Prestmovegen 4, 7514 STJØRDAL



PROPR.NO

Selger
Trym Hoff
90055199

Prisantydning
9 800 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 5035 Gnr. 108 Bnr. 36

En ranch i byen – Småbruk med 2 boliger, stall/låve og ca. 40.000 kr/mnd i leieinntekter

PRISANTYDNING
kr 9 800 000 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
281kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
281kvm

ANTALL SOVEROM
8

BOLIGTYPE
Småbruk

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
35 000kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1924



























Stabburet, kan brukes til enkel overnatting på sommeren


















SWEETLIFE
SWEETLIFE


Love
Love


HAPPINESS
IS NOT A
DESTINATION.
IT IS A
WAY
OF LIFE.
ILLUSTRASJON


ILLUSTRASJON


ILLUSTRASJON















Kårbolig Bad















Om eiendommen

Prestmovegen 4 er en sjelden mulighet på Prestmoen: et konsesjonsfritt småbruk med ca. 35 dekar eiet tomt, to boliger, stall/låve og stabbur – landlig og avskjermet, men samtidig med gangavstand til Stjørdal sentrum.

Eiendommen er i dag utleid med samlede leieinntekter på ca. 40.000 kr per måned. Dette gir ny eier en betydelig økonomisk buffer og gjør eiendommen særlig interessant for kjøpere som ønsker å kombinere småbruksliv, plass og inntektsmulighet.

Om tomten

Eiendommen har et samlet areal på ca. 35 dekar. Ifølge opplysninger fra Gårdskart består arealet av ca. 25 dekar fulldyrket jord, ca. 3,7 dekar produktiv skog og ca. 6,1 dekar annet markslag.

Beliggenhet

Prestmovegen 4 ligger idyllisk og avskjermet til på Prestmoen i Stjørdal – med gangavstand til sentrum. Her får du en sjelden kombinasjon av landlig ro, privatliv og nærhet til byens tilbud.

Eiendommen ligger tilbaketrukket fra trafikk og støy, med en atmosfære som gir ekte småbruksfølelse. Samtidig er det kort vei til skoler, barnehager, butikker, servicetilbud, idrettsanlegg og kollektivforbindelser.

Dette er beliggenheten for deg som ønsker plass, frihet og ro rundt deg – uten å måtte bo langt unna alt. Kort sagt: en ranch i byen.

Innhold

Hovedhuset
Primærrom:
Kjeller: Gang/trapp og 2 soverom.
1. etasje: Entre, spisestue, stue, kjøkken, vindfang og wc.
2. etasje: Gang/trapp, gang, 4 soverom, bad og vaskerom.
Sekundærrom:
1. etasje: Bod.

Kårbolig
Primærrom:
1. etasje: Vindfang, gang/trapp, stue, kjøkken og bad.
Loft: Gang/trapp og 2 soverom.

Låve/uthus
Sekundærrom:
1. etasje: Garasje og stall.
2.etasje: Lagerrom

Stabbur
Primærrom:
1. etasje: Innredet rom.
Loft: Innredet rom.

Standard Hovedhuset

Kjeller
Gang/trapp: Laminat på gulv, panelplater kombinert

med malt overflate på vegger og malt panel i himling. Gulvvarm, bereder og stengekrane.
Soverom 1: Laminat på gulv, panelplater kombinert med malt overflate på vegger og malt panel i himling. Gulvvarme og sotluke.
Soverom 2: Laminat på gulv, malt overflate kombinert med panelplater på vegger og malt overflate i himling. Gulvvarme.

1. etasje
Entre: Belegg på gulv, panel på vegger og takess i himling. Panelovn.
Spisestue: Laminat på gulv, malt glassfiberstrie på vegger og malt panel i himling. Vedovn, trapp og utgang til terrasse.
Stue: Belegg på gulv, panel på vegger og malt panel i himling. Varmepumpe.
Kjøkken: Laminat på gulv, malt glassfiberstrie på vegger og takess i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Panelovn.
Bod: Belegg på gulv, malt overflate på vegger og malt overflate i himling. Sikringsskap.
Vindfang: Belegg på gulv, panelplater på vegger og malt overflate i himling.
Wc: Belegg på gulv, våtromstapet på vegger og malt overflate i himling. Utstyrt med servant, wc og mekanisk avtrekk. Panelovn.

2. etasje
Gang/trapp: Belegg på gulv, malt glassfiberstrie på vegger og takess i himling. Garderobeskap og utgang til takterrasse.
Gang: Belegg på gulv, malt glassfiberstrie på vegger og takess i himling. Garderobeskap.
Soverom 1: Belegg på gulv, panelplater på vegger og takess i himling. Panelovn.
Soverom 2: Belegg på gulv, panelplater på vegger og takess i himling.
Soverom 3: Belegg på gulv, malte plater på vegger og takess i himling.
Soverom 4: Tregulv, brystpanel kombinert med malt glassfiberstrie på vegger og takess i himling.
Bad: Flis på gulv, våtromsplater på vegger og takess i himling. Utstyrt med wc, servant i skap, dusjkabinett og mekanisk avtrekk. Gulvvarme.
Vaskerom: Belegg på gulv, våtromstapet på vegger og malt overflate i himling. Utstyrt med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin og skyllekum.

Standard Kårbolig

Kårboligen har enkel standard med belegg på gulv, tapet/malte overflater på vegger og malt panel i himling. Garderobeskap.
Soverom 1: Belegg på gulv, tapet på vegger og malt panel i himling. Panelovn.
Soverom 2: Belegg på gulv, malt glassfiberstrie på vegger og panel i himling. Panelovn og garderobeskap.

Standard Stabbur

1. etasje
Innredet rom: Gulvareal på ca 10 m2. Rommet tilfredsstiller ikke kravene til målbarhet grunnet lav takhøyde.

Loft
Innredet rom: Gulvareal på ca 10 m2. Rommet tilfredsstiller ikke kravene til målbarhet grunnet lav takhøyde.

Adgang til utleie

Fast eiendom:
Eiendommen er i dag utleid til boligformål. Kårboligen benyttes som selvstendig boenhet, og det betales kommunale avgifter for 2 bruksenheter.

Radon

Det er ikke foretatt radonmåling

Mangler

Det foreligger enkelte avvik omtalt i tilstandsrapport og tilsynsrapport. Interessenter oppfordres til å lese vedlagte dokumentasjon grundig. Særlig gjøres det oppmerksom på følgende forhold:

Pipene i begge boligene har mangler:
Stjørdal brann -og redningstjenesten, avdeling feiing og tilsyn hadde følgende avvik og anmerkninger etter tilsyn:
Følgende avvik gjelder mastu/kårbolig:
1. Skorstein, adkomst på tak: Blikktrinn er ikke godkjent som taktrinn.
2. Avstand fra skorstein til treverk er for liten, skorstein har følgende avvik: Innkledd på loft. Skorstein er fra ca 1930 og feil kan evt utbedres med å oppgradere følgende: fore røykløpet med innerør.
3. Bemerkning skorstein: Sotluke er av enkel plate, kan evt oppgraderes med en ekstra plate eller byttes.
4. Skorstein, brennbart materiale for nære sotluke, dette gjelder Mastu og våningshus.

Avvik som gjelder våningshus:
1. Vedovn, feieluke på røykrør mangler i retningsendring.
2. Avstand fra skorstein til treverk er for liten, skorstein har følgende avvik: Innkledd på loft 2 sider, mangler utstikk i etasjeskiller. Skorstein er fra ca 1930 og feil kan evt utbedres med å oppgradere følgende: fore røykløpet med innerør.

For ytterligere informasjon oppfordres interessenter til å gjennomgå vedlagt tilstandsrapport og egenerklæring grundig. Dokumentene inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.

Et av soverommene i kjelleren tilfredsstiller ikke dagens krav til rom for varig opphold.

Varmepumpene begynner å nærme seg tid for utskifting eller service.

Ferdigattest

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger ikke, da dette ikke ble utstedt for tiden rundt byggeår. Det foreligg

Annet

TINGLYSTE RETTIGHETER
Eiendommen overdras fri for heftelser med unntak av:
Dagbok nr 1926/900014-1/67, datert: 09.02.1926: Erklæring avtale.
Dagbok nr 1926/900213-1/67, datert: 09.02.1926. Bestemmelse om gjerde.
Dagbok nr 2002/906-1/67, datert: 2002. Erklæring avtale - Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Kommunale avgifter:
kr. 16002 for 2025.
I tillegg kommer kr. 11.176,- pr år for 2025 til Innherred renovasjon for renovasjon på 2 boenheter.

Formuesverdi:
kr 289.750,- for 2025

Visning avtales direkte med selger på telefon 90055199. Interessenter oppfordres til å ta kontakt for privatvisning.

Eiendommen er i dag utleid med samlede leieinntekter på ca. kr 40.000,- per måned. Nærmere informasjon om leieforhold, leieavtaler og eventuell disponering av eiendommen kan gis til seriøse interessenter.

Ved hjemmelsoverføring må ny eier signere egenerklæring om konsesjonsfrihet. Kjøper oppfordres til å gjøre egne undersøkelser knyttet til konsesjon, regulering, offentligrettslige forhold og ønsket bruk av eiendommen.

Kontrakt og oppgjør gjennomføres via profesjonell oppgjørsaktør.

Overtakelse

Etter avtale med selger.

Dersom ikke annet avtales ved aksept av bud følges bestemmelsene i avhendingslovens § 2-3 vedr. hjemmelsoverføring og overtagelsestidspunkt.

Omkostninger

16 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
245 000 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

262 990 kr (Omkostninger totalt)

---

10 062 990 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel. Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke

påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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 kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Våningshus
Prestmovegen 4 , 7514 STJØRDAL
STJØRDAL kommune
gnr. 108, bnr. 36

Sum areal alle bygg: BRA: 534 m² BRA-i: 281 m²



Befaringsdato: 17.06.2026 **Rapportdato:** 22.06.2026 **Oppdragsnr.:** 14246-1178 **Eiendomsverdi ref nr:** YX8574

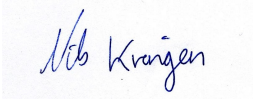
Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS

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



Nils Kringen

nils.kringen@tft.no

913 37 318

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.

Prestmovegen 4 , 7514 STJØRDAL
Gnr 108 - Bnr 36
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

Sekundærbolig. - Byggeår: 1924

UTVENDIG Gå til side

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

Taktekking opplyses i tidligere rapport å være fra 1986-1987.
Renner og nedløp i metall utførelse.
Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass + 1. lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.

Trapp til inngangsparti av tre.
Det er behov for vedlikehold.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe tilknyttet vedovn.

Bygningen har sannsynligvis krypkjeller under deler av trebjelkelag da det er synlige ventiler i murer.

Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet har flis på gulv, eldre våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak.
Innredning av vask, servant i skap, dusjkabinett, bereder og stoppekran.
Eldre bad med svikt i gulv og ukjent underliggende oppbygning.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Eier opplyser at innredning er innsatt brukt i 2026.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Fornyet siden byggeår, ukjent årstall.
Synlige avløpsrør av plast.
Fornyet siden byggeår, ukjent årstall.

Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Ukjent alder og funksjon.

Bereder er plassert på badet og er på 107 liter.
Ukjent alder.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i vindfang.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser.
Eventuell drenering og utførelse av denne er ukjent.
Bygningen har betonggrunnmur og sannsynlig noe støpt plate på mark.
Flatt terreng, noe mindre fall inn mot fundamenter.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og alder. Det er septiktank med ukjent alder og utførelse. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Våningshus - Byggeår: 1924

UTVENDIG Gå til side

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

Renner og nedløp i metall utførelse,
I tidligere rapport opplyses det at veggkonstruksjon er av stående 3" plank. Fasade har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Kaldtloft er tilgjengelig via luke i gang.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malte trevinduer med 3-lags glass i første og andre etasje.
Vinduer er datert fra midten av 1970 tallet til midten av 1980 tallet.

Bygningen har ytterdører av tre type og malte terrassedører.
Terrassedør i andre etasje er fra 1985, terrassedør 1. etasje er fra 2014, resterende er sannsynlig fra 1980 tallet.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har teglsteinspipe.
Det er tilsluttet vedovn.

Beskrivelse av eiendommen

Kjeller: gulvet har laminat. Veggene har plater og betong/mur.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16,6%
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har malte tretrapper
Innvendig har boligen malte glatte dører, trefyllingsdører og profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Toalettrommet har belgg på gulv, tapet på vegger og malte plater i tak.
Det er etablert toalett og håndvask.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Synlige avløpsrør i plast.
Mekanisk avtrekk fra vaskerom, bad og toalettrom via ventilasjonsaggregat på kaldtloft.
Ventilasjon ellers er via ventiler og åpningsvinduer.

Det er installert varmepumpe på stue.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Eldre anlegg med skrusikringer og automatsikring.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser.
Utførelse av drenering er ukjent, byggegrunn av elvegrus som i seg selv er drenerende.
Bygningen har betonggrunnmur.
Terrenget er flatt og noe skrånende inn mot grunnmurer.
Det er privat septiktank.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Septiktanken er av ukjent type og alder.

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

Terrasser, trapper og rekkverk.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Uthus

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke mottatt byggetegninger fra kommunen.

Sekundærbolig.

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke mottatt byggetegninger/plantegninger fra kommunen.

Våningshus

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

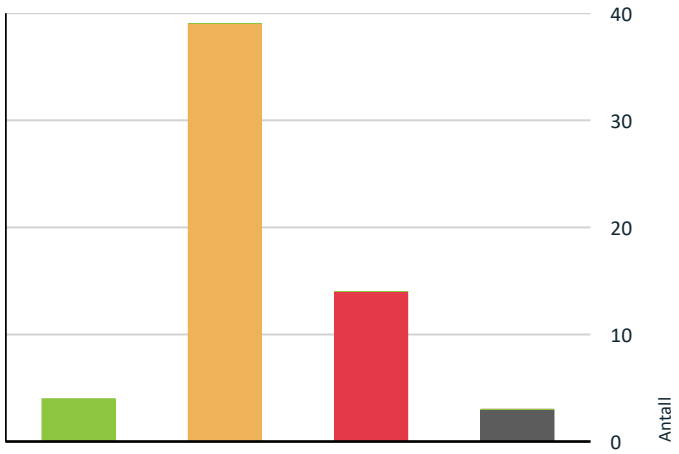
Det er ikke mottatt byggetegninger/plantegninger fra kommunen.

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Prestmovegen 4 , 7514 STJØRDAL
Gnr 108 - Bnr 36
5035 STJØRDAL

Sammendrag av boligens tilstand

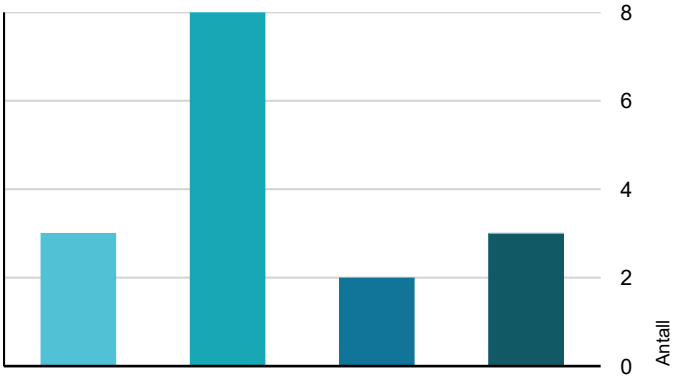
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Sekundærbolig.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Prestmovegen 4 , 7514 STJØRDAL
Gnr 108 - Bnr 36
5035 STJØRDAL

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Pilarer vindfang.** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er avvik i rømningsveier.

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Takterrasse** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft over entre** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Prestmovegen 4 , 7514 STJØRDAL
Gnr 108 - Bnr 36
5035 STJØRDAL

Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.	Gå til side
⚠ Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.	
⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	
⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.	

Prestmovegen 4 , 7514 STJØRDAL
Gnr 108 - Bnr 36
5035 STJØRDAL

Tilstandsrapport

SEKUNDÆRBOLIG.



Byggeår
1924

Anvendelse
Beboelse

Standard
Enebolig er oppført i to etasjer over krypkjeller. Ringmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tømmer og er utvendig kledd med stående panel. Taket er et saltak tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2+1-lags glass og 2-lags glass.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Taktekking opplyses i tidligere rapport å være fra 1986-1987.

Årstall: 1986 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Begynnende rust i taktekking

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det registreres rust i taktekking og begynnende råte i vindskier.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp i metall utførelse.

Årstall: 1986 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Renner/nedløp har passert over halvparten av normal levetid.
Funksjon av drensfunksjon ned i terreng er ukjent da det var oppholdsvær på befaringsdagen.
Eier opplyser at det foreligger pålegg om takstige fra feier.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis manglende musesperre på kledning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Etablere musesperre hvor dette mangler.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er begrenset ventilering i skråtakskonstruksjon, denne er isolert.
Det er er eldre fuktmerker i undertak i tro.
Det er spor etter smågnagere.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Isolert skråtakskonstruksjon kan medføre kondensproblemer.
Jevnlig kontroll i forbindelse med kondensproblemer og smågnagerbesøk anbefales.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass + 1. lags glass.

Tilstandsrapport

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er utvendig stor værslitasje på overflater.
Innramming på vindu går helt ned mot vannbrett.
Det er fuktmerker i innvendige karmer.
Det er løs kitt på utvendig ett-lags glass.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

Det er behov for vedlikehold i form av overflatebehandling/skifte av kitt.
Kommende utskiftninger basert på oppnådd alder er påregnelig.



Fuktmerker



utvendig slitasje/løs kitt,



Omranning går helt ned på vannbrett.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak
- Dører må justeres.

Døren må justeres da den ikke tetter mellom dørblad og karm.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp til inngangsparti av tre.

Tilstandsrapport

Det er behov for vedlikehold.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendige overflater er bruksslitte.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er avvik:

Det er større svikt i loftsgulv ved gangbelastning.
Gulv i vindfang er med knirk og svikt.

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

Avstivning av etasjeskiller bør vurderes.
Tilstand på gulv i første etasje mot eventuelt kryprom er ukjent.
Nærmere kontroll i forbinfdelse med tilstand på gulv i første etasje mot kryprom asnbefales.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Stubbloftsgulv under vindfang.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe tilknyttet vedovn

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre teglsteinspipe.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Erfaringsmessig har eldre teglsteinspiper behov for rehabilitering.





TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har sannsynligvis krypkjeller under deler av trebjelkelag da det er synlige ventiler i murer.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Ingen tilgang til krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Etablere tilgang til krypkjeller for full visshet om tilstand.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Bratt trapp

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bratt trapp, noe utbedringer i forbindelse med rekkverk i andre etasje er påregnelig.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Tilstandsrapport

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

Aldersslitte dører.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

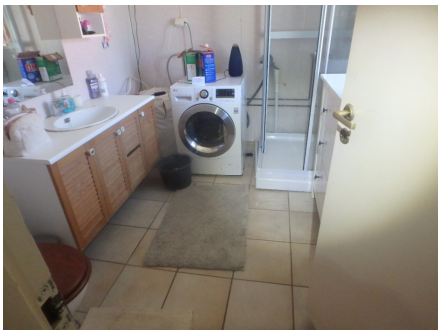
Beskrivelse

Badet har flis på gulv, eldre våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak.
Innredning av vask, servant i skap, dusjkabinett, bereder og stoppekran.
Eldre bad med svikt i gulv og ukjent underliggende oppbygning.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Eier opplyser at innredning er innsatt brukt i 2026.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Skader i benkeplate.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er registrert avvik med avtrekk.

Avtrekk er ikke tilkoblet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avttrekk må tilkobles strøm.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.
Fornyet siden byggeår, ukjent årstall.

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

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



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.
Fornyet siden byggeår, ukjent årstall.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.
Ukjent alder og funksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varmepumpe er med ukjent funksjon

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kontroll av funksjon og virkningsgrad er påregnelig.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder er plassert på badet og er på 107 liter.

Ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bereder er med ukjent alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ikke behov for tiltak da bereder fungerer.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i vindfang.

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.
   1950 Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

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?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

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

Tilstandsrapport

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 anbefales å foreta en utvidet el-kontroll av godkjent firma for full visshet på anlegget.

Generell kommentar

Eldre anlegg.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Eventuell drenering og utførelse av denne er ukjent.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur og sannsynlig noe støpt plate på mark.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Da mye av fundamenter ikke er kontrollerbare samt at disse har en betydelig alder er en helhetlig kontroll ikke utført.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere kontroll bør utføres med tilgang til krypkjeller for full visshet om tilstand.

TG 2 Pilarer vindfang.

Beskrivelse

Fundamenter av betongpilarer.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innvendig svikt i gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avstivninger/bedre fundamentering kan være påregnelig.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Flatt terreng, noe mindre fall inn mot fundamenter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og alder. Det er septiktank med ukjent alder og utførelse. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av ukjent type og alder.

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

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er avvik i rømningsveier.

Vinduer på loft fra soverom mangler løs midtpost og har dermed for liten rømningsvei.

Konsekvens/tiltak
• For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

Vinduer i andre etasje mangler løs og er derfor ikke godkjent for rømning.

VÅNINGSHUS



Byggeår
1924

Kommentar

Anvendelse
Beboelse

Standard
Eneboligen er oppført i to etasjer over kjeller og kryprom. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket er et saltak tekket med metallplater. Etasjeskillene er av trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass og 3-lags glass. Boligen ble tilbygd med entre mot nord i 1985.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1985	Tilbygg	Tilbygg entre.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Årstall: 1986 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekking er med rust og malingsavskalling i overflater.

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Overflatebehandling av taktekking eventuelt kommende skifte av tekking er påregnelig.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp i metall utførelse,

Tilstandsrapport

Årstall: 1986 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Etablert stige for feier på tak er uten forankring i takkonstruksjonen.
Eier opplyser at det foreligger pålegg fra feier om takstige.
Over halvparten av normal levetid har passert for taktekkingen.
Takrenner er tette og har rust.

Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn for feier må monteres.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er behov for rens av takrenner

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

I tidligere rapport opplyses det at veggkonstruksjon er av stående 3" plank. Fasade har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kledning har misfarging og stedvis malingsavskalling.
Det er sterdvis manglende musesperre.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vask og overflatebehandling av fasader.
Etablere musesperre hvor dette mangler.



isfarging i overflater.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Kaldtloft er tilgjengelig via luke i gang.

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

Det registreres fuktmerker i taktro. Med tilfeldig valgte stikktakninger samt bruk av piggelektrode, ble det ikke registrert tegn til fukt. forhold

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales likevel jevnlige observasjoner med tanke på eventuell negativ utvikling. Det ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer på befaringsdagen.



Eldre fuktmerker i taktro

TG IU Takkonstruksjon/Loft over entre

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og er en lukket konstruksjon.
Ingen mulighet for kontroll av konstruksjonen.
Etablering av tilgang for kontroll anbefales.

Årstall: 1985

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malte trevinduer med 3-lags glass i første og andre etasje.
Vinduer er datert fra midten av 1970 tallet til midten av 1980 tallet.

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det registreres punkterte glass, vinduer som ikke er mulig å åpne/lukke og vinduer med større skjevheter og skader. Utvendig er det omramming rundt vinduer som treverket ligger helt ned mot beslag.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer kjeller

Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har ytterdører av tre type og malte terrassedører.
Terrassedør i andre etasje er fra 1985, terrassedør 1. etasje er fra 2014, resterende er sannsynlig fra 1980 tallet.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Terrassedører har sprekker i utvendig panel.
Ytterdør til entre er en enkel uisolert tredør.
Ytterdør til vindfang er ikke mulig å lukke da karm/lås er i uorden.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Skifte og vedlikehold av dører er påregnelig.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse foran inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er skjevheter og svikt.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 3 Takterrasse

Beskrivelse

Takterrasse over tilbygget entre.
Terrasse er utført med tekking av asfaltpapp og rekkverk i tre utførelse.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er råte i gulv under membranen (mykt underlag)

Konsekvens/tiltak

• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råte under membran og utette oppkannter.

TG 1 Terrasse ved stue.

Beskrivelse

Terrasseplatt av impregnert spaltegulv, og levegg.



Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og Strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater er generelt slitte

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fornyelse av overflater er påregnelig.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe.
Det er tilsluttet vedovn.

Vurdering av avvik:
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
• Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Pipe i andre etasje er tildekket.
Vedovn i første etasje står for nært mur.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16,6%

Vurdering av avvik:
• Det er registrert omfattende synlige fuktskader

Det registreres mugg og malingsavskalling i overflater på mur på soverom.
Det er høyt fuktnivå i mur.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fjerning av mugg på overflater.
Videre undersøkelser i kjellerrom, kombinert med tiltak i forbindelse med drenering/fuktsikring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktmåling i vegg.


Mugg i overflater mur.

TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det registreres ventiler i ringmuren for ventilering, men tilstand i kryprom og etasjeskiller er ukjent.
Det må etableres tilgang for full visshet ogm tilstand og deretter tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malte tretrapper

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører, trefyllingsdører og profilerte dører.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dører er slitte og har skader.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.
• Andre tiltak:

Utskiftninger og utbedringer er påregnelig.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



2. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



2. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Blandebatteri er utett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bytte av blandebatteri.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert avvik med avtrekk.

Ventilatoren er med ulyd og er løs i innfestning.

Konsekvens/tiltak
• Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har belgg på gulv, tapet på vegger og malte plater i tak.
Det er etablert toalett og håndvask.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet har slitte overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fornyelse av overflater er påregnelig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Inntak i kjeller kondenserer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannrør i kjeller bør isoleres bedre for å hindre kondensering.

Tilstandsrapport



Kondensering ved stoppekran

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra vaskerom, bad og toalettrom via ventilasjonsaggregat på kaldtloft.
Ventilasjon ellers er via ventiler og åpningsvinduer.

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstand på ventilasjonsaggregat er ukjent.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rens av ventilasjonsrør er påregnelig.

TG 3 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe på stue.

Vurdering av avvik:

• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Eier opplyser at varmepumpe er defekt.

Konsekvens/tiltak

• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Skifte av varmepumpe er påregnelig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

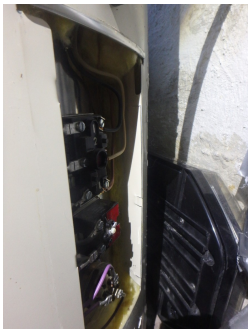
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:

Bereder mangler kontrollert avrenning fra overtrykksventil til avløp.
Koblingsboks på bereder er åpen, det er fare for støt.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



Åpen kobling på bereder

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Eldre anlegg med skrusikringer og automatsikring.

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.
   1985 Arbeid i forbindelse med tilbygg.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

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

Tilstandsrapport

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
   Ja

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 anbefales en utvidet el-kontroll for full visshet om tilstand på det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Eldre anlegg uten dokumentasjon og uten videre informasjon.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Utførelse av drenering er ukjent, byggegrunn av elvegrus som i seg selv er drenerende.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Type drenering er ukjent. Det er etablert oppstikk i grunnen til taknedløp, funksjon av disse er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etablering av ny drenring/fuktsikring er påregnelig.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Malingsavskalling/mugg i overflater i kjeller.
Deler av grunnmuren i kjelleren er utforet og gjenkledd slik at eventuelle sprekker/setninger ikke vil være synlig.
Etter byggeår og alder vil grunnmur være med alderssvekkelse.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overflatebehandling på innvendige synlige overflater i kjeller.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget er flatt og noe skrånende inn mot grunnmurer.

Vurdering av avvik:

• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Lysgrav til kjelelrvinduer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er privat septiktank.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
• Det er avvik:

Eldre stikkledninger har større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende kostnader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ikke behov for tiltak pr. dato da anlegget fungerer.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av ukjent type og alder.

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

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Innhent nytt brannslukningsutstyr.
• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

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

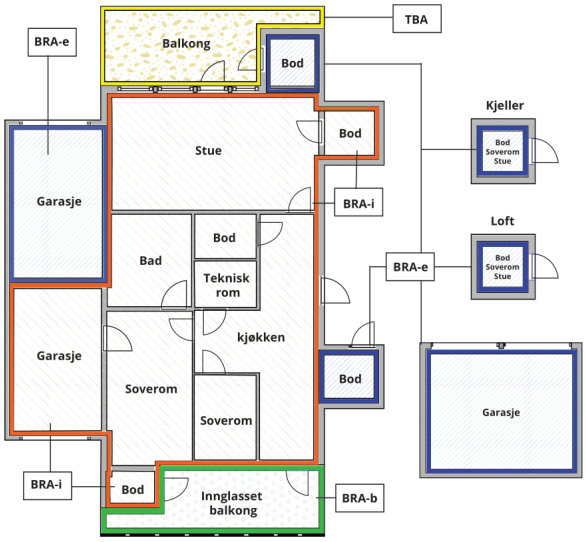
Hva er måleverdig areal?

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

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		125		125	
Etasje 2		128		128	
SUM		**253**			
SUM BRA	**253**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasjerom, stall	
Etasje 2		Bod/lagerrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det er ikke mottatt byggetegninger fra kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Sekundærbolig.

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. Etasje	52			52			52
Loft	40			40		8	48
SUM	**92**					**8**	**100**
SUM BRA	**92**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, spisestue, stue, kjøkken, bad		
Loft	Gang, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det er ikke mottatt byggetegninger/plantegninger fra kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Våningshus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	38			38	
1. Etasje	79			79	44
2. Etasje	72			72	8
SUM	**189**				**52**
SUM BRA	**189**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Gang, soverom, kontor		
1. Etasje	Entré, spisestue, stue, kjøkken, vindfang, toalettrom, bod		
2. Etasje	Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, gang, bad, vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det er ikke mottatt byggetegninger/plantegninger fra kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2026	Nils Kringen	Takstingeniør
	Trym Hoff	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5035 STJØRDAL	108	36		0	35003.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Prestmovegen 4

Hjemmelshaver
Hoff Trym

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår
1935

Kommentar

Standard
Bygget er oppført i to etasjer. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket er et saltak tekket med skiferstein.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Det opplyses i tidligere rapport at bygget fikk ny ringmur med bankett i 1985. Det opplyses videre at taket i stallen er løftet og vegger samt tak er isolert.
Bygget er ikke videre vurdert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Tilbygg / modernisering

1985	Modernisering	Modernisering og ombygging

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	10.06.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	10.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.06.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	21.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

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.

Egenerklæring

Prestmovegen 4, 7514 STJØRDAL

15 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Prestmovegen 4	Prestmovegen 4	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

05.03.2021

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om selger

Selger

Hoff, Trym

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Fra Kårboligen, utettheter rundt pipa, løs pipehatt.

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Ved kjøp så jeg at det var funktmerker på mur ved nedgang kjeller, disse ser ikke ut til å ha utviklet seg. Anbefaler å drenere rundt huset.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Egen septik

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

I stall har det vært fryste vannrør som er fikset.

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2024

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bytte av noen sprukne vannrør i stall. totalkost på kr 5.978,-

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørteknikk K.Lund Stjørdal

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Luft / Luft Varmepumpene begynner å bli slitte og bør byttes ut.

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Byttet vedovn på kårboligen.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mus eller fugl i kårboligen for noen år siden.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☒ Ja ☐ Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Trym Hoff	**2026-07-15**

Identification

Trym Hoff

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Selger av Prestmovegen 4, 7514 STJØRDAL har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 108, Bruksnummer 36 i 5035 STJØRDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	22.07.2026 kl. 08.10
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	22.07.2026 kl. 08.10

PÅ DENNE REGISTERENHETEN FINNES DET DOKUMENTER SOM IKKE ER FERDIGBEHANDLET.
UTSKRIFTEN VISER HVORDAN REGISTERENHETEN VIL SE UT DERSOM DE FORELØPIGE REGISTRERINGENE BLIR GODKJENT.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/264138-1/200 03.03.2021 15:27 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 7 200 000
Omsetningstype: Fritt salg
HOFF TRYM
FØDT: 19.12.1968
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1926/900014-1/67 09.02.1926 **ERKLÆRING/AVTALE**
BESTEMMELSER OM AT TILLIGGENDE VANN- OG STRANDRETT ER
UNNTATT FRA SALGET.

1926/900213-1/67 09.02.1926 **BESTEMMELSE OM GJERDE**
Med flere bestemmelser

2002/906-1/67 29.01.2002 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

2021/264139-1/200 03.03.2021 15:27 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 10 000 000
Panthaver: HEGRA SPAREBANK
ORG.NR: 937 903 235
ELEKTRONISK INNSENDT

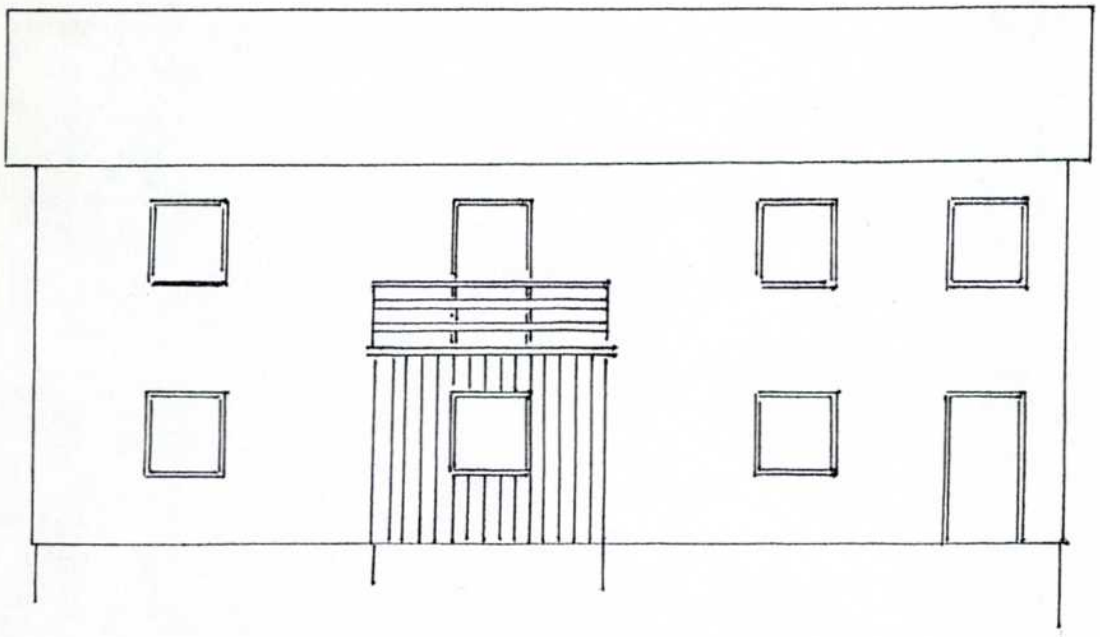
GRUNNDATA

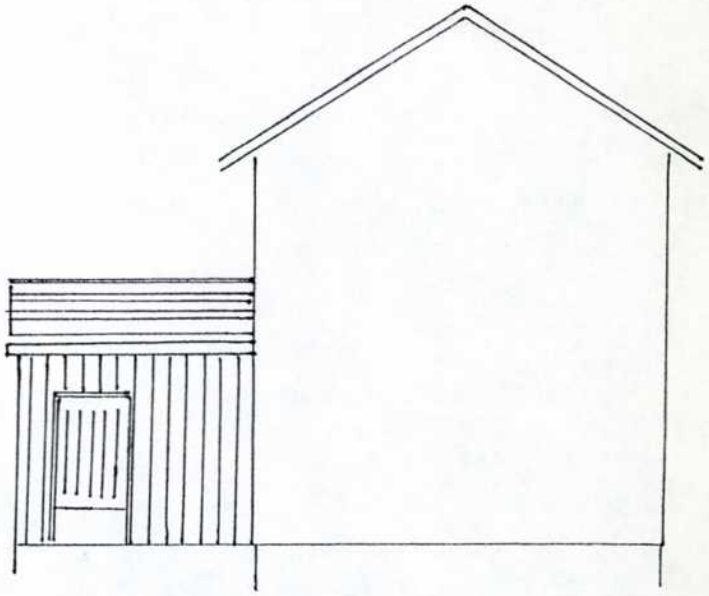
1924/900103-1/67 16.09.1924	**REGISTRERING AV GRUNN** Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 5035 GNR: 108 BNR: 1
2018/101216-1/200 01.01.2018 00:00	**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING** Tidligere: KNR: 1714 GNR: 108 BNR: 36

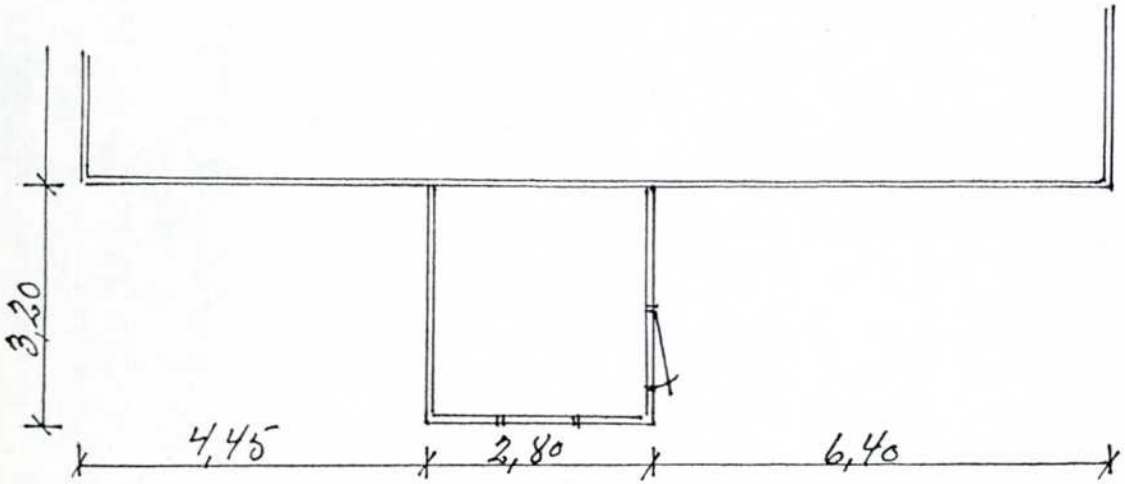
FORELØPIGE REGISTRERINGER

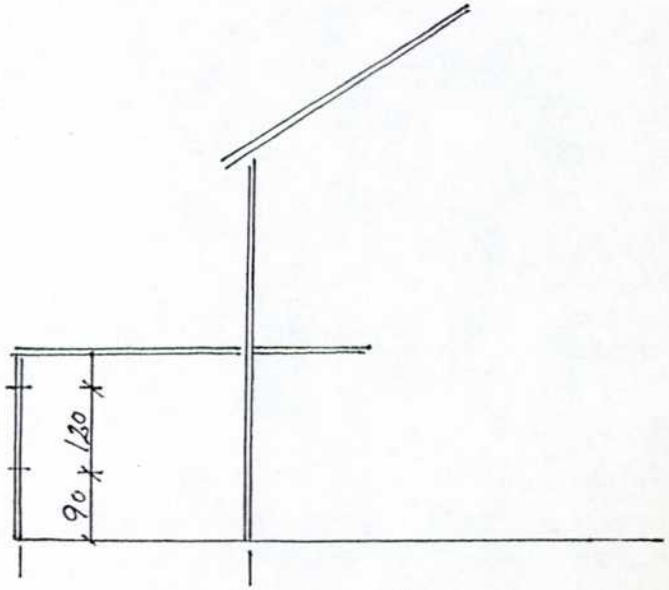
2026/834163-1/200 21.07.2026 21:00	**SLETTING** **FORELØPIG** GJELDER: UTLEGGSFORRETNING 2025/1374558-1/200

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.









Gnr. Bnr.
108/36

Dil bygg

Stjørdal kommune
TEKNISK KONTOR

7501 Stjørdal, den 20. mai 1985.
Boks 128
Telefon 94211

A 511.2
OS/gd

Jarl Jacobsen,
Math. Lunds gt. 47,
7500 STJØRDAL.

Bygningssjefsak nr. 206/85.

BYGGEANMELDELSE FOR OPPFØRING AV TILBYGG TIL BOLIGBYGG PÅ EIENDOMMEN VESTERHEIM, GNR. 108/36.

Brutto areal 9 m2.

Kommentarer:
Tilbygget oppføres som vindfang med taket som balkong.
Tilbygget opppføres inn mot gårdsplassen og nabovarsel synes derfor unødvendig.

I forbindelse med restaurering av bygget er det søkt om utslippstillatelse uavhengig av byggemeldingen for tilbygget da dette kun innredes som vindfang.

Vedtak:
Byggeanmeldelsen approberes.
Godkjennelsen innebærer ingen dispensasjon fra gjeldende lover og forskrifter.

Vindfanget må tilpasses eksisterende bygg med hensyn til materialvalg, form og farge.

Balkong skal ha vanntett dekke og ligge minst 50 mm lavere enn innenforliggende golv. Rekkverk skal ha høyde minst 900 mm og bjelker og golv av tre skal utføres av trykkimpregnerte materialer.

Det henvises forøvrig til byggeforskriftenes kap. 44:2.

Steinar Kåre Hammer godkjennes som ansvarlig for hele arbeidet.

Gebyr bes innbetalt før arbeidet blir satt igang.

For

Steinar Risberg

Odd Skårdalsmo.

STJØRDAL KOMMUNE
Etat Teknisk Drift
Postboks 133

7501 Stjørdal

Telefon.: 74 83 35 00
Telefax: 74 83 35 99
E-post: postmottak@stjordal.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

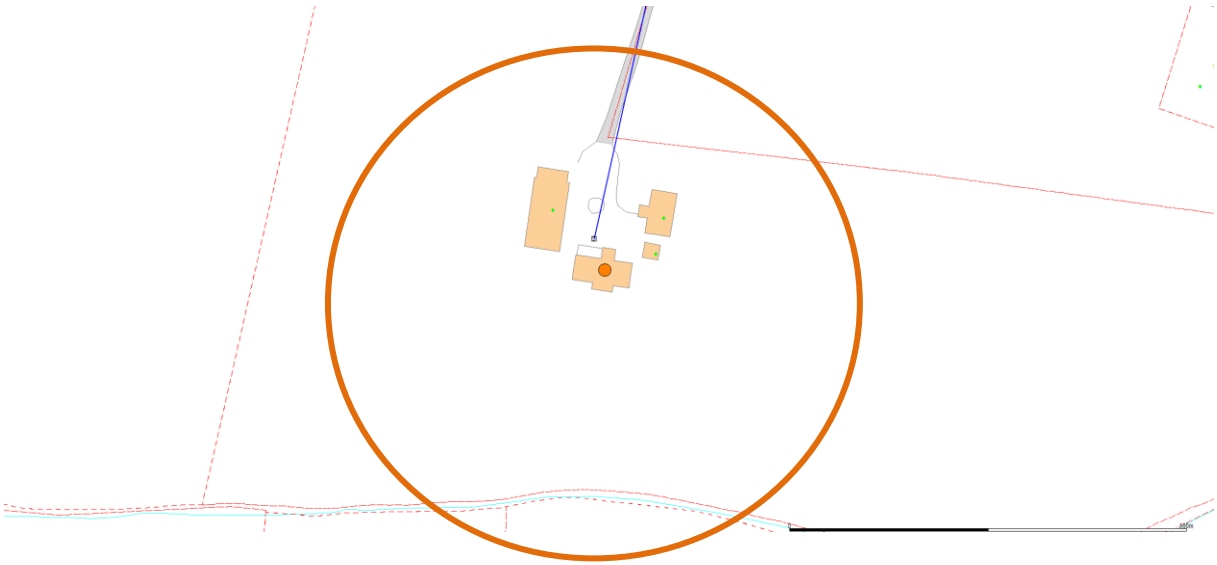
0500 Ledningskart

Gnr.: **108** Bnr.: **36** Fnr.: **0** Snr.: **0**

Adresse: **Prestmovegen 4**

Kartutsnitt fra grunnkartdatabasen
Kartutsnittet er ikke målestokkholdig.
Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann og avløp

Eiendommen/bygningene ligger innenfor sirkelen.





	Tilknyttet (sett kryss)		**Ikke tilknyttet** (sett kryss)
Eiendommen er tilknyttet:	Off.vei X	Priv.vei	

Eiendommen er tilknyttet fylkes veg

STJØRDAL KOMMUNE
Etat Teknisk Drift
Postboks 133

7501 Stjørdal

Telefon.: 74 83 35 00
Telefax: 74 83 35 99
E-post: postmottak@stjordal.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

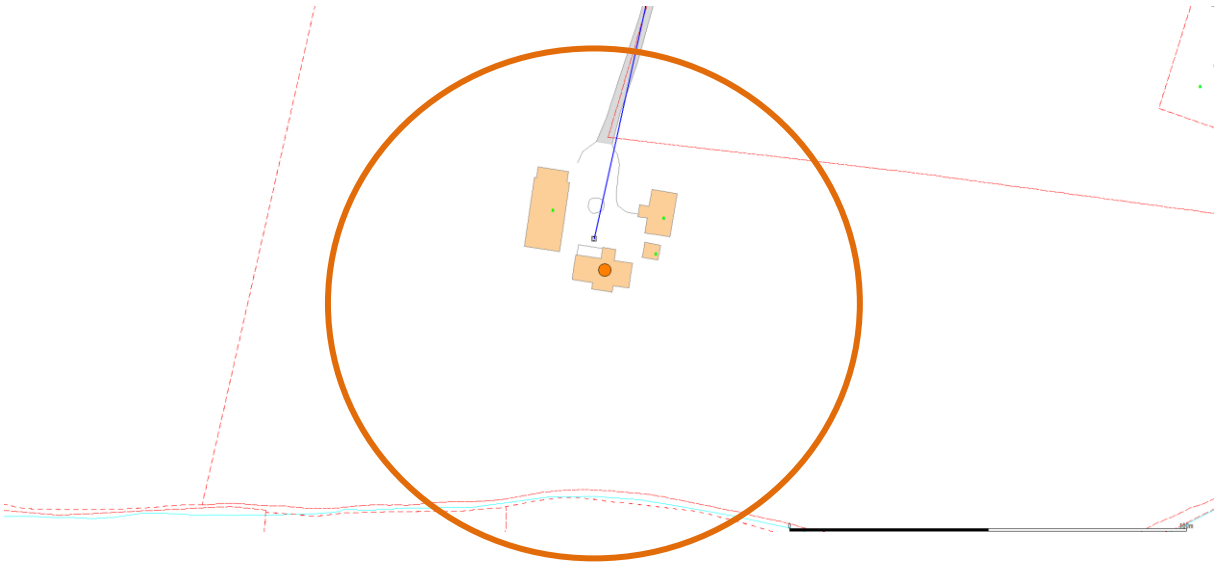
0500 Ledningskart

Gnr.: **108** Bnr.: **36** Fnr.: **0** Snr.: **0**

Adresse: **Prestmovegen 4**

Kartutsnitt fra grunnkartdatabasen
Kartutsnittet er ikke målestokkholdig.
Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann og avløp

Eiendommen/bygningene ligger innenfor sirkelen.





	Tilknyttet (sett kryss)		**Ikke tilknyttet** (sett kryss)
Eiendommen er tilknyttet:	Off.vei X	Priv.vei	

Eiendommen er tilknyttet fylkes veg

Stjørdal kommune
Brann- og redningstjenesten
Avd. Feiing og tilsyn

Jacobsen Jahrl Leif

19.03.2015

Prestmovegen 4

7514 Stjørdal

Tilsynadresse:	Prestmovegen 4 (H - 1 - 1)	**Saksreferanse:**	2015/611
Bygningsnr:	185329550	(bes oppgitt ved svar)	
Eiendom:	108 / 36 / 0 / 0	**Vår referanse:**	Per Morten Stuberg
Antall røykløp:	1	**Avtale nr:**	5694
Antall ildsted:	1		
Tilsyn:	19.03.2015		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

Rapport etter tilsyn med fyringsanlegget

Stjørdal brann- og redningstjeneste gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte objekt. Tilsynet ble foretatt i medhold av Lov av 14. juni 2002 nr 20 (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11 første ledd bokstav h, samt Forskrift av 26. juni 2002 nr 847 (forebyggendeforskriften) kap. 7 og lokal forskrift om tilsyn med bygninger, områder m.m i Stjørdal kommune av 12.10.2005.
Kravene til fyringsanlegget er nedfelt i brann- og eksplosjonsvernloven § 6, samt Forskrift av 26. juni 2002 nr 847 (forebyggendeforskriften) kap. 2.
Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i Forebyggendeforskriften.

Innledning

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

Omfang

Tilsynet omfatter kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.
Tilsynsrapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

Definisjoner

Avvik:
Overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende forskriftskrav:

- Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende bygget eller montert, jf. Forebyggendeforskriften § 2-1
- Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt, jf. forskriftens § 2-4
- Melding til kommunen (feiervesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt, jf. forskriftens § 2-4, 3. ledd
- Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst, jf. forskriftens § 2-6

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

Kommentarer:
Utfyllende beskrivelse av avvik/funn som beskriver de faktiske forhold ved anlegget.

Avvik og anmerkninger

Det ble under tilsynet avdekket følgende avvik og anmerkninger:

Andre avvik:

1	Skorstein	Adkomst på tak	Blikktrinn er ikke godtjent som taktrinn. Gjelder Mastu
	Avvik fra:		
2	Skorstein	Avstand fra skorstein til treverk for liten	Skorstein har følgende avik. Innkledd på loft .Skorstein er fra ca 1930 og feil kan evt utbedres med å oppgradere .fore røykløpet med innerør. Gjelder Mastu
	Avvik fra:		
3	Skorstein	Bemerkning	Sotluke er av enkel plate.kan evt oppgraderes med en ekstra plate eller byttes. Gjelder Mastu
	Avvik fra:		
4	Skorstein	Brennbart materiale for nær sotluke	Gjelder Mastu og våningshus.
	Avvik fra:		

Anmerkning enhet:

Slokkeuteutstyr bør kontrolers eller kjøpe nytt.

Kommentarer:

Tilbakemelding

Med henvisning til Forebyggendeforskriften § 7-2 andre ledd, ber feiervesenet om en skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.
Fremdriftsplanen oversendes til Stjørdal Kommune innen 30 dager etter mottatt dette brev.

Vennligst hilsen

Stjørdal brann- og redningstjeneste

Per Morten Stuberg
Feiersvenn
Mobil: 90701722
Epost: permorten.stuberg@stjordal.kommune.no

Stjørdal kommune
Brann- og redningstjenesten
Avd. Feiing og tilsyn

Jacobsen Jahrl Leif

19.03.2015

Prestmovegen 4

7514 Stjørdal

Tilsynadresse:	Prestmovegen 4 (H - 1 - 1)	**Saksreferanse:**	2015/610
Bygningsnr:	185329550	(bes oppgitt ved svar)	
Eiendom:	108 / 36 / 0 / 0	**Vår referanse:**	Per Morten Stuberg
Antall røykløp:	1	**Avtale nr:**	5694
Antall ildsted:	1		
Tilsyn:	19.03.2015		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

Rapport etter tilsyn med fyringsanlegget

Stjørdal brann- og redningstjeneste gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte objekt. Tilsynet ble foretatt i medhold av Lov av 14. juni 2002 nr 20 (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11 første ledd bokstav h, samt Forskrift av 26. juni 2002 nr 847 (forebyggendeforskriften) kap. 7 og lokal forskrift om tilsyn med bygninger, områder m.m i Stjørdal kommune av 12.10.2005.
Kravene til fyringsanlegget er nedfelt i brann- og eksplosjonsvernloven § 6, samt Forskrift av 26. juni 2002 nr 847 (forebyggendeforskriften) kap. 2.
Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i Forebyggendeforskriften.

Innledning

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

Omfang

Tilsynet omfatter kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.
Tilsynsrapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

Definisjoner

Avvik:
Overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende forskriftskrav:

- Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende bygget eller montert, jf. Forebyggendeforskriften § 2-1
- Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt, jf. forskriftens § 2-4
- Melding til kommunen (feiervesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt, jf. forskriftens § 2-4, 3. ledd
- Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst, jf. forskriftens § 2-6

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

Kommentarer:
Utfyllende beskrivelse av avvik/funn som beskriver de faktiske forhold ved anlegget.

Avvik og anmerkninger

Det ble under tilsynet avdekket følgende avvik og anmerkninger:

Avvik ildsted:

Gjelder: Vedovn **Plassering:** **Produktnavn** Jøtul F 350

1 Service/vedlikehold Feieluke på røykrør mangler i retningsendring.våningshus.

Avvik fra:

Andre avvik:

1 Skorstein Avstand fra skorstein til treverk for liten

Skorstein har følgende avik.
,Innkledd på loft 2 sider, mangler utstikk i etasjeskillere.
skorstein er fra ca 1930 og feil kan evt utbedres med å oppgradere
.fore røykløpet med innerør.
Gjelder våningshus.

Avvik fra:

Anmerkning enhet:

Slokkeuteutstyr bør kontrolers eller kjøpe nytt.

Kommentarer:

Tilbakemelding

Med henvisning til Forebyggendeforskriften § 7-2 andre ledd, ber feiervesenet om en skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.
Fremdriftsplanen oversendes til Stjørdal Kommune innen 30 dager etter mottatt dette brev.

Vennligst hilsen

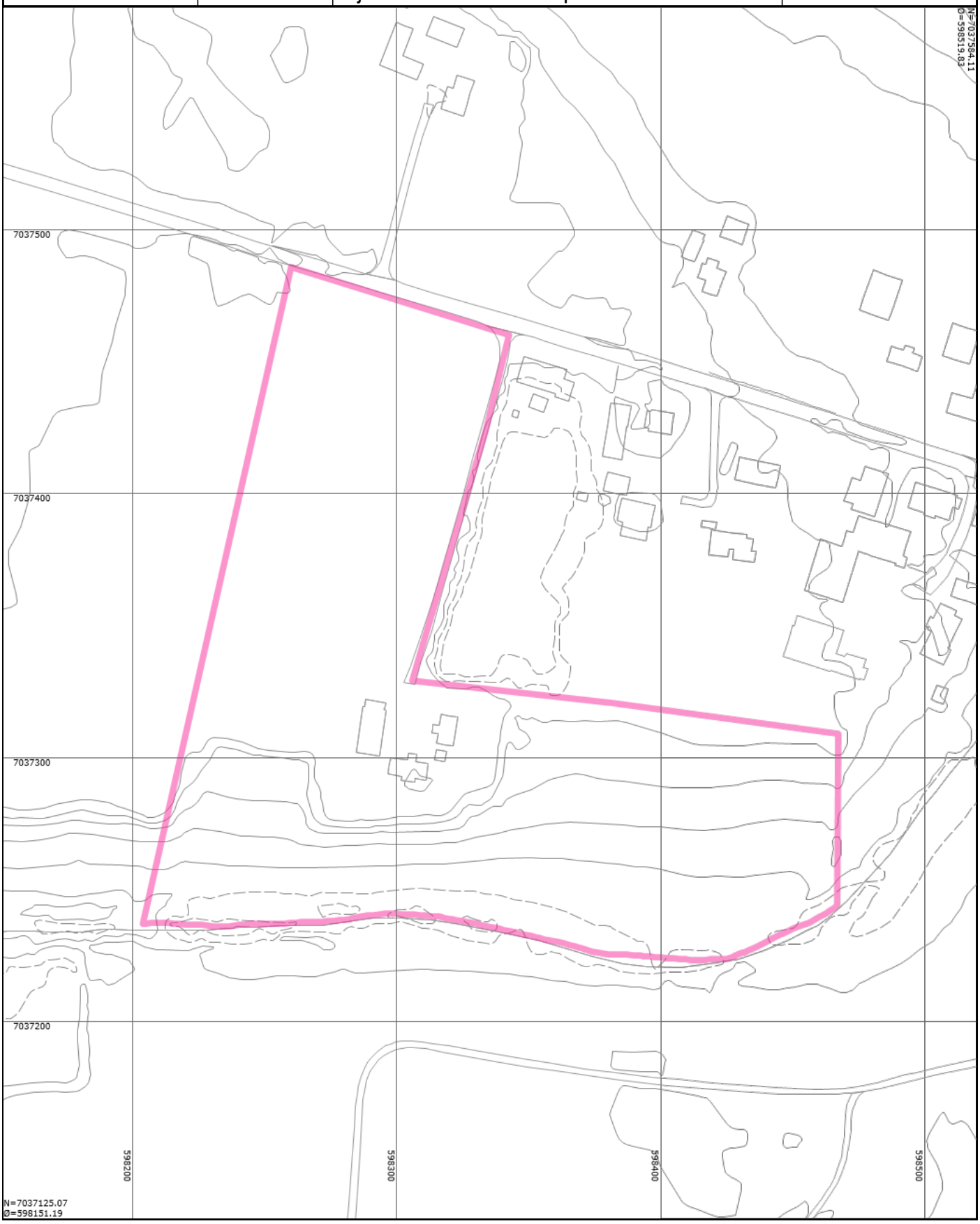
Per Morten Stuberg
Feiersvenn
Mobil: 90701722
Epost: permorten.stuberg@stjordal.kommune.no

Stjørdal kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 108	Bnr: 36	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Prestmovegen 4 7514 STJØRDAL			
Annen info:	Stjørdal sentrum 1963-planen			

Målestokk
1:2000



Tegnforklaring


Høydekurver 1m Stjørdal


Forsenkningskurve Stjørdal


VEG


Udefinert bygning


Bygning


Elv og bekk


Kanal og grøft


Elv


RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


RpGrense


Naturområde

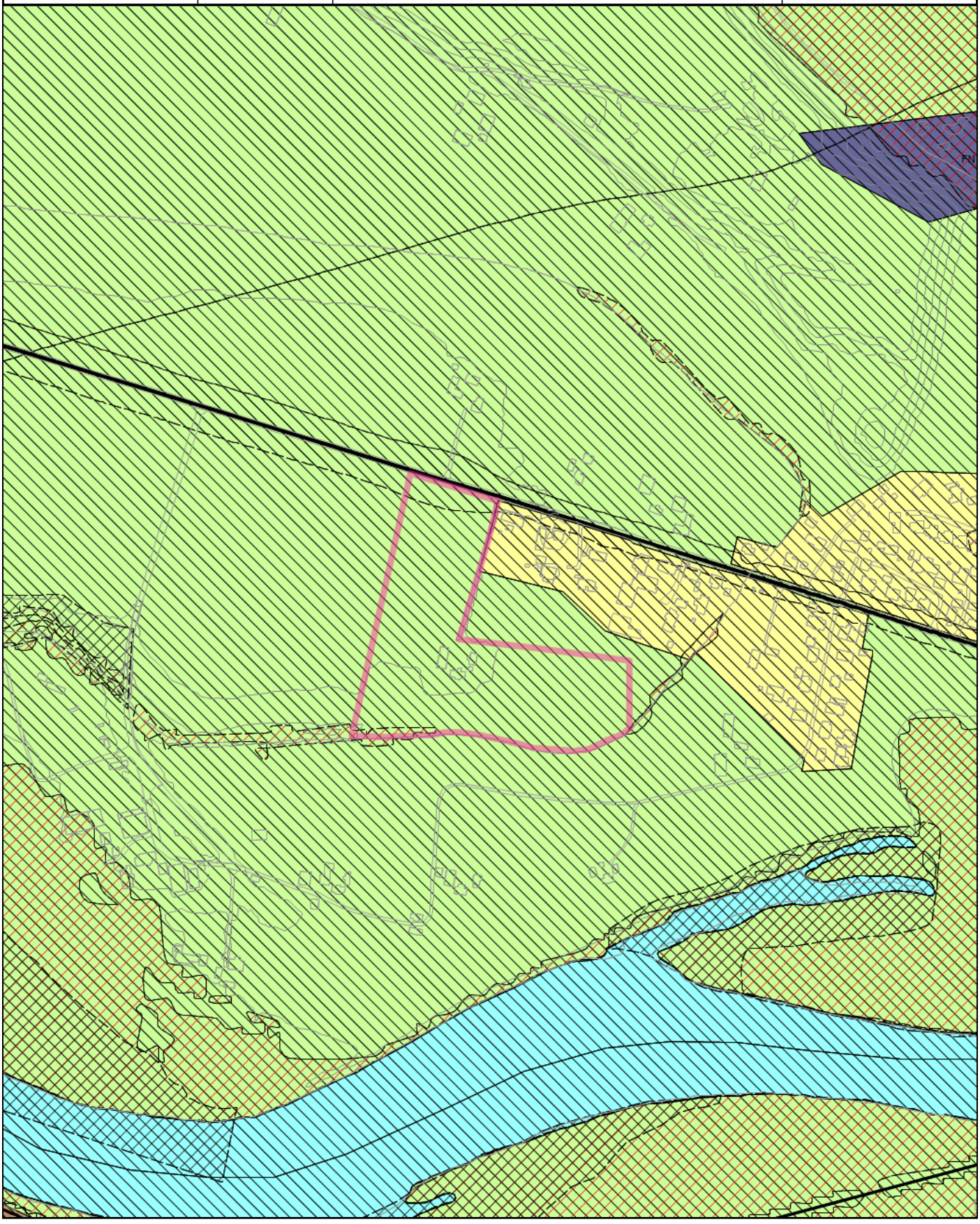

RasterPlaner

Stjørdal kommune

Utsnitt kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 108	Bnr: 36	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Prestmovegen 4 7514 STJØRDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- Høydekurver 5m Stjørdal
- Bygning
- Innsjø
- VEG
- Elv og bekk
- Elv
- Udefinert bygning
- Kanal og grøft
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Plangrense
- Byggegrense
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for faresoner
- Grense for sikringsoner
- Grense for støysoner
- Bevaring naturmiljø
- Flomfare
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
- Rød sone iht T-1442
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse
- Fritids- og turistformål
- Veg
- Bane (nærmere angitte baneformål)
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag
- Naturområde
- KpOmråde

BESTEMMELSER TIL 63-PLANEN

Vedtekter til reguleringsplan for Stjørdal bygningsdistrikt.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med rød stiplet reguleringsgrense. Innenfor denne grense skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen.

§ 2.

Bebyggelsen innenfor det regulerte areal er delt i

A. Murbebyggelse.
B. Åpen villamessig bebyggelse.
C. Industristrøk.
D. Tomter for offentlige bygninger.

A. Murbebyggelse og murtvangsstrøk.

§ 3.

Ren murtvangssone er vist med rød stiplet begrensningslinje.

§ 4.

Bygningene skal oppføres av mur eller betong.

§ 5.

Bygninger kan innredes til beboelse, forretninger, lager, bedrifter ogsammen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn ikke medfører upå regnelige ulemper for naboene.
Bygningsrådet kan bestemme at forretninger, lager, bedrifter o.s.v. som antas å ville medføre upåregnelige ulemper, henvises til industri strøk ~~eller andre strøk som blir regulert til industristrøk.~~

§ 6.

1. På tomter hvor det er anført 2 etasjer delvis åpen murbebyggelse skal husbredden i alminnelighet være 12 m. gesimshøyden 7 m. og mønehøyden 1o,45 m. Denne bebyggelses avstand til nabo skal hvor det ikke er inntegnet bygning i nabogrensen, være 6 m.
2. På tomter hvor det er anført 3 etasjer skal husbredden ialminnelighet være 12 m., mønehøyden 13,45 m. og gesimshøyden 1o m.
3. Bygningsrådet kan tillate variasjoner i såvel byggedybde som bygg høyde og form for mere frittliggende bygninger eller kvartaler.
4. Eventuelle lagerbygg eller bakbygninger skal plassefes i bakre byggelinje. Bygningenes bakre fasade skal gis en like omhyggelig bearbeidelse som fasaden mot gaten.

5. Åpning mellom bygninger kan av bygningsrådet tillates forskjøvet i forhold til tomtegrense når enighet mellom naboer foreligger.

§ 7.

1. Forhager, mellomrom mellom frittstående blokker, gårdsrom, plankegjerder, murer må gis en tilatalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan for hele strøk kreve utarbeidet felles plan for disse områder som viser lager, uthus, beplantninger, tørkeplasser o.l.
2. Det skal på hver tomt avsettes parkeringsplass for personbiler svarende til 1 bil pr. 75 m^2 golvflate eller til 1 bil pr. leilighet.

§ 8.

1. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent tomtedeling for hele kvartalet, såframt bygningsrådet finner det nødvendig. Bygningsrådet kan forlange utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for kvartalet i sin helhet før anmeldelse av et enkelt bygg behandles.
2. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle sider.
   Det skal være fasadepuss på branngavler som etter bygningsrådets skjønn blir stående synlige mer enn 1 år.

§ 9.

Takoppbygg ~~kanneforxbygningsixxxxxxxxxxxx~~ tillates ikke. Innredning av enkeltrom på loft kan tillates bare innenfor rammen av bygningslovens ~~xxxxxxxxxxx

B. Åpen villamessig bebyggelse.

§ 13.

1. Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus på ikke over 2 fulle etasjer.
2. Våningshus skal legges i regulert byggelinje. Bygningsrådet kan dog tillate at husene trekkes lengere inn på tomten og fastsetter uthusenes plassering.
3. Takoppbygg tillates på en-etasjes hus.
4. Bygningenes takvinkel fastsettes av bygningsrådet.

§ 14.

Butikker, lager, mindre verksted m.v. kan innredes hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for de omboende. På samme måte kan tillates oppført bensinstasjoner hvor det etter bygningsrådets skjønn ~~[illegible]~~ ikke medfører trafikkmessige ulemper.

§ 15.

Unntak fra § 13 kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovèn og ~~[illegible]~~ bygningsvedtektene for Stjørdal.

C. Industriarealer.

§ 16.

Det areal som utlegges til industri er på planen vist med brun farge. Innenfor dette område kan arealene oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

§ 17.

Anleggets art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan bestemme at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemte arealer i det regulerte industriområde.

§ 18.

I industristrøk tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan dog gjøre unntak herfra etter at helserådets uttalelse er innhentet.

§ 19.

Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne gjerdenes høyden, konstruksjonen og fargen.

D. Offentlige bygg.

§ 2o.

For tomter angitt for offentlige bygg gjelder ikke særlige bestemmelser om etasjeantall, byggedybde og husenes plassering på tomten.

Felles bestemmelser.

§ 21.

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Stjørdal bygningsdistrikt til anvendelse.

§ 22.

Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

1-1963 planen



Stjørdal kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5035 - Stjørdal kommune	**108**	**36**	**0**	**0**	Prestmovegen 4, 7514 STJØRDAL

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	Kommuneplan (5.10.2017)
Flomfare	Kommuneplan (5.10.2017)
Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass	Kommuneplan (5.10.2017)
Gul sone iht. T-1442	Kommuneplan (5.10.2017)

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål
Ja			
	5035 1-1963	Stjørdal sentrum 1963-planen (28.12.1963)	

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
1-246	102/2 Husby Nordre og 102/130 Solhaug (23.8.2016)
1-238	Fosslivegen 14-18 (21.5.2015)
1-248	Sutterøya industriområde (21.5.2015)
1-249	Prestmovegen 39 B - detaljregulering (16.11.2017)
1-262	Havnegata 16, 18, 20A, 20B og 20C (16.11.2017)
1-275	Boligfelt Ringbanen
1-1963-A	63-planen - endring Stokstad (14.9.1973)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

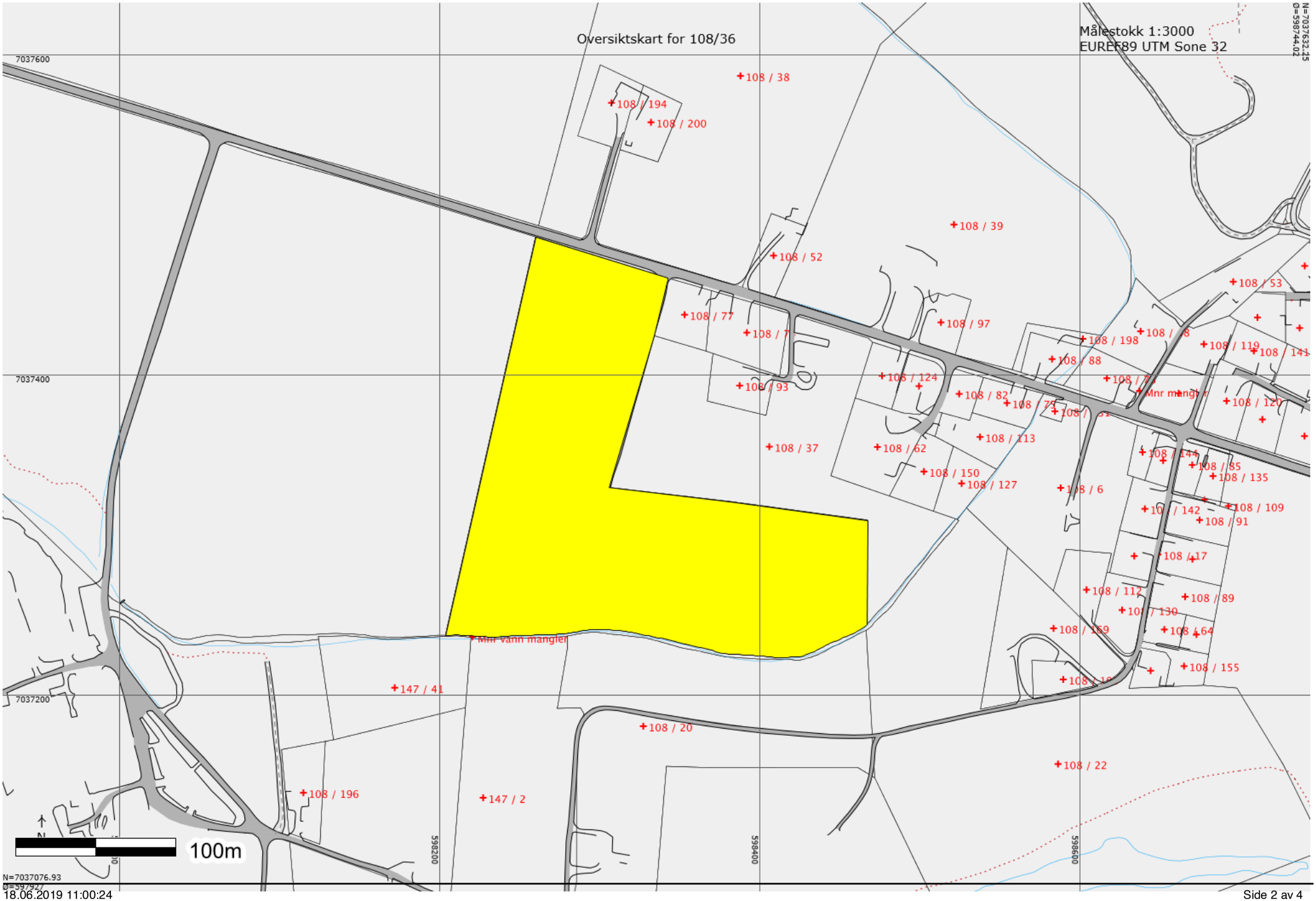
Stjørdal kommune

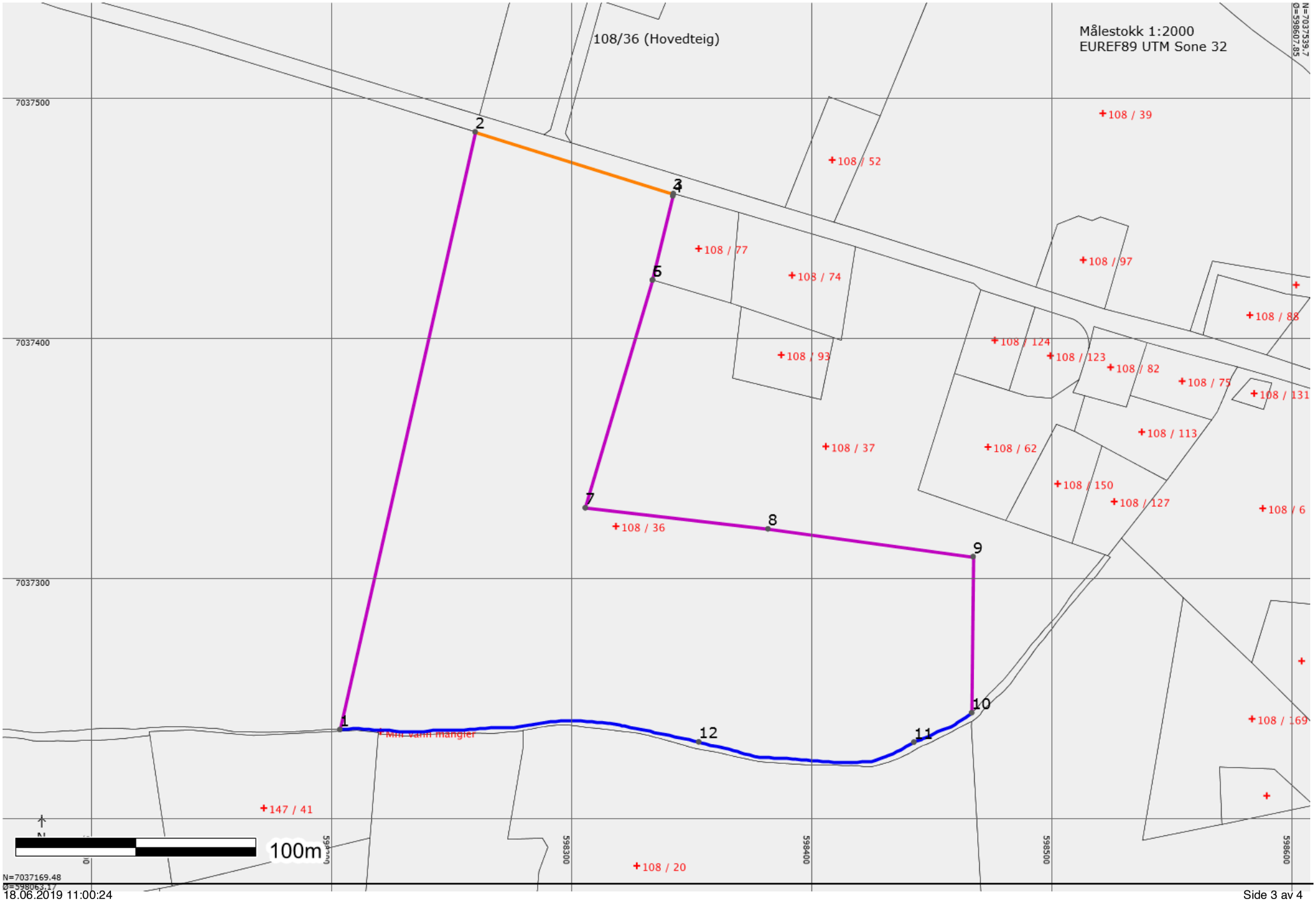
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5035 - Stjørdal kommune	**108**	**36**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer.


Oversiktskart for 108/36
Målestokk 1:3000
EUREF89 UTM Sone 32
N=7037632.15
Ø=598744.02
7037600
7037400
7037200
598200
598400
598600
108 / 38
108 / 194
108 / 200
108 / 39
108 / 52
108 / 53
108 / 77
108 / 97
108 / 198
108 / 119
108 / 141
108 / 88
108 / 124
108 / 93
108 / 82
Mnr mangler
108 / 120
108 / 37
108 / 62
108 / 113
108 / 144
108 / 85
108 / 150
108 / 127
108 / 135
108 / 6
108 / 142
108 / 109
108 / 91
108 / 117
108 / 112
108 / 89
108 / 130
108 / 169
108 / 64
Mnr vann mangler
147 / 41
108 / 155
108 / 20
108 / 22
108 / 196
147 / 2
100m
N=7037076.93
Ø=597927


108/36 (Hovedteig)
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
N=7037539.7
Ø=598607.85
7037500
7037400
7037300
108 / 39
108 / 52
108 / 77
108 / 74
108 / 97
108 / 88
108 / 124
108 / 123
108 / 82
108 / 75
108 / 131
108 / 93
108 / 37
108 / 62
108 / 113
108 / 150
108 / 127
108 / 6
108 / 36
108 / 169
147 / 41
108 / 20
Mnr vann mangler
1
2
3
4
5
7
8
9
10
11
12
100m
598200
598300
598400
598500
598600
N=7037169.48
Ø=598063.17

Areal og koordinater

Areal: 35003,20 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7037321,57 Øst: 598318,68

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7037236,99	598203,63	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			255,21	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	200	
2	7037485,90	598259,98	Ikke spesifisert	Umerket	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			86,46	Vegkant	Papirkopi	500	
3	7037460,18	598342,53	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	20 Stereoinstrument	500	
			0,96	Ikke hjelpelinje		500	
4	7037459,25	598342,30	Ikke spesifisert	Umerket	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			35,98	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	200	
5	7037424,28	598333,85	Ikke spesifisert	Annen detalj	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			0,09	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	200	
6	7037424,20	598333,82	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			98,90	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	200	
7	7037329,34	598305,84	Ikke spesifisert	Annen detalj	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			76,60	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	200	
8	7037320,56	598381,94	Ikke spesifisert	Umerket	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			86,23	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	200	
9	7037309,01	598467,39	Ikke spesifisert	Umerket	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			65,04	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	200	
10	7037243,97	598466,79	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			27,14	Vannkant	Papirkopi	36	
11	7037231,74	598442,72	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	36	
			92,29	Vannkant		36	
12	7037231,84	598353,09	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	36	
			150,74	Vannkant		36	

Stjørdal kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5035 - Stjørdal kommune	**108**	**36**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Våningshus	185329550	0	Tatt i bruk		0	0	0	0

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 7037296 Øst: 598305 System: EPSG:32632	Nei	1			

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato
TB-Tatt i bruk		22.03.2002

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	0	0		0	0	Prestmovegen 4	108	36	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	0	0	0

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Stjørdal kommune

Eierinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5035 - Stjørdal kommune	**108**	**36**	**0**	**0**

EIER/KONTAKTINSTANS

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Rolle	Status	Fødelsdato/Org.nr.	Navn	Adresse	Andel
				Hjemmelshaver	Bosatt i Norge	091279	HYLDMO MARIA	PRESTMOVEGEN 4 7514 STJØRDAL	1/2
				Hjemmelshaver	Bosatt i Norge	290972	HYLDMO RUNE	PRESTMOVEGEN 4 7514 STJØRDAL	1/2

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler

Stjørdal kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
5035 - Stjørdal kommune	**108**	**36**	**0**	**0**	Grunneiendom	WESTERHEIM	Ja	35003,2	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
16.09.1924	Nei	Nei	Nei			Nord: 7037321,57 Øst: 598318,68 System: EPSG:32632

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2018	01.01.2018			108/36	0
Skylddeling	16.09.1924				108/1	0
					108/36	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
185329526	Hus for dyr/landbr.lager/silo		Tatt i bruk	0	0	0
185329534	Annen landbruksbygning		Tatt i bruk	0	0	0
185329542	Annen landbruksbygning		Tatt i bruk	0	0	0
185329550	Våningshus		Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Prestmovegen	4			Nord: 7037296 Øst: 598305 System: EPSG:32632		Kirkesogn 09080101-Stjørdal Valgkrets 4-HARALDREINA Grunnkrets 415-YDSTINES Postnummerområde 7514-STJØRDAL SKOLEKRETS 6-HARALDREINA

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
L-Landbruk/Fiske		

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
35003,2	Nord: 7037321,57003149 Øst: 598318,67999701 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

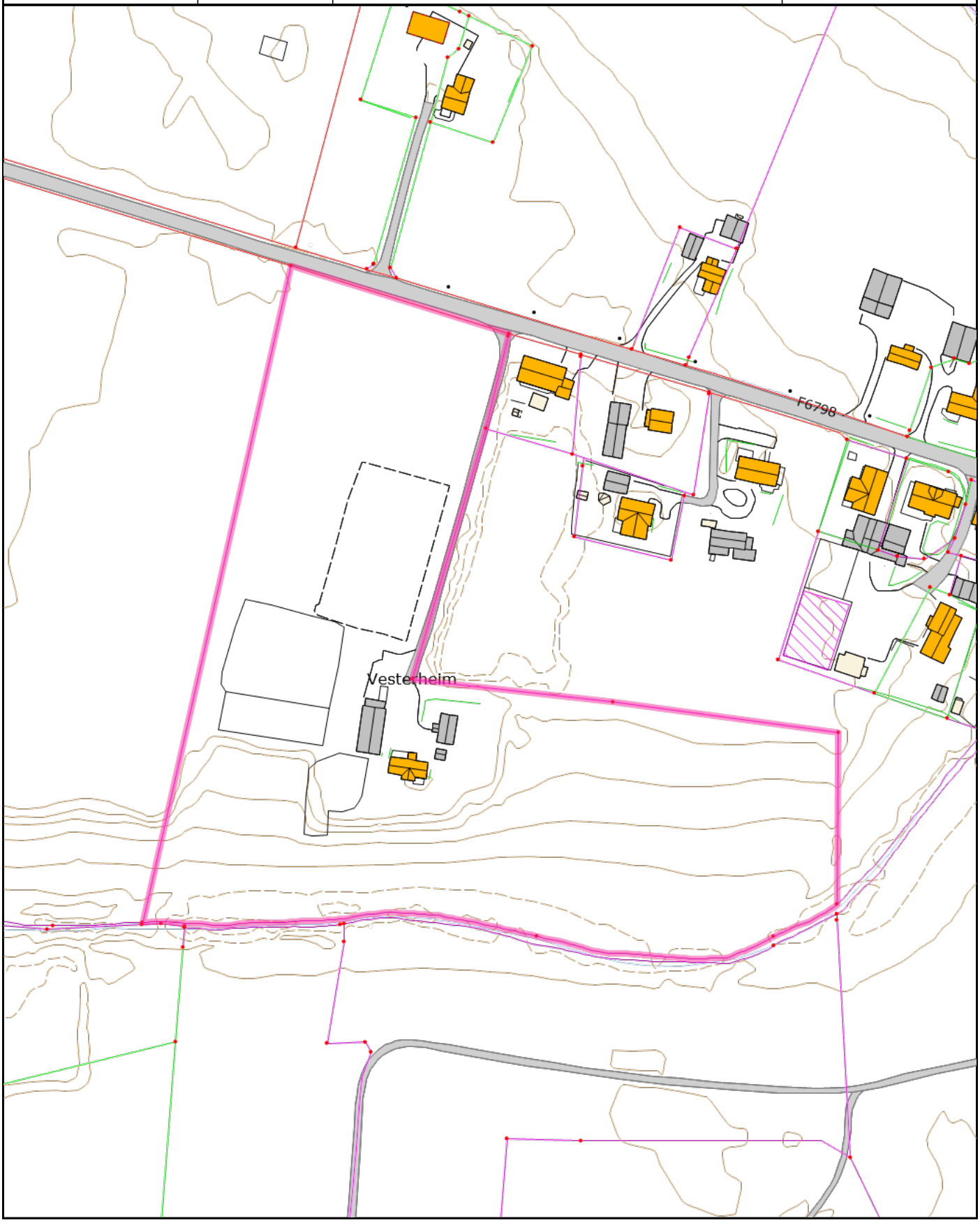
KOMMENTARFELT:

Stjørdal kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 108	Bnr: 36	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Prestmovegen 4 7514 STJØRDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:2000



Tegnforklaring

- PblTiltak
- Grensepunkt
- Eiendomsgrense - Nøyaktige målinger <=10 cm
- Eiendomsgrense - Middels nøyaktige målinger 11 - 30 cm
- Eiendomsgrense - Mindre nøyaktige målinger 31 - 200 cm
- Mindre nøyaktige målinger - Økonomiske kart 2 - 5 meter
- Lite nøyaktige grenser og fra Norge 1: 50.000 (S>=500 cm)
- A Stedsnavn
- Vegnummer
- N50 Fylkesgrense
- Hekk
- MurLoddrett
- AnnetGjerde
- Låvebru
- Mast
- Gatelys (belysningspunkt)
- Luftledning trase
- ArealbrukGrense
- Bygningsavgrensning Tiltak
- Veranda
- BygningsLinje
- BygningsDelelinje
- MøneLinje
- TakSprang
- Takkant
- TrappBygg
- Næringsbygg
- Boligbygg
- AndreBygg
- AnnenBygning
- TakOverbygg
- Eiendomsteig
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegavgrensning
- Vegbom
- Veg
- Veg
- Høydekurver 1m Stjørdal
- Forsenkningskurve Stjørdal
- KanalGrøft
- ElvBekk
- ArealbrukGrense

Kommune nr.	Gnr.	Bnr.	Feste nr.	Seksjonsnr.
5035	108	36		

Adresse	Eier
Prestmovegen 4, Stjørdal	Rune Hyldmo

Type renovasjonsordning

	Standard	Rabatter	Tilleggs-tjenester	Terminer pr. år	Fritak	Fakt. via borettslag
Hush. renovasjon	☒			2		
Slamanlegg	☐					
Samarbeid		☐				
Hjemmekompostering		☐				
Alternativ behandling		☐				
Veikantdunk		☒				
Ekstraservice			☐			
Kjøring privat vei			☐			
Hytterenovasjon	☐			1		
Fritak (midl.)					☐	
Fakt. via borettslag/sameie						☐
Bunntømte containere	☐					
Nedgravde containere	☐					

Årsgebyr renovasjon: ***kr.*** *5598,18*
Slam/Septik: kr.

Restanser renovasjon pr. 19.06.2019: kr. 0,-

Kommentar:

Dato:

Med Vennlig Hilsen

Innherred Renovasjon

Kommune nr.	Gnr.	Bnr.	Feste nr.	Seksjonsnr.
5035	108	36		

Adresse	Eier
Prestmovegen 4, Stjørdal	Rune Hyldmo

Type renovasjonsordning

	Standard	Rabatter	Tilleggs-tjenester	Terminer pr. år	Fritak	Fakt. via borettslag
Hush. renovasjon	☒			2		
Slamanlegg	☐					
Samarbeid		☐				
Hjemmekompostering		☐				
Alternativ behandling		☐				
Veikantdunk		☒				
Ekstraservice			☐			
Kjøring privat vei			☐			
Hytterenovasjon	☐			1		
Fritak (midl.)					☐	
Fakt. via borettslag/sameie						☐
Bunntømte containere	☐					
Nedgravde containere	☐					

Årsgebyr renovasjon: ***kr.*** *5598,18*
Slam/Septik: kr.

Restanser renovasjon pr. 19.06.2019: kr. 0,-

Kommentar:

Dato:

Med Vennlig Hilsen

Innherred Renovasjon

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


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

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 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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.