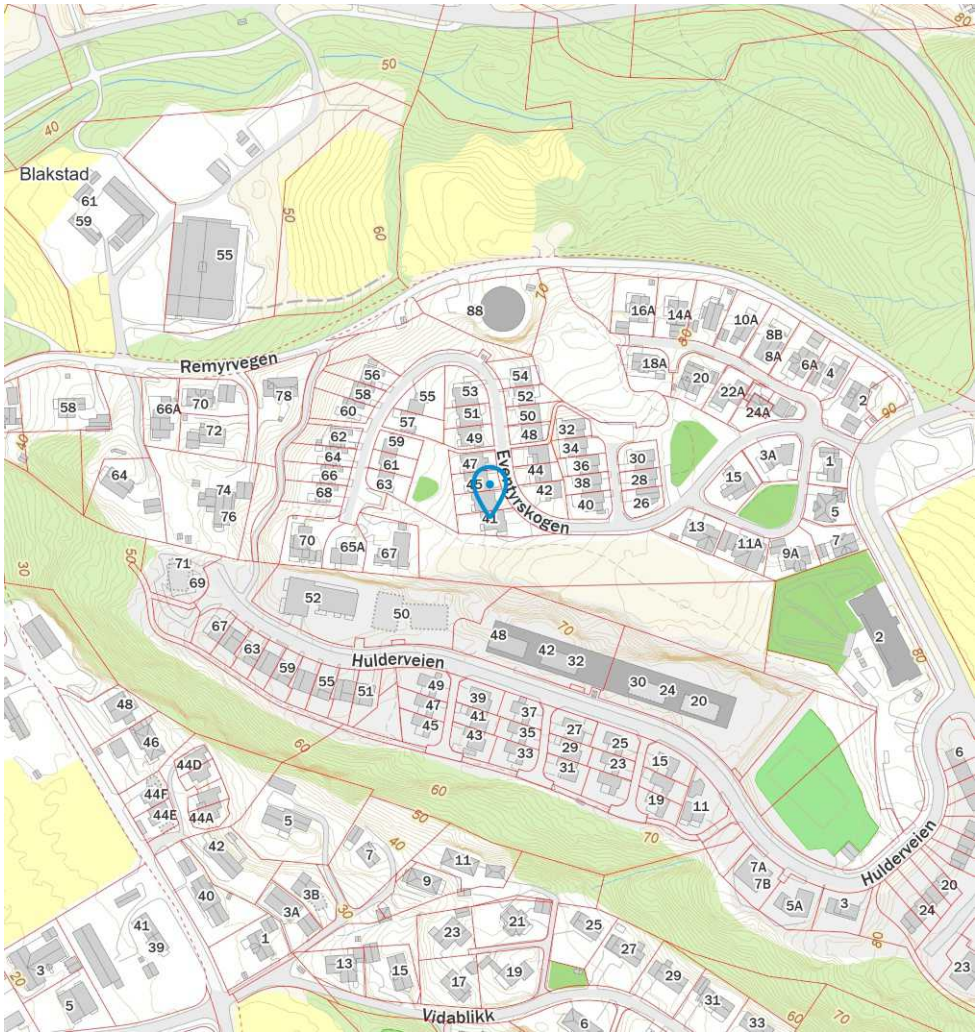
Rema 1000 Husbyfaret Post i butikk, PostNord	**5 min** 2.1 km
Coop Extra Stjørdal	**6 min**

SPORT

Fosslia skole Aktivitetshall, ballspill	**15 min** 1.3 km
Remyra stadion Ballspill, fotball	**3 min** 1.8 km
Feel24 Stjørdal	**7 min**
Fitnesspoint Stjørdal	**8 min**

FINN 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





FINN 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





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

Camilla Kløvjan Bakke

Håvard Alexander Myhra

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2014
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Eventyrskogen 41
7506 Stjørdal

5035-101/210/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

Det har vært lekkasje på undersiden av terrassen med utgang fra kjøkken. Lekkasje er ikke inn mot selve huskroppen, kun ifm utvendig terrassekonstruksjon. Lekkasjen ble lokalisert til avløpsrenne fra terrasse, og det vises at det har vært fuktighet på utendørs limtredrager under terrassen. Lekkasje ble utbedret, men det er fortsatt observert fukt på limtredrager ved store nedbørsmnengder. Det er observert råte i et begrenset område av kryssfinerplate på undersiden av terrasse.

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

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Påføring av tettemasse i avløpsrenne, og utskifting av kryssfinerplate på underside av terrasse.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Ja**

Lys med dimmebryter flimrer. Dette vil bli utbedret før visning av bolig.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **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?:** 2024
   Firmanavn: Vintervoll
   Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av elbillader

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av ekstra utelys i carport og på bod.

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Det er bygget to nye markterrasser, en mot vest (2014) og en mot sør (2017). Det er også bygget tre lave støttemurer i perioden 2014 - 2019. I tillegg er det bygget en pergola med tilhørende levegg og blomsterkasse (2018) i tilknytning til markterrasse mot vest.
Tiltakene er ikke søknadspliktige.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **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?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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.

Tilstandsrapport

Enebolig i kjede
Eventyrskogen 41 , 7506 STJØRDAL
STJØRDAL kommune
gnr. 101, bnr. 210

Sum areal alle bygg: BRA: 144 m² BRA-i: 136 m²



Befaringsdato: 13.11.2025 **Rapportdato:** 21.11.2025 **Oppdragsnr.:** 14248-1212 **Referansenummer:** HG8301

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag 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.

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.
I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.
Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

Rapportansvarlig

Espen Wæren
Uavhengig Takstingeniør
espen.waeren@tft.no
922 51 556

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 eksemplarfremstilling 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.

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Eventyrskogen 41 , 7506 STJØRDAL
Gnr 101 - Bnr 210
5035 STJØRDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Enebolig i kjede - Byggeår: 2014

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra taknivå.
Det er sluk på taket og innvendig nedløp.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malte tredører med 2-lags glass.

Det er terrasse med utgang fra kjøkken/spisestue. Det er tett tekking under tremmegulvet.
Det er markterrasse fra 2014 foran sokkelen.
Det er markterrasse fra 2017 på sørsiden av bygget.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte overflater. Innvendige tak har malte overflater.
Etasjeskille er et trebjelkelag.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.
Boligen har isolert stålpipe. Det er vedovn på stue i 1.etasje.

Gulvet har parkett og har belegg. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,6.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte tredører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Det foreligger dokumentasjon på FDV-minnepinne.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 17 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 17 mm.

Det er plastsluk og synlig slukmansjett under klemring.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.
Armaturen til badekaret er fra 2025.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12,7.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Det foreligger dokumentasjon på FDV-minnepinne.
Rommet har glatte malte vegger. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm.

Det er tilnærmet flatt gulv. Det er lokalt fall fra dørterskel og til sluk under innredningen.
Det er plastsluk og synlig slukmansjett under klemring.
Rommet har innredning med nedfelt servant, bereder, rørfordelingsskap, stoppekrane og vannmåler.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0, fuktmåleren har kun målinger ned til 7,8%.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Det foreligger dokumentasjon på FDV-minnepinne.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 21 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 21.

Det er ca 5 mm fall mot den nedsenkede dusjsonen.
Det er plastsluk og synlig slukmansjett under klemring.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0, fuktmåleren har kun målinger ned til 7,8%.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Stekeovnen er fra 2020 og fryseskapet er fra 2023.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.

Selger opplyser om at det skiftes filter to ganger hvert år.
Varmtvannstanken er på 198 liter, den står på vaskerommet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Dreneringen er fra 2014.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Murene er inn- og utvendig kledde.
Forstøtningsmurer er av forskalingsblokker.
Støttemuren ble forlenget i ca 2020.
Terrenget rundt boligen er skrånende.
Fallforhold foran sokkelen lot seg ikke kontrollere grunnet plattinger.
Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eventyrskogen 41 , 7506 STJØRDAL
Gnr 101 - Bnr 210
5035 STJØRDAL

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

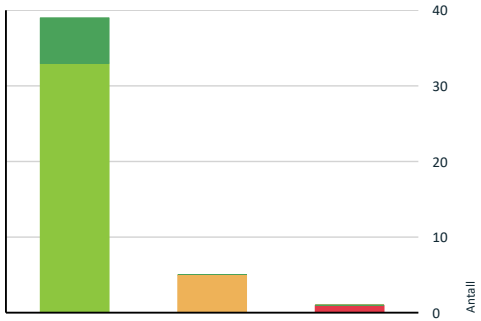
Lovlighet Gå til side

Enebolig i kjede

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

Sammendrag av boligens tilstand

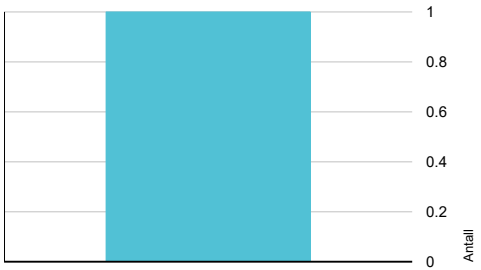
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig i kjede

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Våtrom > Sokkel > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Sokkel > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Eventyrskogen 41 , 7506 STJØRDAL
Gnr 101 - Bnr 210
5035 STJØRDAL

Tilstandsrapport

ENEBOLIG I KJEDE

Byggeår 2014
Kommentar

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra taknivå.

TG 1 Nedløp og beslag

Det er sluk på taket og innvendig nedløp.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malte tredører med 2-lags glass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er terrasse med utgang fra kjøkken/spisestue. Det er tett tekking under tremmegulvet.
Det er markterrasse fra 2014 foran sokkelen.
Det er markterrasse fra 2017 på sørsiden av bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det har vært lekkasje i front av terrassen. Det er fuktmerker i treverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte overflater. Innvendige tak har malte overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er et trebjelkelag.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

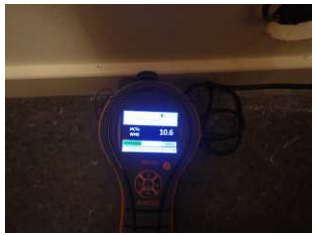
TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe. Det er vedovn på stue i 1.etasje.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett og har belegg. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,6.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Eventyrskogen 41 , 7506 STJØRDAL
Gnr 101 - Bnr 210
5035 STJØRDAL

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte tredører.

VÅTROM

SOKKEL > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Det foreligger dokumentasjon på FDV-minnepinne.

SOKKEL > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

SOKKEL > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 17 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 17 mm.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

SOKKEL > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig slukmansjett under klemring.



SOKKEL > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.
Armaturen til badekaret er fra 2025.

SOKKEL > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

SOKKEL > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12,7.



SOKKEL > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Det foreligger dokumentasjon på FDV-minnepinne.

SOKKEL > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Rommet har glatte malte vegger. Taket er malt.

SOKKEL > VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm.

Det er tilnærmet flatt gulv. Det er lokalt fall fra dørterskel og til sluk under innredningen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

SOKKEL > VASKEROM

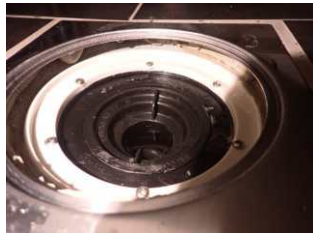
TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og synlig slukmansjett under klemring.

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Eventyrskogen 41 , 7506 STJØRDAL
Gnr 101 - Bnr 210
5035 STJØRDAL

Tilstandsrapport



SOKKEL > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, bereder, rørfordelingsskap, stoppekrane og vannmåler.

SOKKEL > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

SOKKEL > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0, fuktmåleren har kun målinger ned til 7,8%.



1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Det foreligger dokumentasjon på FDV-minnepinne.

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket er malt.

1.ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 21 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 21 mm.

Det er ca 5 mm fall mot den nedsenkede dusjsonen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og synlig slukmansjett under klemring.



1.ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

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

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

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

1.ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0, fuktmåleren har kun målinger ned til 7,8%.

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Eventyrskogen 41 , 7506 STJØRDAL
Gnr 101 - Bnr 210
5035 STJØRDAL

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Stekeovnen er fra 2020 og fryseskapet er fra 2023.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 **Avløpsrør**

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 **Ventilasjon**

Boligen har balansert ventilasjon.

Selger opplyser om at det skiftes filter to ganger hvert år.

TG 1 **Varmtvannstank**

Varmtvannstanken er på 198 liter, den står på vaskerommet.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 3 **Elektrisk anlegg**

Tilstandsrapport

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2014 Det ble montert lader for elbil i 2024.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Eier har lagt opp lys til sportsboden selv, arbeidet ble gjort i 2019.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det må foretas en gjennomgang av utelysene på boden. Selger opplyser om at dette avviket blir utbedret 09.01.2026

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Eventyrskogen 41 , 7506 STJØRDAL
Gnr 101 - Bnr 210
5035 STJØRDAL

Tilstandsrapport

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2014.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Murene er inn- og utvendig kledde.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av forskalingsblokker.
Støttemuren ble forlenget i ca 2020.

TG 0 Terrengforhold

Terrenget rundt boligen er skrånende.
Fallforhold foran sokkelen lot seg ikke kontrollere grunnet plattinger.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

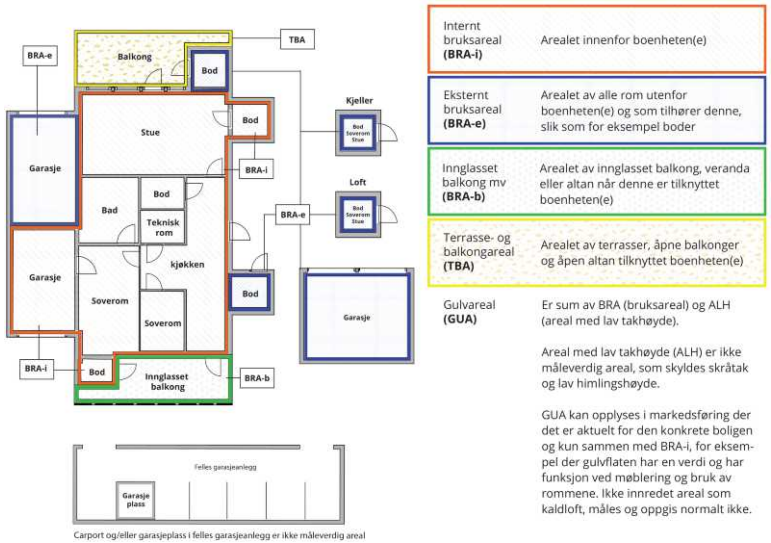
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 boder
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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig i kjede

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Sokkel	66			66	33
1.etasje	70			70	36
SUM	**136**				**69**
SUM BRA	**136**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Sokkel	Stue, bad, soverom, soverom 2, vaskerom, bod		
1.etasje	Gang, kjøkken, stue, soverom, bad, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje		8		8	
SUM		**8**			
SUM BRA	**8**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Bod	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig i kjede	128	8
Bod	0	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.11.2025	Espen Wæren	Takstingeniør
	Håvard Alexander Myhra	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5035 STJØRDAL	101	210		0	522.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Eventyrskogen 41

Hjemmelshaver
Bakke Camilla Kløvjan, Myhra Håvard Alexander

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
0

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Eventyrskogen 41 , 7506 STJØRDAL
Gnr 101 - Bnr 210
5035 STJØRDAL

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	19.11.2025		Fremvist		Nei
Plantegninger	19.11.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	13.11.2025		Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema	19.11.2025		Gjennomgått		Nei
Areal og standard	19.11.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.11.2025	
2	19.12.2025	
3	19.12.2025	

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 de 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 funksjonsprøving 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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.

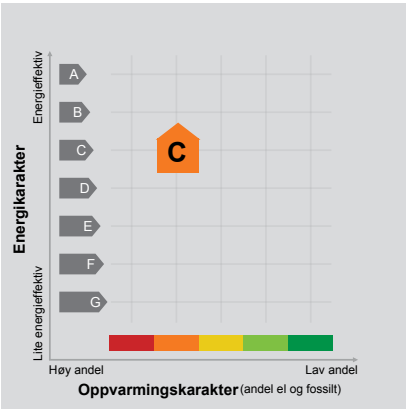
Personvern

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.

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Eventyrskogen 41
Postnummer	7506
Sted	STJØRDAL
Kommunenavn	Stjørdal
Gårdsnummer	101
Bruksnummer	210
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300423824
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-191644
Dato	19.11.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 19 988 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

18 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 500 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Vask med fulle maskiner
- Følg med på energibruken i boligen
- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Kjedet enebolig
Byggeår	2014
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	136
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 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. Montér 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 14: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Protokoll; Årsmøte Eventyrskogen velforening

Dato: 20. mai 2025, 18:00-19:00
Sted: Wergelandsveien 29, 7504 Stjørdal

Fremmøtte

Eventyrskogen 2: Joachim Gladsø
Eventyrskogen 10: Nina Beate Solberg Susegg
Eventyrskogen 13: Håvard Fuglem
Eventyrskogen 15: Peder Bjørngaard Hembre
Eventyrskogen 22: Mari Vold
Eventyrskogen 30: Daniel Flaamo
Eventyrskogen 50: Mari Skaug
Eventyrskogen 52: Øyvind Lærgran
Eventyrskogen 56: Lars Andreas Gresseth Lægran
Eventyrskogen 67: Joar Andre Opheim Winter
Eventyrskogen 70: Rune Sævik

Saksliste:

1. Åpning av møtet:
   - Innkalling: Godkjent, men styret sjekker opp opp mot innlogging i system.

2. Valg av møteleder og referent:
   Møteleder og referent: Nina Beate Solberg Susegg, sittende styreleder.
   Signere protokoll: Lars Andreas Lægran og Peder Bjørngaard Hembre

3. Årsberetning
   - Gjennomgang av årsberetningen for foregående år ved styreleder
   - Intet å bemerke.

4. Regnskap
   Driftsinntekter har en økning, men denne er kun midlertidig, 194 000 er fordi vi med Tobb har gått fra etterskuddsinnkreving til forskuddsinnkreving av kontingent.
   Godkjenne regnskap: Godkjent

5. Budsjett:
   Godkjenne oppdatert budsjett for 2025: Godkjent
   Årsmøtet mener, og vil ha tilbakemelding fra Tobb, på om vi skulle satt årsmøte i februar. Da passer det bedre med regnskapsår/budsjettår.

6. Sak om lekeplasser:
   A: Årsmøtet ønsker å oppgradere lekeplassen – nytt styre følger saken videre og innhenter flere tilbud. Evt. ekstraordinær generalforsamling.
   B: Tilpasses til mer frilek, gjøres på dugnad. Det er også et gjerde som må repareres på denne lekeplassen. Tas med på dugnad. Mindre endringer her konfereres styret og trenger ikke behandles i ekstraordinær generalforsamling.

7. Valg
   Se vedlegg for valgkomiteèns innstilling

   Sittende styre har vært følgende (en feil i innkallingen)
   Riktig styre er de siste år har vært følgende:

Leder:	Nina Beate Solberg Susegg	På valg
Nestleder:	Marianne Nordløkken	På valg
Styremedlemmer:	Mari Vold	1 år igjen
	Øyvind Lægran	1 år igjen
	Lars Andreas Lægran	På valg
Valgkomite:	Peder Bjørngaard Hembre	1 år igjen
	Johan Støre	1 år igjen

   Valgkomitèens innstilling:

Leder:	Marianne Nordløkken
Nestleder:	Mari Vold
Styremedlemmer:	Øyvind Lægran
	Håvard Aleksaneder Myra
	Inge Kosebergløkk

   Valgkomitè:
   Peder Bjørngaard Hembre
   Johan Støre

   Nytt styre valgt enstemmig

8. Eventuelt:
   Vedtektsendring på at alle beboere må være der inne +varsel som en del av plikten.

Innstilling til nytt styre for Eventyrskogen velforening 2025

Verv	Navn	Merknad
Leder	Marianne Nordløkken [redacted]	Velges for 1 år. *
Nestleder	Mari Elisabeth Vold	Velges for 2 år.
Styremedlem	Øyvind Lægran	Velges for 1 år.
Styremedlem	Håvard Myhra	Velges for 2 år.
Styremedlem	Inge Kosbergløkk	Velges for 1 år.

Valgkomite	Peder Bjørngaard Hembre	Ikke på valg, 1 år igjen.
Valgkomite	Johan Støre	Ikke på valg, 1 år igjen.

* Marianne Nordløkken Johansen sitter i dag som nestleder, valgt i 2024 for 2 år og er ikke på valg. Erstattes som nestleder dersom hvis hun velges som leder av årsmøtet.

Valgkomiteen har bestått av Peder Hembre og Johan Støre
Retter en stor takk til avtroppende styre, og ønsker det nye styret lykke til.

Vedtektene nevner gårds og bruksnummer (eier 101/159) er feil- numrene skal være 101/257, sjekkes opp og styret følger saken videre.

Vedlegg:
Årsregnskap og budsjett
Valgkomiteens innstilling

Referent og møteleder, 29. juni 2025, skjerdet

Nina Beate Solberg Susegg

Protokoll signert den:

Peder Bjørngaard Hembre

Lars Andreas Lægran

Eventyrskogen velforening

Stiftet 10.11.2011
Vedtektene ble endret ved ordinær generalforsamling den 5. juni 2024

1. FORMÅL

Velforeningens overordnede formål er å ivareta nåværende og fremtidige eiere av eiendommer grendelagets område, jf. pkt. 2, i forhold som angår deres felles interesser som eiere.

Velforeningen skal være eier av eiendommen gnr 101, bnr 159 og er ansvarlig for drift og vedlikehold av denne eiendommen.

Velforeningen er ansvarlig for drift og vedlikehold av felles vann og avløpsledninger på foreningens område som ikke er det offentliges ansvar.

2. GRENDELAGETS FYSISKE ANSVARSOMRÅDE

Velforeningens fysiske område er nærmere definert i vedlegg 1, områdekart, til disse vedtekter.

3. MEDLEMSKAP

Nåværende og fremtidige eiere av eneboliger/seksjoner innenfor velforingens område er forpliktet til å være medlem av velforeningen.

Det skal på alle eiendommer innenfor velforeningens område tinglyses en erklæring om pliktig medlemskap i velforeningen.

Medlemmene er forpliktet til å følge foreningens vedtekter. Medlemmene er videre forpliktet å følge vedtak fattet i foreningens styrende organer.

4. KONTINGENT

Hvert medlem skal betale en medlemskontingent fastsatt av årsmøtet.

Kontingenten skal innbetales innen den frist årsmøtet fastsetter. Kontingenten kan benyttes i tråd med foreningens formål.

Medlemskontingenten skal dekke drift og vedlikehold innenfor velforeningens ansvarsområde. Dersom den fastsatte kontingenten viser seg ikke å være tilstrekkelig, kan styret vedta tilleggskontingent til dekking eller avverging av underskudd. Kontingenten fordeles likt pr husstand innenfor velforeningens område med mindre annet følger av disse vedtekter.

5. KOSTNADER SOM SKAL FORDELES

Kostnader påløpt i forbindelse med drift og vedlikehold av arealer påheftet bruksrett i form av parkeringsrettigheter eller lignende, skal dekkes av innehaveren av bruksretten.

6. STYRET

Velforeningen skal ha et styre med fra 3 til 6 medlemmer. Styret skal bestå av en leder samt fra 2 til 5 styremedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt og for ett år av gangen. Styremedlemmene velges for to år av gangen.

Styrevervet er personlig. Styret er vedtaksdyktig dersom minst tre medlemmer er til stede.

Dersom et styremedlem selger sin bolig, eller har grunn for fritak, kan medlemmet tre ut av styret i valgperioden. Dersom frafall fører til at styret ikke lenger er vedtaksdyktig skal det holdes suppleringsvalg.

Styret velger selv ny leder blant styremedlemmene hvis den sittende leder selger sin bolig, eller får annen gyldig grunn for fritak. Den nye lederen vil fungere frem til førstkommende ordinære årsmøte.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes.

Styret sørger for løpende forvaltning av velforeningens anliggender i samsvar med foreningens vedtekter og vedtak på årsmøtet. Styret velger/ansetter forretningsfører til innkreving av kontingent, føring av regnskap, utarbeidelse av årsbudsjett samt betaling av løpende utgifter til vedlikehold eller lignende. Styret kan videre ansette/leie inn vaktmestertjenester til vedlikehold av fellesarealer.

7. ÅRSMØTET

Velforeningens øverste myndighet er på årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av juni måned. Alle medlemmer skal kalles inn til årsmøtet.

Før innkalling til årsmøte sendes, skal styret fastsette en frist for når forslag til vedtak på årsmøtet må være sendt styret. Fristen skal settes til minst 30 dager før årsmøtet avholdes.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Innkallingen sendes alle beboerne i velforeningen, jf. vedlegg 1. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt de saker som skal behandles.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

- Styrets årsberetning
- Regnskap for foregående kalenderår
- Innkomne saker
- Planer for kommende år og budsjett, herunder fastsetting av kontingent
- Valg

Årsberetning og regnskap skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle medlemmene i velforeningen, jf. vedlegg 1. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige på årsmøtet.

Stemmer avgis slik at hver husstand i grendelaget har en stemme.

Vedtak fattes med simpelt flertall blant de avgitte stemmene. Ved større investeringer eller endringer av fellesarealers bruksområde kreves 2/3 flertall av avgitte stemmer på velforeningens årsmøte.

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer og må vedtas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte. Endringene trer i kraft umiddelbart.

Ekstraordinært årsmøte kan avholdes når styret finner det påkrevd, eller når en eller flere representanter som alene eller til sammen representerer minst 20 % av medlemmene kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte.

8 . OPPLØSNING, SAMMENSLUTNING, DELING

Oppløsing av velforeningen kan bare behandles på ordinært årsmøte. Blir oppløsningen vedtatt med minst 2/3 flertall, skal det innkalles til ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere. For at oppløsningen skal skje, må vedtaket gjentas med 2/3 flertall.

Det skal velges et avviklingsstyre som skal forestå avviklingen. Det ordinære styret kan velges som avviklingsstyre, og får stilling som avviklingsstyre om internt valg foretas.

Velforeningens formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse tilfalle det formål foreningen arbeider for å fremme. Ingen medlemmer har krav på foreningens midler eller andel av disse.

Sammenslutning med andre lag/foreninger eller deling av velforeningen anses ikke som oppløsning. Vedtak om sammenslutning/deling og nødvendig vedtektsendringer i denne forbindelse treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring. Styret skal i den forbindelse utarbeide en plan for

sammenslutningen/delingen som årsmøtet skal stemme over. Ved sammenslutning eller deling skal det innhentes samtykke fra foreningens kreditorer.

9. DIVERSE BESTEMMELSER

Ved salg av eiendommer plikter selger å informere kjøper om disse vedtektene.

10. VEDLEGG

1. Oversikt over grendelagets område og boliger.

Vedtatt på konstituerende stiftelsesmøte 10.11.2011.

ambita

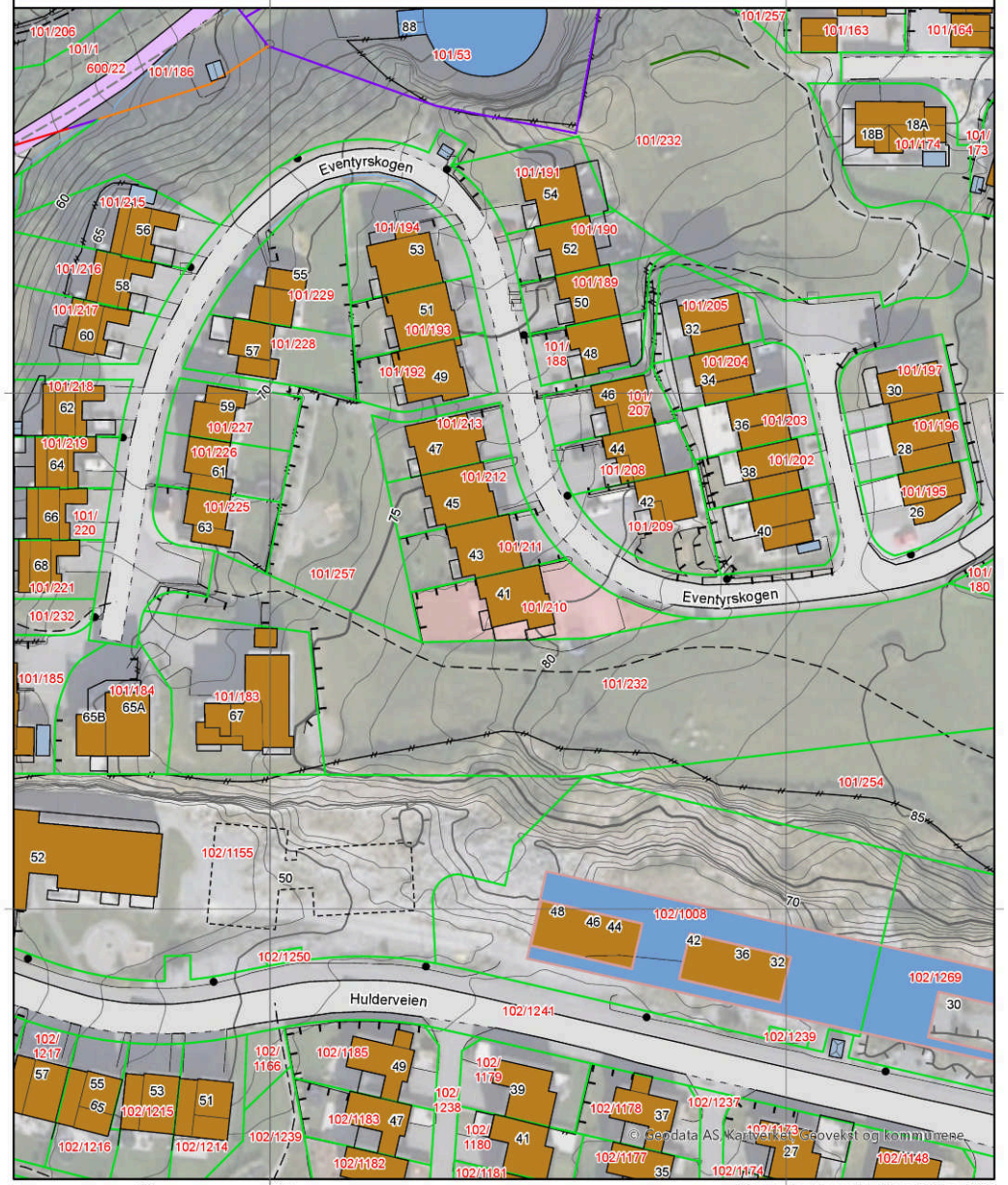
Kommune: 5035 Stjørdal
Eiendom: 5035/101/210/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 7.11.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

Kommune: 5035 Stjørdal
Eiendom: 5035/101/210/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 7.11.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

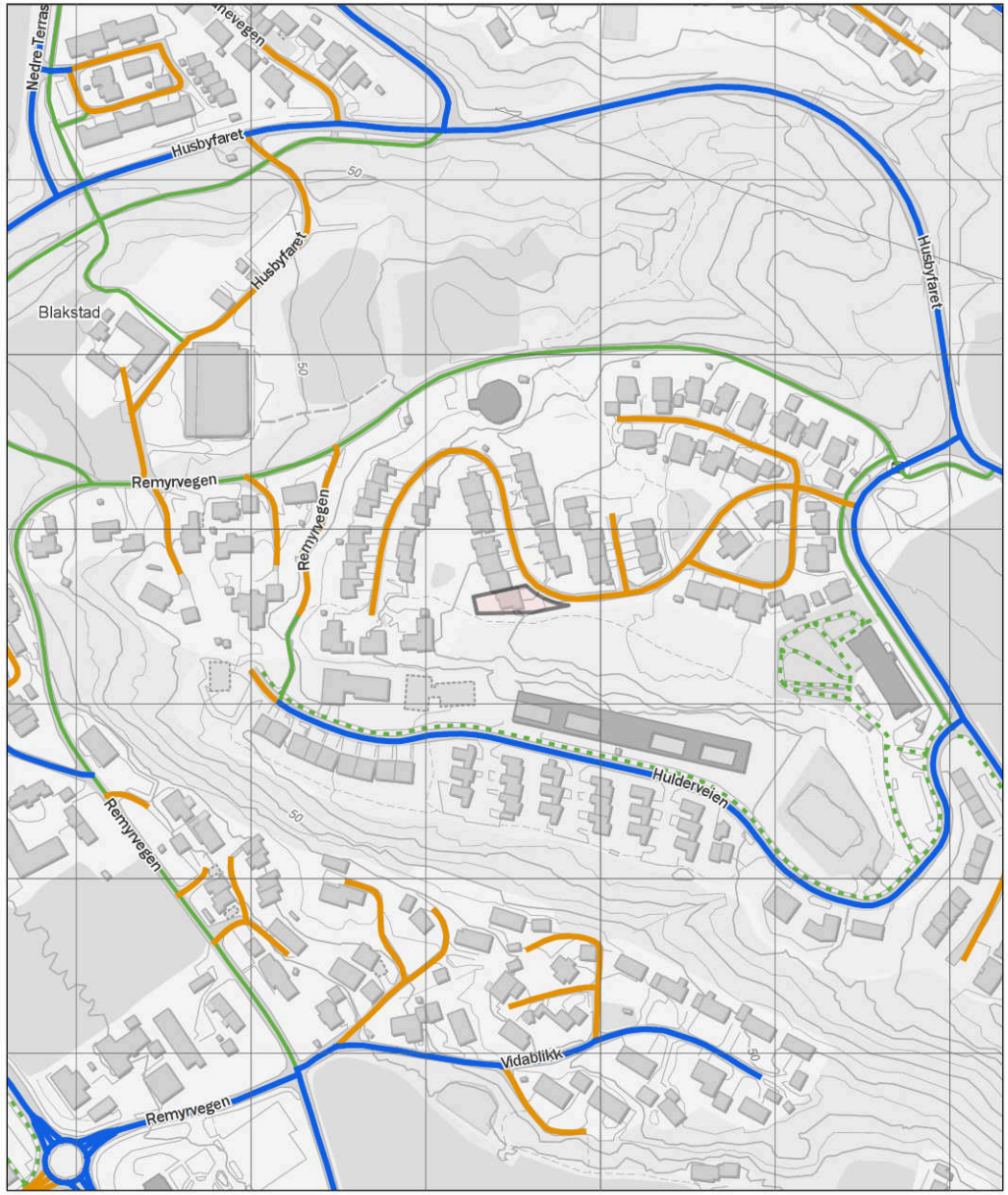
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Stjørdal
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 101/210/0/0
Adresse: Eventyrskogen 41, 7506 STJØRDAL

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 07/11/2025



- Europaveg
- Riksveg
- Fylkesveg
- Kommunal veg
- Privat veg
- Gang- og sykkelveg
- Tunnel, Europaveg
- Tunnel, riksveg
- Tunnel, fylkesveg
- Tunnel, kommunal veg
- Tunnel, privat veg
- Annet gangareal
- Bilferje
- Skogsbilveg
- Annet

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 522,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

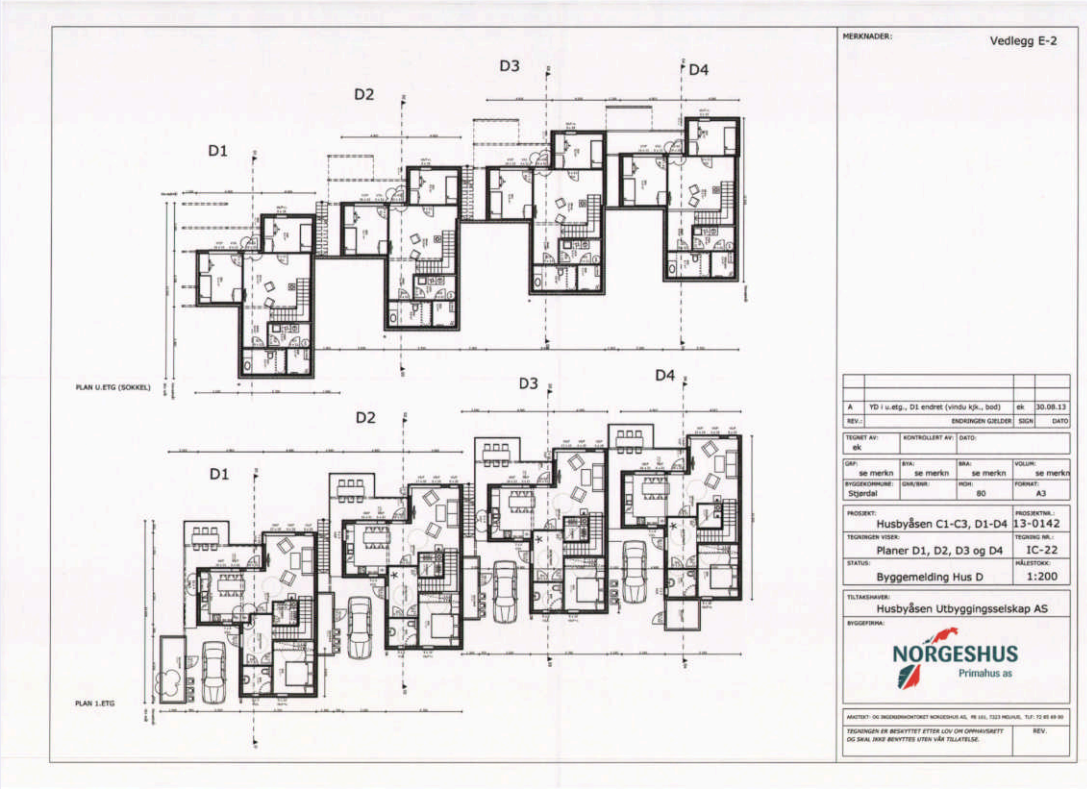
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 040 251,70	597 329,30	9,83m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 040 261,31	597 327,21	30,89m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 040 267,88	597 357,39	27,41m	Tatt fra plan	10	-39,25	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 040 256,40	597 381,67	20,55m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 040 252,45	597 361,50	32,21m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.





Arealavdelingen

Besøksadresse
Kjøpmannsgt 9
7500 Stjørdal

Postboks 133
7501 Stjørdal

Tlf 74 83 35 00

Bankgiro:
1503.28.98367 (m/KID)
1503.28.98448 (u/KID)

NO 939 958 851 MVA

STJØRDAL KOMMUNE

NORGESHUS AS
Postboks 161
7223 MELHUS

Attn.: May Siri Bones

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Dato:
	2013/8-22 Bes oppgitt ved henvendelse.	Anniken Hastadklev	21.10.2014

101/210, 211, 121 og 213 - Eventyrskogen 41, 43, 45 og 47, 7506 Stjørdal - ferdigattest

Saken er behandlet som vedtaksnr. 685/14 etter delegert myndighet. Saken refereres for komite plan.

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 bygningslovens § 21-10, ferdigattest for 4 boliger i rekke til Husbyåsen utbyggingsselskap AS på eiendommene gnr 101 bnr 210, 211, 121 og 213, Eventyrskogen 41, 43, 45 og 47, 7506 Stjørdal.

Tidligere saksnr.: 154/13, 489/13, 670/13 og 254/14 (midlertidig brukstillatelse)
Tiltakshaver: Husbyåsen utbyggingsselskap AS, c/o Primahus Bolig AS, Kjøpmannsgata 26, 7500 Stjørdal
Søker: Norgeshus AS, Postboks 161, 7223 Melhus
Ansvarlig for utførelsen: Primahus entreprenør AS, Erling Arnfinn Kvål AS, Stjørdal rørleggerservice AS, Backo AS og Mur og puss AS

Det er innsendt gjennomføringsplan for utførelse for tiltaket, og det er ingen mangler ved bygget. Sluttrapport for avfallshåndtering som viser tilfredsstillende sorteringsgrad er fremlagt. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter, jfr. pbl. § 20-1. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Med hilsen enhet arealforvaltning

Geir Aspenes
Enhetsleder/sign

Anniken Hastadklev
Fagleder byggesak/ jurist
74 83 35 00

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

postmottak@stjordal.kommune.no

www.stjordal.kommune.no

Kopi til:
Etatsadministrasjon v/ Beate Berg
Enhet kommunalteknikk v/ Bjørnar Fossen
Enhet arealforvaltning v/ Ivar Skjelstad
Innherred Renovasjon innherred.renovasjon@ir.nt.no Russerv 10 7650 Verdal

Stjørdal kommune

Ledningskart

Eiendom: 101/210
Adresse: Eventyrskogen 41
Dato: 07.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



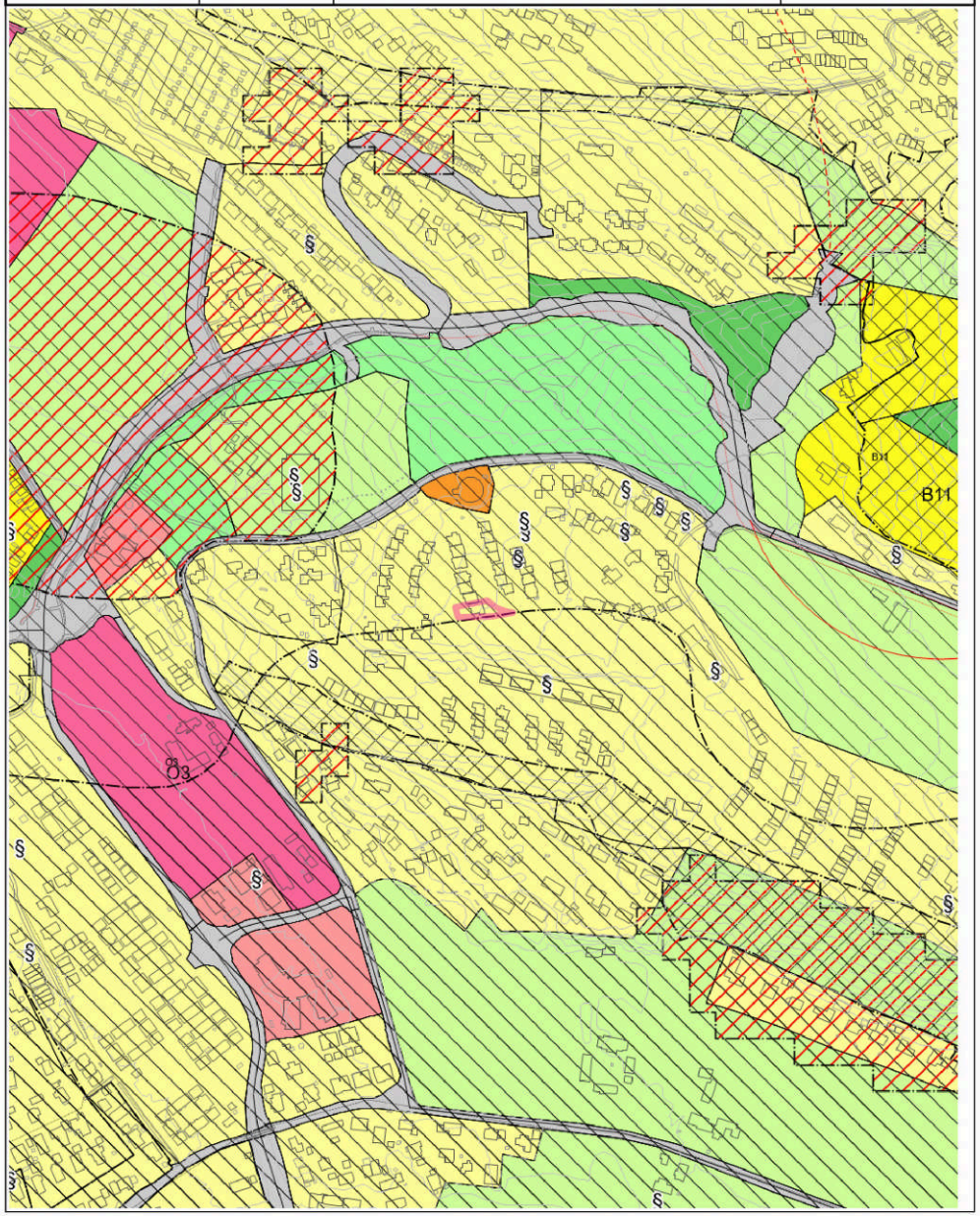
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Stjørdal kommune

Utsnitt kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 101	Bnr: 210	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Eventyrskogen 41 7506 STJØRDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

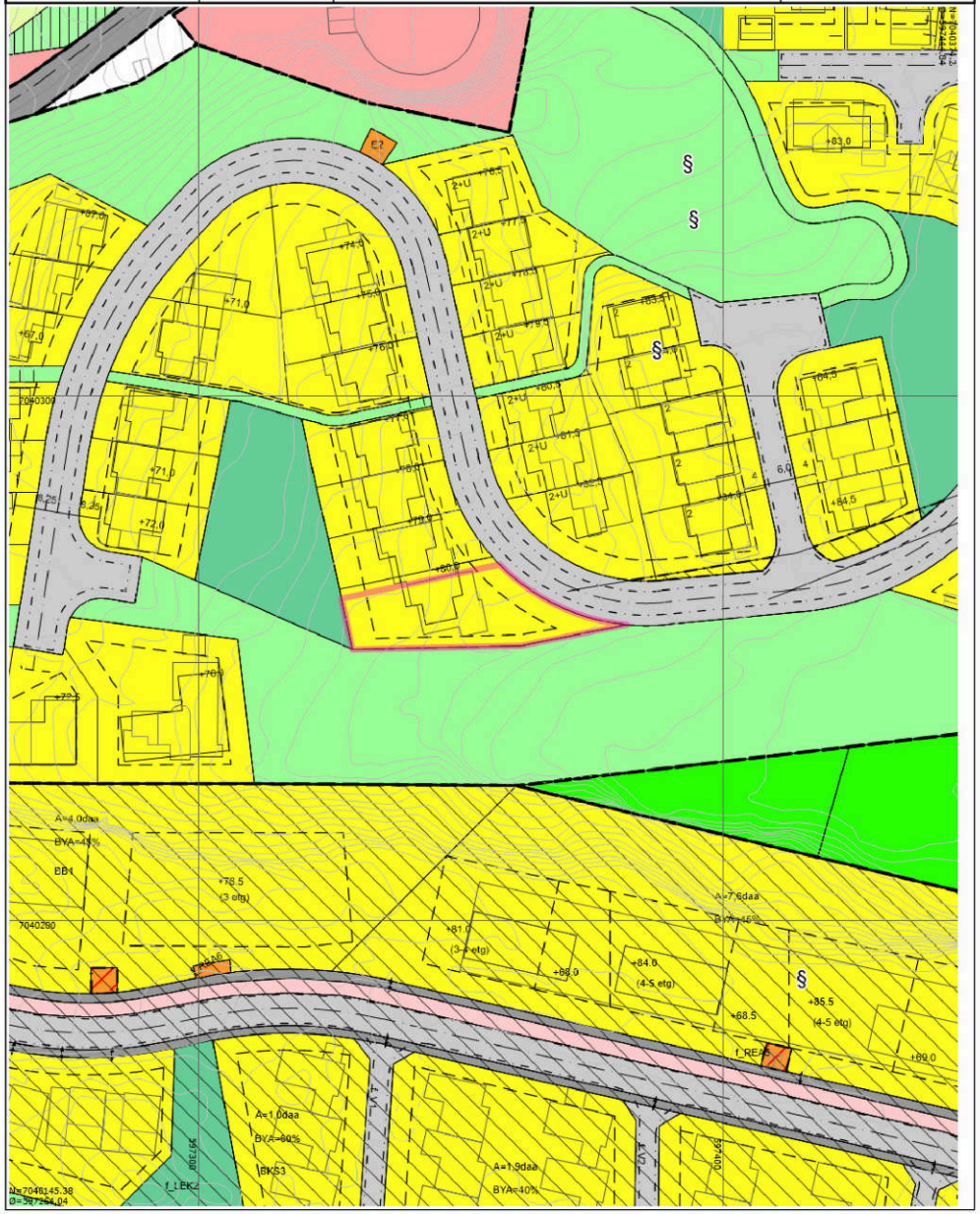
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Udefinert bygning
- Kanal og grøft
- Høydekurve
- Dispensasjon fra planregister
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for gjennomføringsoner
- Ras- og skredfare
- Gul sone iht T-1442
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende
- Veg - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Fremtidig
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- TakoverbyggKant
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Forsenkningskurve
- KpOmråde - Gjeldende
- Hovedveg - Tunnel - Fremtidig
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for støysoner
- Omforming
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Friområde - Nåværende
- Turdrag - Fremtidig
- Traktorveg midtlinje
- Elv og bekk
- Bru
- Dispensasjon fra planregister
- Byggegrense
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Grense for faresoner
- Bevaring naturmiljø
- Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Fremtidig
- Grønnstruktur - Fremtidig
- Friområde - Fremtidig

Stjørdal kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 101	Bnr: 210	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Eventyrskogen 41 7506 STJØRDAL			
Annen info:	Husbyåsen - felt B1-B6			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Mønelinje
- Bygning
- Forsenkningskurve
- RpGrense
- RpStøyGrense
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- Offentlig friområde
- Vann- og avløpsanlegg
- Gul sone iht. T-1442
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Lekeplass
- Fortau
- Friområde
- Bygningsdelelinje
- Taksprang
- Gang- og sykkelveg
- § Dispensasjon fra planregister
- RpFormålgrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Planlagt bebyggelse
- Regulert kjørefelt
- Annet landbruksområde
- Parkbelte industriområde
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Boligbebyggelse
- Energianlegg
- Annet uteoppholdsareal
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- RasterPlaner
- Bygningslinje
- Udefinert bygning
- Høydekurve
- RpFareGrense
- RpSikringGrense
- Regulert tomtegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert støttemur
- Kjøreveg
- Kommunalteknisk virksomhet
- Frisikt
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- Renovasjonsanlegg
- Veg
- Turveg

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. **Avtrekksvifter** 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, krokhengte 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



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

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 4 600/5 200/5 500 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
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 budgiving

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

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.

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 50250405 / Lise Alstad, tlf. 924 58 557
Eventyrskogen 41, 7506 Stjørdal.
Gnr. 101, Bnr. 210, Stjørdal kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 15 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 50250405
Salgsoppgaven er sist oppdatert 22.12.2025

Lise Alstad
Eiendomsmegler

924 58 557
anne-lise.alstad@em1.no

EiendomsMegler 1 Stjørdal
Kjøpmannsgata 24, 7500 Stjørdal

eiendomsmegler1.no