

Torgvegen 20

Nabolaget Stjørdal sentrum - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Evjevegen	3 min	🚶
Linje 670	0.3 km	
Stjørdal stasjon	7 min	🚶
Linje F7, R60, R70	0.6 km	
Trondheim Værnes	7 min	🚗

Skoler

Halsen barneskole (1-7 kl.)	4 min	🚶
367 elever, 22 klasser	0.3 km	
Fagerhaug Kristne skole (1-10 kl.)	18 min	🚶
85 elever, 8 klasser	1.6 km	
Fagerhaug International School (1-10 ...	18 min	🚶
135 elever, 10 klasser	1.6 km	
Fossli skole (1-7 kl.)	20 min	🚶
456 elever, 23 klasser	1.7 km	
Halsen ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min	🚶
312 elever, 24 klasser	0.5 km	
Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min	🚶
488 elever, 36 klasser	1 km	
Ole Vig videregående skole	7 min	🚶
82 klasser	0.6 km	

Ladepunkt for el-bil

Kople Torgkvartalet parkeringskje...	8 min	🚶
Kople Stjørdal sentrum	9 min	🚶



Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

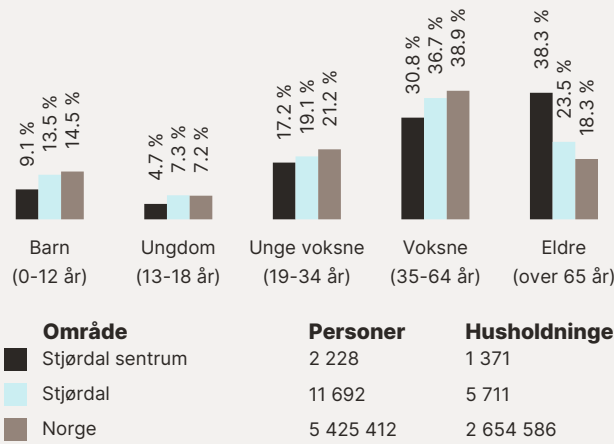


Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100



Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Aglo barnehage Sentrum (1-5 år)	1 min	🚶
44 barn	0.1 km	
Midtheim barnehage (1-5 år)	4 min	🚶
47 barn	0.3 km	
Sandskogan barnehage (1-5 år)	11 min	🚶
53 barn	1 km	

Dagligvare

Coop Mega Torgkvartalet	6 min	🚶
Rema 1000 Stjørdal	8 min	🚶
Post i butikk	0.7 km	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100



Støynivået
Lite støynivå 82/100

Sport

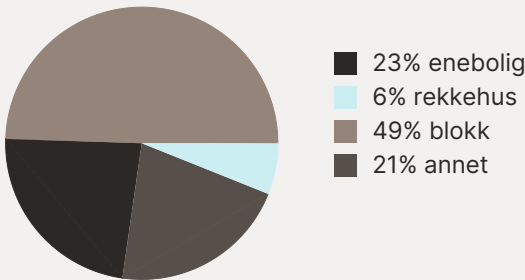
Flygata nærmiljøanlegg 4 min
Ballspill 0.3 km

Halsen barne- og ungdomsskole 4 min
Ballspill 0.4 km

Feel24 Stjørdal 6 min

3T- Stjørdal 6 min

Boligmasse



«Barnevennlig. Sentralt, nærhet til sentrum og gode naboer.»

Sitat fra en lokalkjent

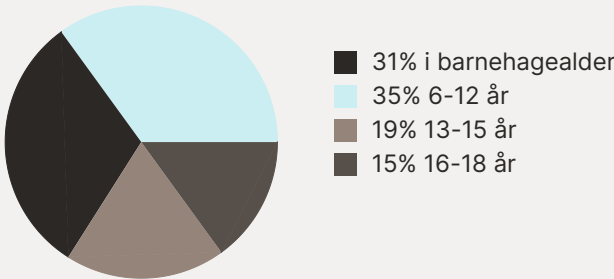
“

Varer/Tjenester

Torgkvartalet 6 min

Boots apotek Torgkvartalet 6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

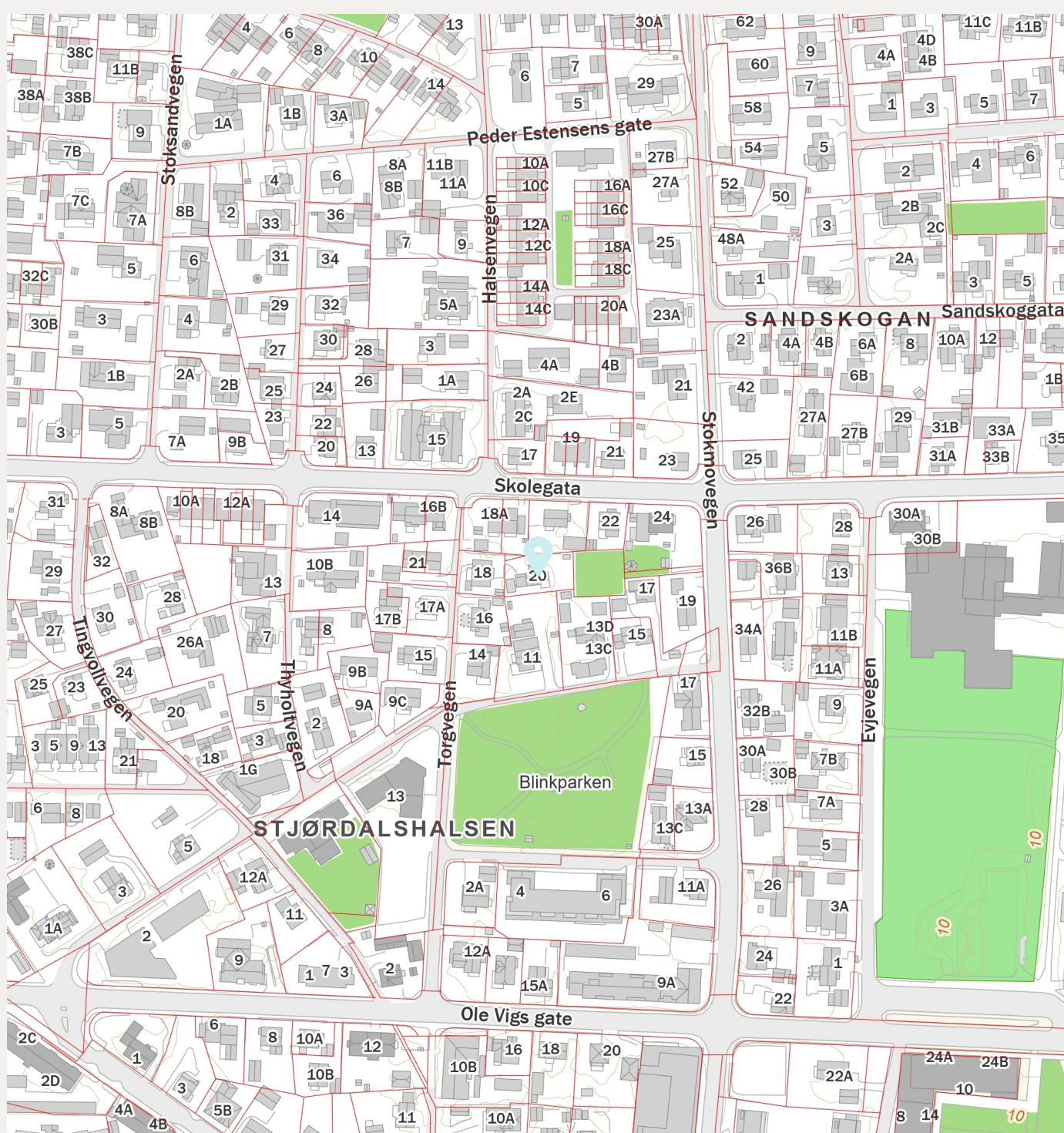


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	12%	4%



Torgvegen 20 7504 STJØRDAL

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1939

BRA: 146 m²

BRA-i: 119 m²

Rapportdato: 5.4.2026 (Gyldig til 5.4.2027)



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

2

TG-2

13

TG-3

7

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/41123>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Krypkjeller	TG-3 grunnet råteskader.
Vinduer og dører	TG-3 gis grunnet påviste avvik.
Yttervegger	TG-3 gis grunnet råteskader i kledning.
Etasjeskille og gulv på grunn	TG-3 gis med bakgrunn i målte skjevheter.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	TG-3 grunnet innkledd pipe.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG-3 grunnet påviste avvik.
Våtrom - Våtrom	TG-3 feil utførelse, manglende membran.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG-2 pga påviste forhold.
Grunnmur og fundament	TG-2 gis med bakgrunn i påviste avvik.
Rom under terreng	TG-2 gis med bakgrunn i påviste avvik.
Balkong, terrasse, platting	TG-2 settes grunnet påviste avvik.
Balkong, terrasse, platting	TG-2 settes grunnet påviste avvik.
Renner og nedløp	TG-2 gis med bakgrunn i registrerte forhold.
Takkonstruksjon og loft	TG-2 settes grunnet påviste avvik.
Taktekking	TG-2 settes grunnet påviste avvik.
Avløpsrør	TG-2 på grunn av alder
Vannledninger	TG-2 på grunn av alder
Varmesentral	TG-2 på grunn av alder
Varmtvannsbereder	TG-2 på grunn av alder
Ventilasjon	Tg-2 grunnet ikke tilfredsstillende ventilering.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Krypkjeller	TG-IU Grunnet manglende mulighet for kontroll.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det foreligger tegninger fra 12.01.1954.

Disse er for tilbygg og har manglende rombenevnelser i opprinnelig del av boligen.

Ut i fra tegningene fra 1954 er det utført enkelte endringer.

I 1. etasje har kjøkken blitt omgjort til bad og det er fjernet vegger/ etablert åpninger i dagens stue og kjøkken del.

På loft er det endringer. Dagens soverom ved trapp er opprinnelig byggemeldt som WC,bad og garderobe. Øvrige deler av loftet har ikke rombenevnelser.

Endringen av garderobe til soverom er en bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, noe som vanligvis krever en søknad om bruksendring.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Rekkverk er for lavt. For store åpninger i rekkverket.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Det er målt en rekkverkshøyde som er lavere enn dagens forskriftskrav.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger.

Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
25.3.2026

Rapportdato
5.4.2026

Hjemmelshavere

Navn: **MYREN ODD EINAR**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Heidi Myren Kristiansen**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Anders Tannvik**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **Frende Forsikring**

Telefon: **91913498**
Epost: **at@tft.no**
Adresse: **Jacob Schives Veg 29, 7603 LEVANGER**



Egne premisser:

Det bemerkes at garasjen er innvendig kledd med asbestholdige plater og må behandles deretter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Torgvegen 20, 7504 Stjørdal**

Kommunenr: **5035** Gårdsnr: **99** Bruksnr: **56** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1939 - Opplysninger fra selger**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i betongstein eller lignende. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass og koblet glass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	93	66 Romfordeling: 2 stuer, kjøkken, bad, gang.	27 Romfordeling: Garasje	0	16
2. etasje	53	53 Romfordeling: 4 soverom, bod og gang.	0	0	8
Kjeller	0	0 Romfordeling: 3 boder.	0	0	0
Totalt m²	146	119	27	0	24

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	15	0	15
Totalt m²	15	0	15

Kommentar til arealberegning

Kjelleren er ikke målbar pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-2
Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Kan tyde på kapillæroppsug fra grunnen eller inntrengning fra utsiden. Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen. En oppgradering av drenering kan ikke utelukkes.	

6.2 Grunnmur og fundament

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

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

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

6.3 Kryp kjeller

Beskrivelse

Fra grovkjeller er det adkomst til et kjellerrom som har lav takhøyde.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?

Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?

Nei

Er det synlig sopp/råteskader?

Ja

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?

Ja

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

13% fuktkvotevekt i treverk målt i stubbloft.

Oppsummering av krypkjeller**TG-3**

Det registreres råteskader i bjelkelaget og stubbloft.
Rommet har ingen ventilering eller synlig tettesjikt mot grunn. Det er støpt betongplate i rommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skaden må utbedres og tiltak for å redusere fuktnivået i krypkjelleren må foretas.

Kostnadsestimat**20 000 - 100 000**

6.4 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Krypkjeller under stue er ikke tilgjengelig på befaringsdag.

Det må fjernes treverk for å kunne komme til krypkjelleren.

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.5 Rom under terreng

Type rom under terreng

Grovkjeller

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Nei

Oppsummering av rom under terreng**TG-2**

Kjelleren er en grovkjeller fra byggeår. Det er påvist saltutslag på vegger og gulv som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.
Lagring av fuktømfintlige varer i kjelleren bør unngås.

Enkelte steder er det registrert isopor som ikke er tildekket.
Det er dårlig ventilerings av kjelleren noe som gir en økt luftfuktighet og kjellerlukt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er viktig å utbedre fuktproblemer i kjelleren så snart som mulig for å unngå skade på bygningen og forbedre innendørs luftkvalitet.

6.6 Balkong, terrasse, platting

Type

Takterrasse

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

1992

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Nei

Er balkong / terrassen teknet?

Ja

Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?

Nei

Er det påvist skader i tekkingen?

Nei

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Takterrasse med papptekking fra 1992. (opplysninger fra selger). Tekkingen er fritt eksponert. Fra stue i 1. etasje er det registrert misfarging i innvendig tapet noe som indikerer vannintrenging. Tekkingen har nådd en høy alder noe som kan føre til utettheter. Rekkverket bærer preg av manglende vedlikehold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det var på befaringsdag ingen synlig lekkasje, men dette kan ikke utelukkes. Det bør derfor foretas nærmere undersøkelser og åpning i vegg kan påvise skade. Ny tekking bør etableres og rekkverk må vedlikeholdes.	

6.7 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Terrasse med adkomst fra stue. Det er på befaringsdag registrert at rekkverk og terrassedekke har sprekker i treverket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales vedlikehold av terrasse. Utskifting av enkelte bord kan ikke utelukkes.	

6.8 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass fra 1991/92 Balkongdører med glass fra 1991/92. Ytterdør fra 1992.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Dører og vinduer i 1. etasje og loft er skiftet i 1992/93 ved ombygging.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
Det registreres vinduer med mye slitasje i karmmer. Det er oppsprukket trevirke og manglende vedlikehold. Vindu i 1. etasje ved terrassedør opplyses å være punktert. Balkongdør til takterrasse har utvendige skader i overflaten. Terrassedør i 1. etasje er slitt og har skadet dørkarm. Garasjedør har råteskader. TG-3 gis pga registrerte forhold på dører. Vinduer fremstår med behov for vedlikehold og har nådd en høy alder, noe som kan føre til punktering i glass. Kjellervinduer med koblet glass, bærer preg av manglende vedlikehold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes utskifting og vedlikehold av dører og vinduer.	
Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

6.9 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Opplyst om at fasade er oppgradert i 1992.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger**TG-3**

Kledningen er slitt og fremstår med manglende vedlikehold.
Enkelte steder er det registrert råteskader.
Det er ikke etablert lufting av kledningen.

Kledningen på garasje har større områder med råteskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Råteskadet kledning må skiftes ut. Vedlikehold av øvrige deler må påregnes og det bør etableres lufting.

Kostnadsestimat**20 000 - 100 000**

6.10 Renner og nedløp

Type

Metall

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Oppgradert i 92/93

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Ja

Oppsummering av renner og nedløp**TG-2**

Enkelte steder er nedløp avsluttet over terreng.

Renner og nedløp har nådd en høy alder og skader kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nedløp bør tilkobles rør i grunn.

Med tanke på alder kan skader oppstå og utskifting av renner og nedløp er påregnelig.

6.11 Skorstein over tak

Inspisert fra

Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak**TG-1**

6.12 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon

Saltak

Type loft

Kaldtloft

Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-2
Kaldloft med adkomst via luke i gang 2. etasje. Kontrollen er begrenset da det var lagret mye innbo på befaringsdag. Det er derfor kun deler av kaldloftet som er inspisert. Det er ikke påvist dampsperre mellom oppvarmede rom og kaldt rom. Det er registrert fuktmerker på innvendige overflater. Forholdet vurderes å kunne skyldes lekkasjer eller kondensering. Det er registrert manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen. Forholdet vurderes å øke risikoen for fuktbelastning over tid. Enkelte vindskier har tegn til råteskader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må foretas ytterligere undersøkelser av loftet når dette er mulig. Med bakgrunn i manglende ventilering og dampsperre vil det ikke være usannsynlig at det kan være skader i konstruksjonen. Vær oppmerksom på dette og vurder tiltak. Vindskier bør skiftes ut.	

6.13 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Takstein, Metallplater
Boligen har takstein på hoveddelen og garasje med metallplater.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taksteinen opplyses å være ny i 1993.	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert

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

Ja

Oppsummering av taktekking

TG-2

Det er foretatt en kontroll fra bakkenivå og fra balkong på loft. Det bemerkes en del mosegroing på taksteinen.

Beslag fra garasjetak til vegg er ikke påvist. Dette kan medføre økt fuktbelastning på vegg.

Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å rengjøre taket for mose da dette reduserer levetiden.

Grunnet alder på tekkingen nærmer det seg tiden for utskifting.

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

Det er i flere rom både i 1. etasje og på loft registrert knirk i gulv. Det er høydeforskjeller i gulvet.

Det er på loft målt høydeforskjeller på opptil 4cm innenfor 2 meter. Det er også en del knirk i gulv på loft og i 1. etasje.

Flere steder er det lokale skjevheter ved stikkontroll med nivelleringslaser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skjevheter i etasjeskiller vil i en bolig fra denne tiden være påregnelig. Det må påregnes tiltak for å rette gulv ved en oppgradering for å kunne tilfredsstille krav til planhet.

Nærmere undersøkelser og tiltak anbefales med tanke på knirk.

Kostnadsestimat

100 000 - 200 000

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe

Tegl

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

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

Ja

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

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen**TG-3**

Pipa er innkledd i 1. etasje og loft med tapet.
Pipe har nådd over halvparten av forventet levetid.

Det er registrert mindre riss i pipe ved ildsted i 1. etasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pipa må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider (3 sider om pipa har en ventilasjonskanal).

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

Med bakgrunn i alder på pipen er det påregnelig med oppgradering av pipeløp i tiden som kommer.

Kostnadsestimat**Under 20 000**

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av overflater og innredning**TG-3**

Det er lekkasje fra kjøkkenarmatur (krane).
Innredning fra 90-tallet.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det må foretas tiltak for å utbedre lekkasjen.

Kostnadsestimat overflater og innredning**Under 20 000****Avtrekk**

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekk fungerte ved en enkel test.

6.17 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det foreligger tegninger fra 12.01.1954. Disse er for tilbygg og har manglende rombenevnelser i opprinnelig del av boligen. Ut i fra tegningene fra 1954 er det utført enkelte endringer. I 1. etasje har kjøkken blitt omgjort til bad og det er fjernet vegger/ etablert åpninger i dagens stue og kjøkken del. På loft er det endringer. Dagens soverom ved trapp er opprinnelig byggemeldt som WC,bad og garderobe. Øvrige deler av loftet har ikke rombenevnelser. Endringen av garderobe til soverom er en bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, noe som vanligvis krever en søknad om bruksendring.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Rekkverk er for lavt. For store åpninger i rekkverket.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Det er målt en rekkverkshøyde som er lavere enn dagens forskriftskrav.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Det er ikke montert snøfanger. Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstillende ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).	
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? Ja

Oppsummering av elektrisk

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er fremlagt rapport fra el tilsyn uten avvik fra 2025.

6.21 Varmesentral

Type anlegg Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Ukjent siste årstall for service

Totalvurdering av varmesentral

TG-2

Varmepumpe har nådd en høy alder og skader kan plutselig oppstå.
Det er opplyst om at varmepumpe er fra 2005.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig service av anlegget for å opprettholde effekt anbefales.

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall	
1992	
Størrelse	
ca 200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Enkelte rom mangler ventilering utover åpningsvindu.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør etableres ventiler i alle oppholdsrom som ikke har dette.	

6.24 Våtrom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Badet er fra 1992 med flis på gulv og baderomsplater på vegg. Utførelsen bærer preg av ufagmessig utførelse da baderomsplater er plassert nært gulv samt at det er trapping på platene. I dusjsone er platene nært gulv og det er kun silikon mellom fliser og plater. Det er ikke synlig om det membran i sluk eller ved dør. Det er foretatt fuktmåling i stubbeloft/ undergulv fra underliggende etasje uten funn av forhøyede verdier.

Badet må oppgraderes i sin helhet for å kunne tåle dagens bruk.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Kostnadsestimat**100 000 - 200 000**

6.25 Carport

Beskrivelse

Eiendommen har en carport ved garasje. Denne er ikke oppmålt eller kontrollert innvendig da dette ikke var mulig på befaringsdag. Utvendig er det stort behov for utskiftinger.

6.26 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Oljetank
- Vannbåren varme



Adresse

Torgvegen 20, 7504 STJØRDAL

Dato for energimerking

07.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-278010

Bygningstype

Småhus

Bygningstype

185360598

Gårdsnummer

99

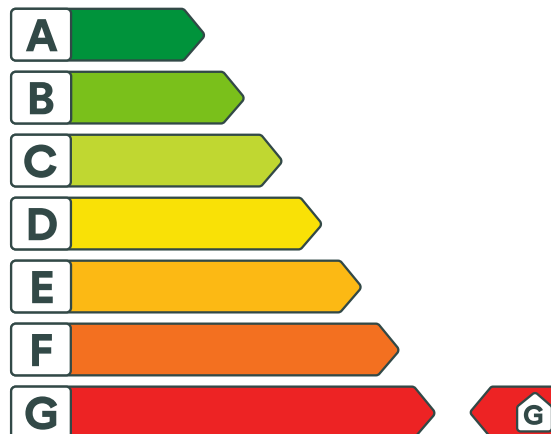
Bruksnummer

56

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1939

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

119,0 m²

Oppvarmet bruksareal

119,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

383,02 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

442,53 kWh/m²

Totalt levert pr. år

52 661 kWh



Torgvegen 20, 7504 STJØRDAL



Detaljering

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



Torgvegen 20, 7504 STJØRDAL



Tiltak

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 1: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 18: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 23: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 26: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.03.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nylander & Partners AS avd. Stjørdal	Oppdragsnr.	83260050
Adresse	Torgvegen 20		
Postnr.	7504	Sted	STJØRDAL
Selgers navn	Odd Einar Myren		
Selgers navn	Heidi Myren		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Navn på fullmektig:

Heidi Myren kristiansen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

1992

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1992

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Frende forsikring

Våtrom

Initialer selger:
H M

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Arve Bjerkan har utført faglært arbeid i 1992. Dette var en privat avtale. Finnes ingen dokumentasjon på dette. Det er lagt membran og flis, våtromsplater.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Maling og snekkerarbeid

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Forklar

Privat avtale

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

I følge Odd Einar ble dette gjort ved renovering av bolig

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Badet var tidligere kjøkken, så dette ble etablert nytt når badet ble bygd.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt elektrisk ble byttet i 1992 av Trøndelag elektro. NTE har byttet måler i etterkant.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
H M

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

Forklar:

Trøndelag elektro

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☒ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☒ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Det er byttet rør i kjelleren, samt isolert rør.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Egeninnsats

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☒ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt tak lagt i 1993

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Initialer selger:
H M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Snekker, Stig Olav Prestmo

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Punkttert vindu ved verandadør 1.etg

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt av utvendig fasade, vindu, tak er utført av Stig Olav Prestmo i 1992/1993.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Stig Olav Prestmo. Snekker

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
H M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☒ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☒ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

NTE byttet strømmåler i nyere tid, men usikker på når dette er utført.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

NTE

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☒ Ja

Av hvem?:

Trøndelag elektro, høsten -25

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

Initialer selger:
H M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☒ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Det er satt opp en carport på tomten for ca 20år siden.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Radon

Initialer selger:
H M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☒ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☒ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☒ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☒ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☒ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Det skal angivelig finnes en privat avtale på veirett fra Torgveien. Avtalen skal være gjort mange år før Odd Einar Myren tok over huset i 1992. Hverken De i Torgveien 18 eller 20, finner dokumentasjon på dette. U.t tror ikke det er tinglyst noen veirett

Initialer selger:
H M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Det er privat avtale om deling av snøbrøyting i innkjøringen fra Torgveien,- til hus nr 18 og 20

Initialer selger:
H M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

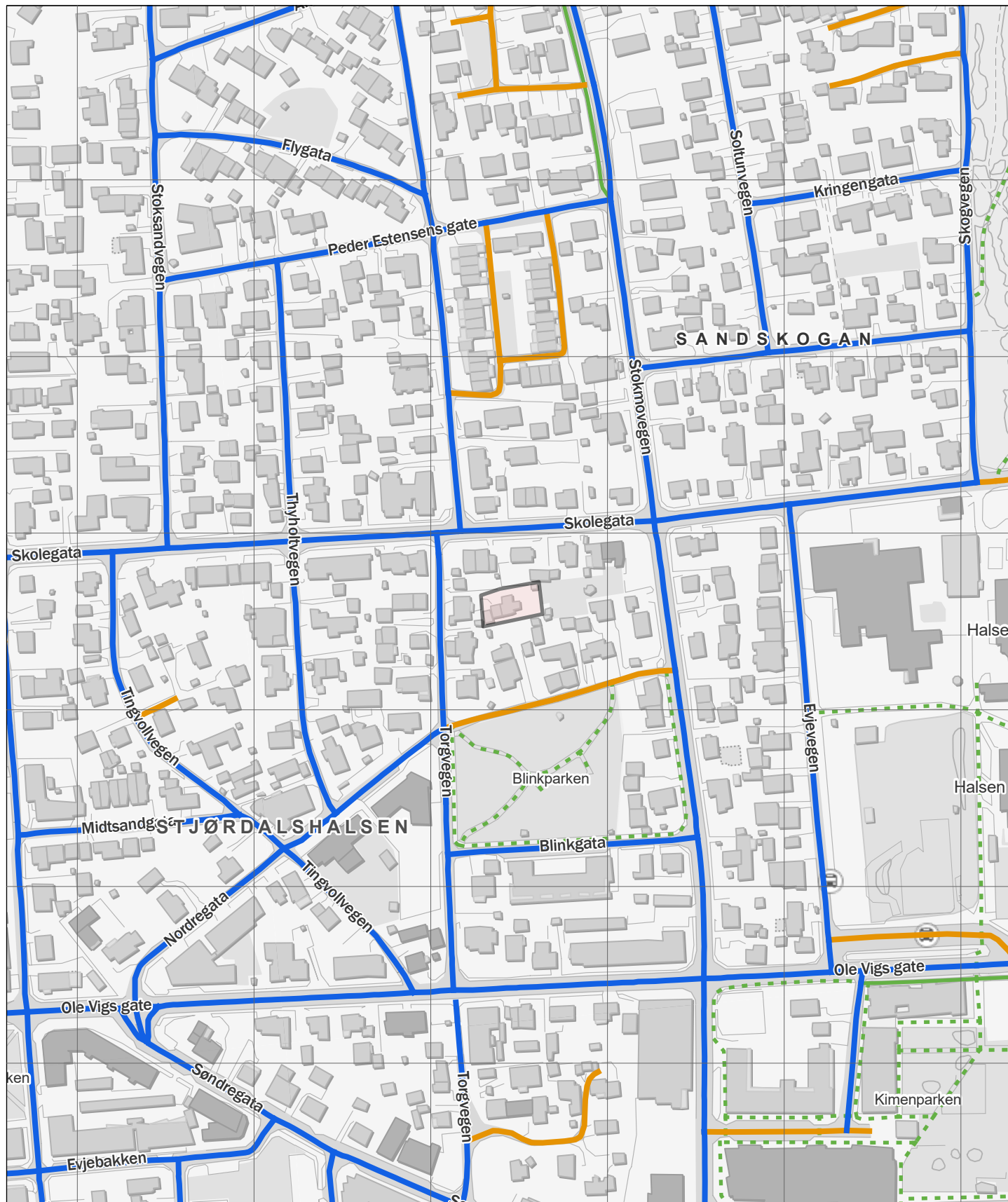
- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse.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

Dato

23.03.2026

Signert av

Heidi Myren





Stjørdal kommune

Adresse: Postboks 133, 7501 Stjørdal

Telefon: 74 83 35 00

Utskriftsdato: 17.03.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stjørdal kommune

Kommunenr.	5035	Gårdsnr.	99	Bruksnr.	56	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Torgvegen 20, 7504 STJØRDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Stjørdal kommune

Ledningskart

Eiendom: 99/56
Adresse: Torgvegen 20
Dato: 17.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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

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



©Norkart 2026

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

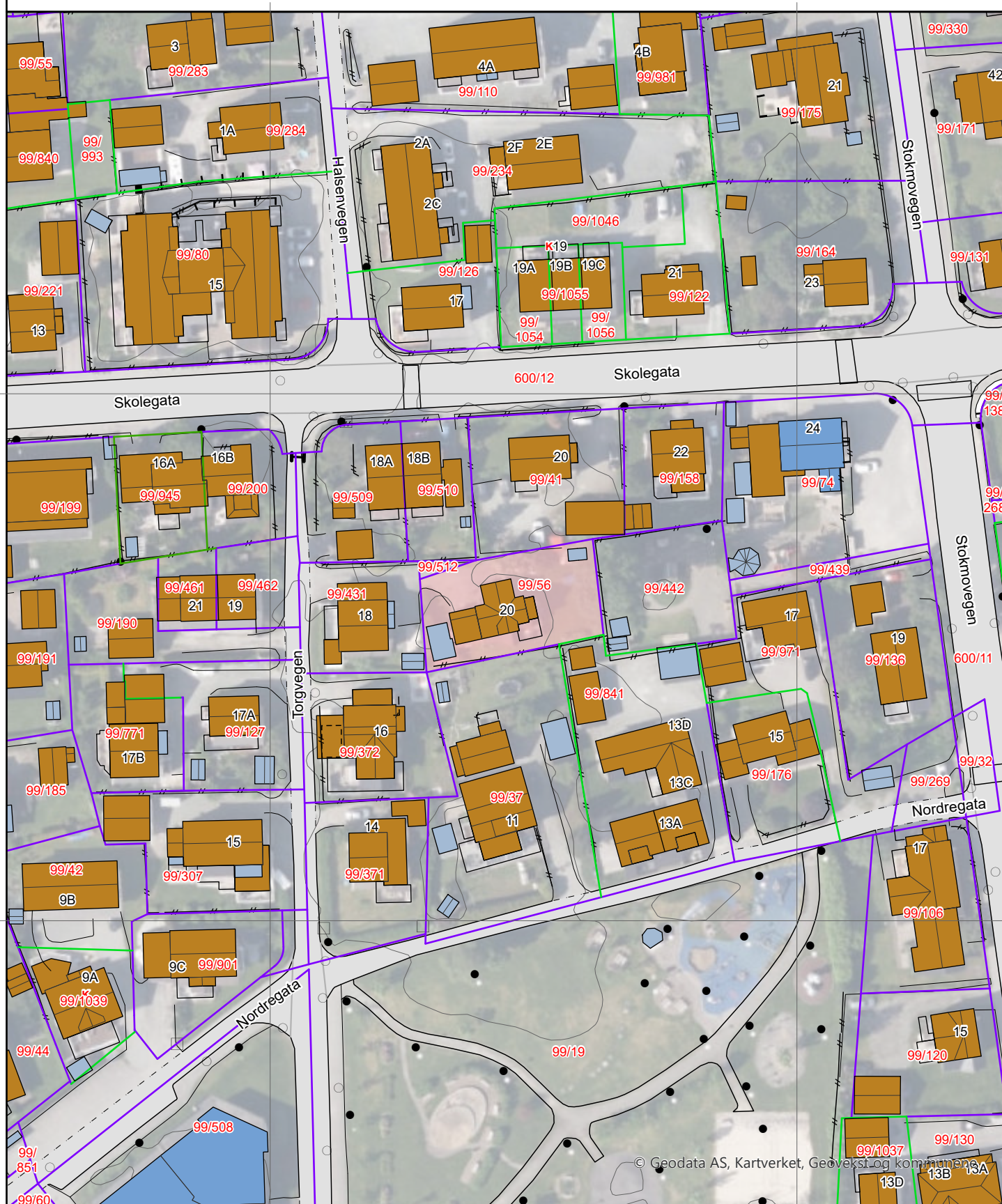
Kommune: 5035 Stjørdal
Eiendom: 5035/99/56/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|---|---|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | --- Omtvistet grense |
| --- Middels nøyaktig 12-31 cm | --- Vannkant |
| --- Mindre nøyaktig 32-100 cm | --- Vegkant |
| --- Lite nøyaktig 101-600 cm | ---- Fiktiv grenselinje |
| --- Skissenøyaktighet 601-5000 cm | ---- Teigdelelinje |
| --- Uavklart grense over 5001-30000 cm | Punktfeste |



Målestokk 1:1000
Dato: 17.3.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Kommune: 5035 Stjørdal
Eiendom: 5035/99/56/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|--------------------------------------|--------------------------|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | — Omtvistet grense |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm | — Vannkant |
| — Mindre nøyaktig 32-100 cm | — Vegkant |
| — Lite nøyaktig 101-600 cm | Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet 601-5000 cm | Teigdelelinje |
| — Uavklart grense over 5001-30000 cm | Punktfeste |



Målestokk 1:1000

Dato: 17.3.2026



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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

Sak 14/54.

Herr Johan Holtesmo,
her.

Deres søknad om å sette opp tilbygg til våningshus, ble behandlet av bygningsrådet på møte onsdag den 10. febr. Det ble fattet følgende vedtak:

Planene godkjernes.

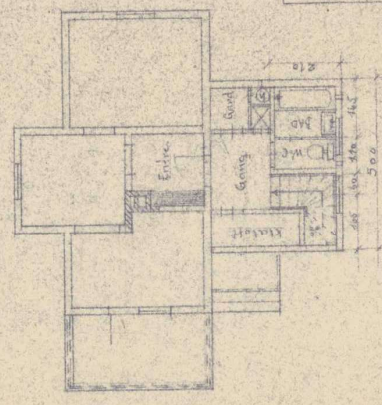
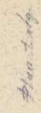
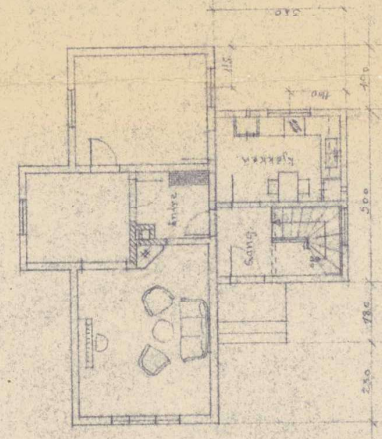
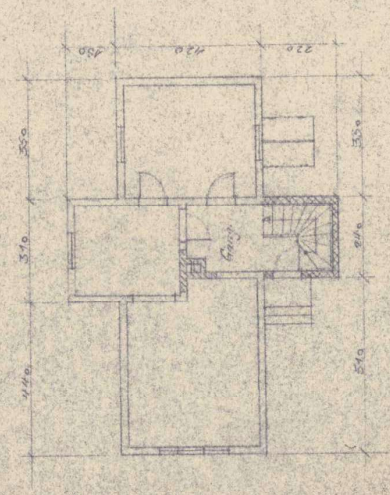
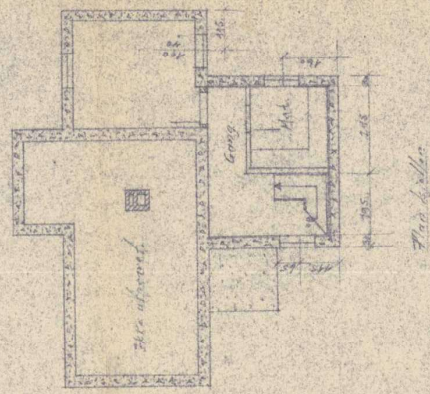
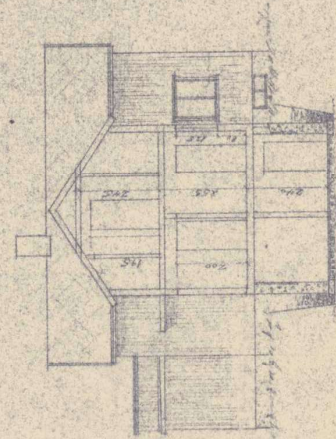
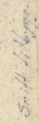
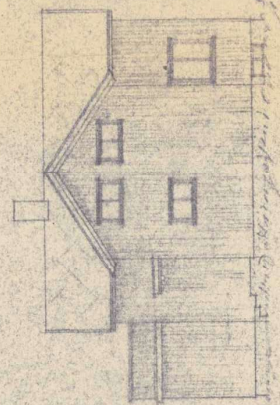
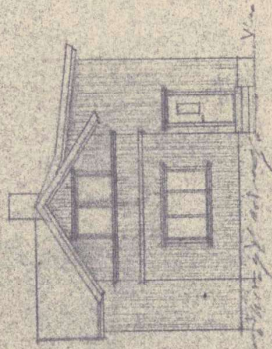
Før arbeidet settes igang:

1. Må der innhentes byggeøyve
2. De bestemte gebyrer for byggemelding og tilsyn tils. kr. 10,- betales her.

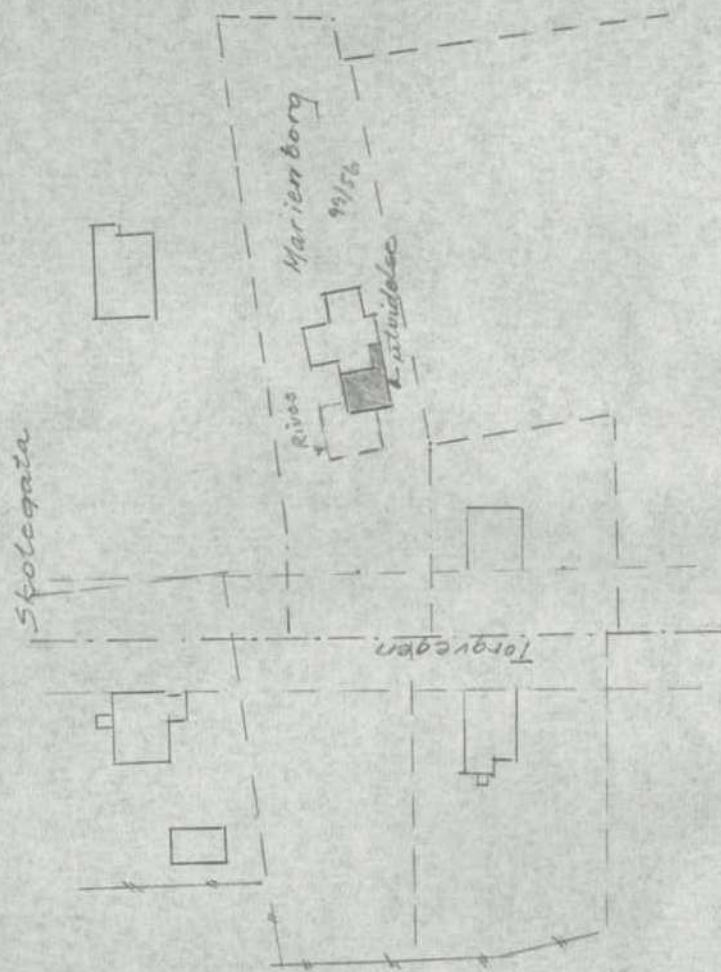
Et sett stemplede tegninger følger vedlagt.

11 - 2 - 54.

Bjarne Skogseth.

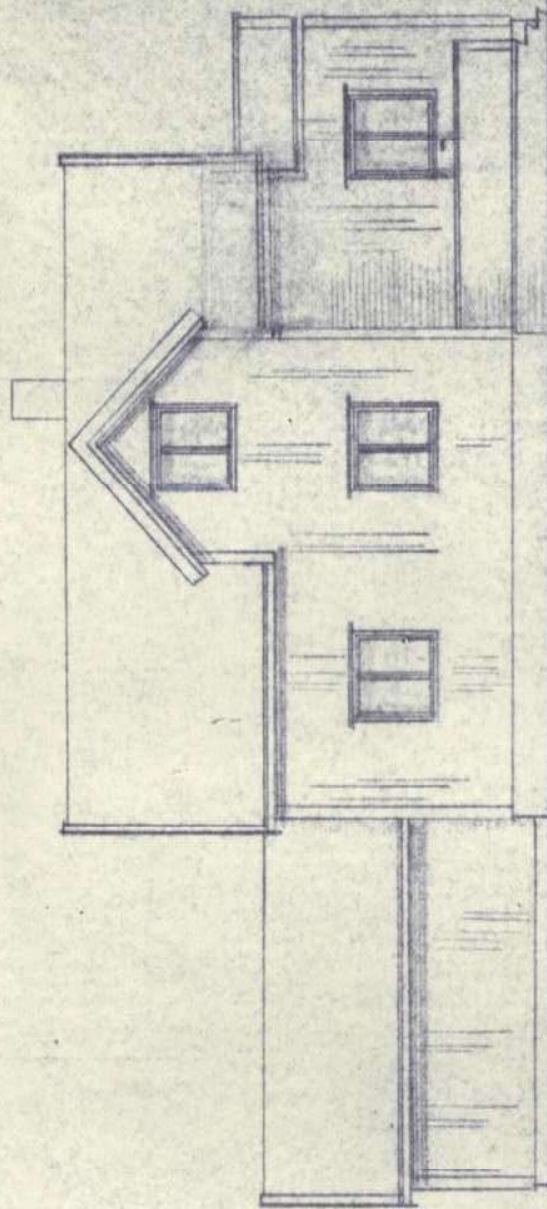


Friesen aus der planteur zuill. landen	N.	Page 1-100	Exemplar für	
				Erschienen



Situasjonsplan
for
Johan Holtesmo
M = 1:1000

H.U.



Fasade mot syd H=1:100

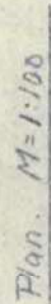
STJØRDAL BYGGERÅD
Sak nr. 146/60
Grunnlov 146 godkjent

Tilbygg garasje
til

Herr Holtesmo, Stjørdal

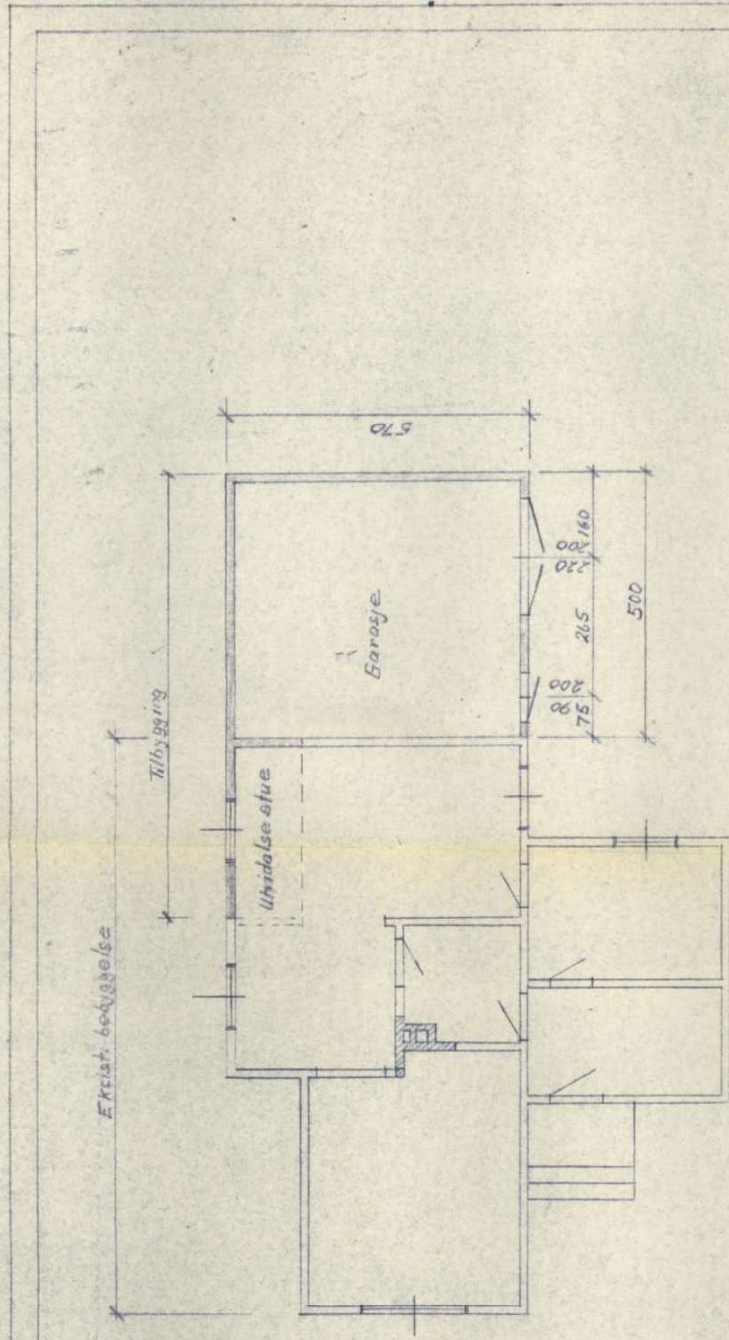
Tegn 146-60

H. E. Bygill



Robert L. Byrd

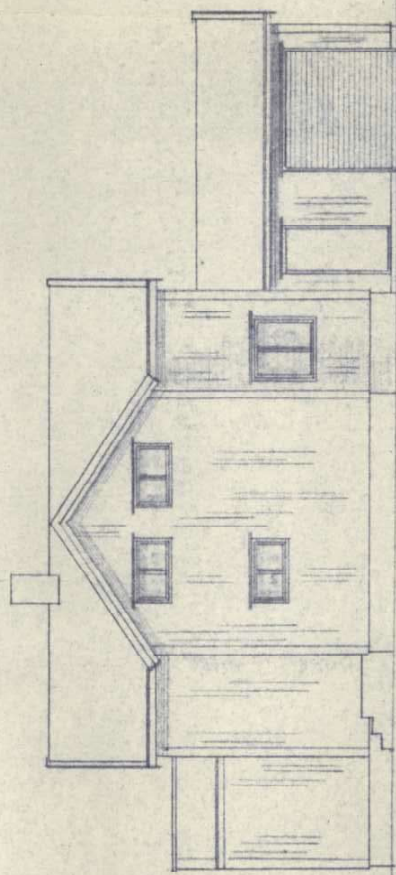
STJØRDAL BYGNINGSRÅD
Sak n.r. 46/00
Godkjent Ikke godkjent



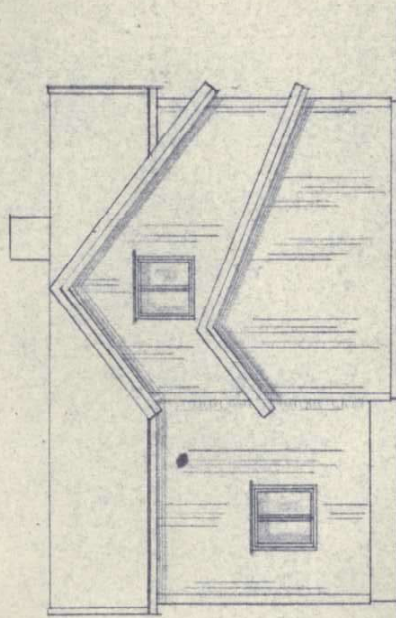
Plan. M=1:100

Tilbygg garasje
H. Heltensmo, Stjørdal
Tegn. 1955-60
Gårds- & Byggeskisse

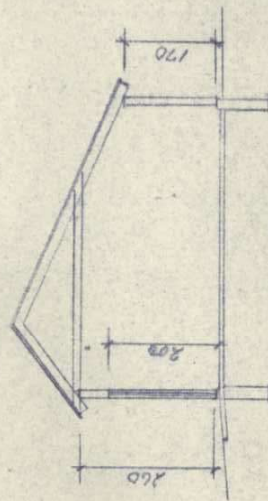
STJØRDAL BYGNINGSRÅD
Sak nr. 167/60
Godkjent. Ikke godkjent



Fasade nord M=1:100

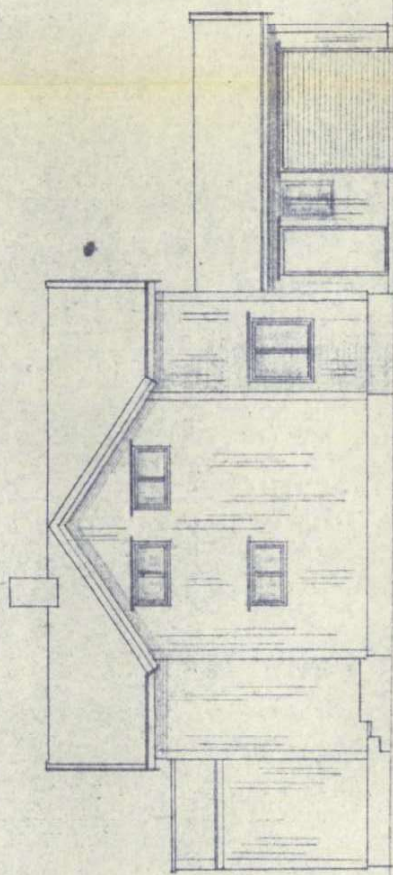


Fasade vest M=1:100

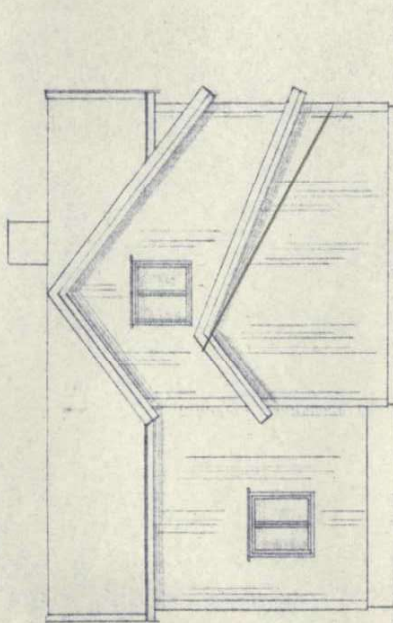


Snitt M=1:100

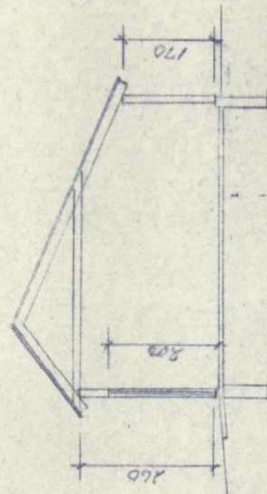
Tilbygg garasje
Herr Holtesmo Stjerdal
Tegn 195-60
W. E. L. L.



Fasade nord, M=1:100



Fasade vest, M=1:100



Snitt M=1:100

*Tilbygg garasje
til Holtresmo Stjörðal
Tegn 1955-60
H. E. Eide*

STJØRDALBYGGINGSRÅD
Sak nr. 146/60
Godkjent ikke godkjent



Stjørdal kommune

Adresse: Postboks 133, 7501 Stjørdal

Telefon: 74 83 35 00

Utskriftsdato: 17.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stjørdal kommune

Kommunenr.	5035	Gårdsnr.	99	Bruksnr.	56	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Torgvegen 20, 7504 STJØRDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	9 738,24 kr
Feiing	555,50 kr
Vann	7 455,36 kr
Sum	17 749,10 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann O 75 m2	15%	1 stk	7566.00	1/1	0 %	7 566,00 kr	0,00 kr
Kloakk O 75 M2	15%	1 stk	10003.00	1/1	0 %	10 003,00 kr	0,00 kr
Feiing hvert 2. år	0%	1 stk	684.00	1/1	0 %	684,00 kr	0,00 kr
					Sum	18 253,00 kr	0,00 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Kommune nr.	Gnr.	Bnr.	Feste nr.	Seksjonsnr.
5035	99	56	0	0

Adresse	Eier
Torgvegen 20, 7504 STJØRDAL	Myren Odd Einar

Type renovasjonsordning

	Standard	Rabatter	Tilleggs- tjenester	Terminer pr. år	Fritak	Fakt. via borettslag
Hush. renovasjon	☒			4		
Slamanlegg	☐					
Samarbeid		☐				
Hjemmekompostering		<HJKP>				
Alternativ behandling		☐				
Veikantdunk		☐				
Ekstraservice			☐			
Kjøring privat vei			☐			
Hytterrenovasjon	☐			1		
Fritak (midl.)					☐	
Fakt. via borettslag/sameie						☐
Bunntømte containere	☐					
Nedgravde containere	☐					

Årsgebyr renovasjon: kr. 6900,-

Slam/Septik: kr.

Restanser renovasjon pr. 17.03.2026: kr. 0,-

Kommentar:

Dato: 17.03.2026

Med Vennlig Hilsen

Innherred Renovasjon



Stjørdal kommune

Adresse: Postboks 133, 7501 Stjørdal

Telefon: 74 83 35 00

Utskriftsdato: 17.03.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stjørdal kommune

Kommunenr.	5035	Gårdsnr.	99	Bruksnr.	56	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	121981355	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	185360598	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Torgvegen 20, 7504 STJØRDAL

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	4	0	1	0	1

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Vedovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
27.09.2018	Tilsyn	04.11.2022	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 121981355

BruksenhetId	121981430	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	185360601	Bruksenhetsnummer	0000

Bygningstatus

Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 121981430.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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



STJØRDAL KOMMUNE
Etat teknisk drift

Per Bjørnås
Remyrv 109

7500 STJØRDAL

Deres ref.

Vår ref.
GJK/04/03601-002/GE 099/0056
Bes oppgitt ved henvendelse.

Dato
09.09.2004

TILLATELSE TIL TILTAK - TORGV 20 - REPARASJON AV PIPE - ODD EINAR MYREN

Saken er behandlet som saksnr. 0708/04 etter delegert myndighet. Saken refereres for Komite Plan.

Saksopplysninger:

Søknad om tillatelse til tiltak er mottatt den 01.09.2004.

Gjelder: Reparasjon. Enebolig
Byggested: Torgv 20, 7500 Stjørdal
Tiltakshaver: Odd Einar Myren

Ansvarsoppgave:

Ansvarlig foretak/Faglig leder/Ansvarsrett	Ansvarsområder	Foretaks-godkjenning		Foretaksnr.	Kontrollform	
		Sentral godkj. Gyldig til:	L		Egen-kont.	Uavh. kont.
Per Bjørnås	UTF/KUT.221.1 Utførende og kontrollerende for reparasjon av pipe.		X	970188478	X	

De omsøkte arbeidene omfatter rehabilitering av eksisterende skorstein i bolig på eiendommen Torgvegen 20. Per Bjørnås søker lokal godkjenning for ansvarsrett for de omsøkte arbeidene, og er tidligere gitt lokal godkjenning for ansvarsrett innenfor de samme fagområdene.

Vedtak:

Del I; byggesaken:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 93, jfr. § 95a og SAK § 15, godkjennes søknad om tillatelse til tiltak for rehabilitering av skorstein.

Godkjennelsen innebærer ingen dispensasjoner fra gjeldende lover og forskrifter.

Når arbeidet er ferdig forutsettes kommunen varslet for utførelse av nødvendig registrering og tilsyn.

Postadresse:	Kontoradresse:	Telefon:	Telefaks:	Org.nr.:	Bankkonti:	8674.48.00007
Postboks 133/134	Kjøpmannsgt 9	74 83 35 00	74 83 35 99	939.958.851		4435.06.00903
7501 Stjørdal	7500 Stjørdal	E-post: postmottak@stjordal.kommune.no				
		Hjemmeside: www.stjordal.kommune.no				

Del II; godkjenning av ansvarsrett:

I medhold av Plan- og bygningslovens § 98, jfr. § 98a og kap. VI i Forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett av 22. januar 1997 nr. 35, fattes det følgende vedtak:

Det innvilges lokal foretaksgodkjenning for ansvarsrett i henhold til ansvarsoppgaven i saksopplysningene for foretakene:

- Per Bjørnås

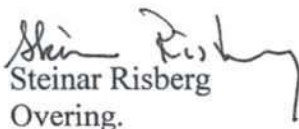
Lokal foretaksgodkjenning har gyldighet kun innenfor varigheten av dette tiltaket, jfr. § 16 pkt. 7 i Forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett, og kan påklages under henvisning til § 21 i samme forskrift.

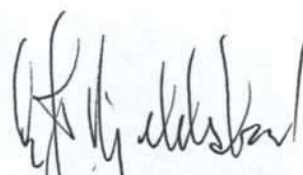
Det skal betales gebyr for behandlingen av søknaden om tillatelse til tiltak, lokal godkjenning og tilsyn.

Klage:

Dette vedtaket kan påklages etter Plan- og bygningslovens § 15. Klagefristen er 3 uker fra De har mottatt dette brevet. Eventuell klage rettes til Stjørdal kommune og sendes etat Teknisk Drift v/Arealavdelingen. Forøvrig vises det til Forvaltningsloven §§ 28-32 om klage, samt § 36 om dekning av saksomkostninger.

Med hilsen Arealavdelingen

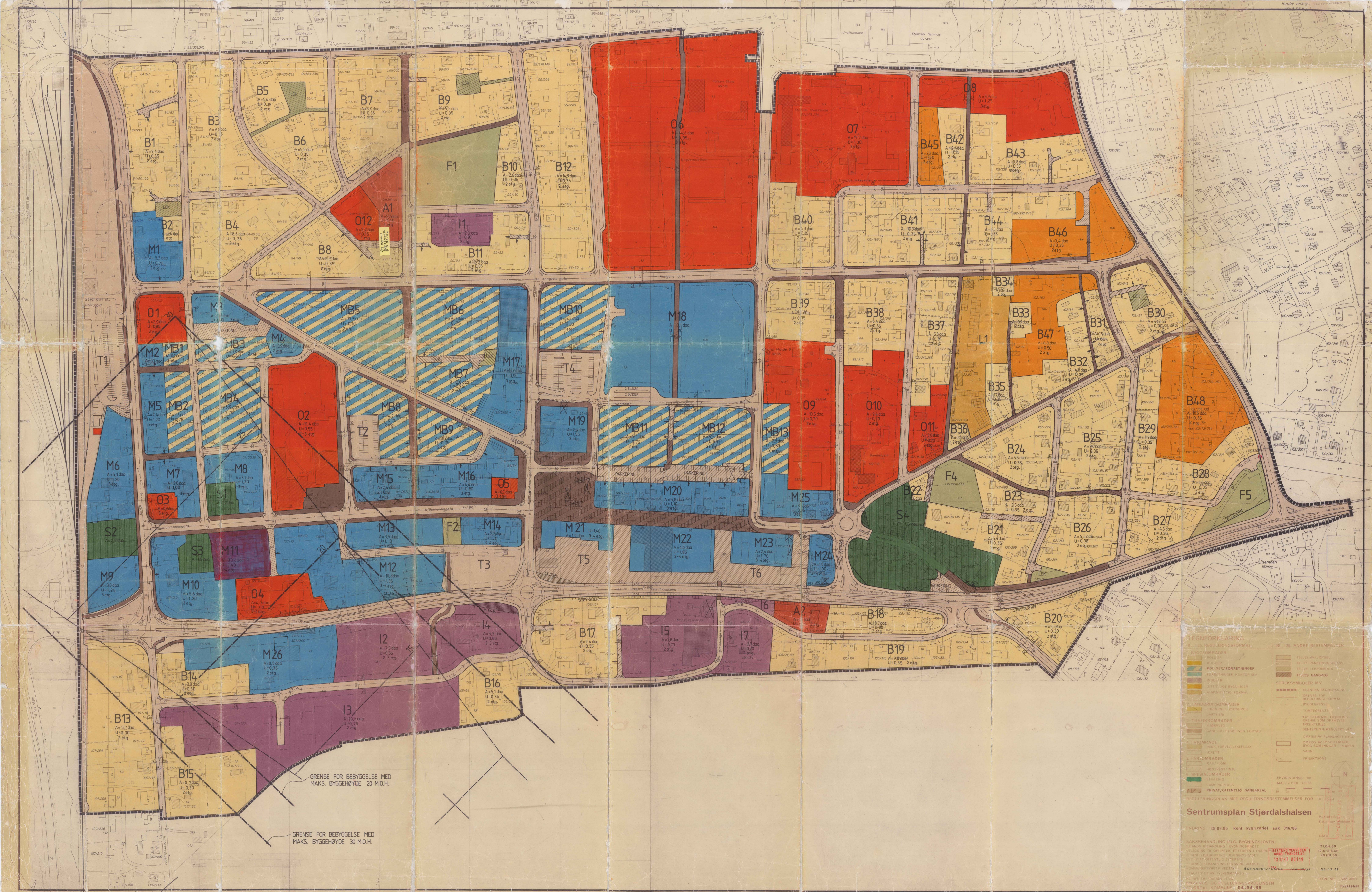

Steinar Risberg
Overing.


Gunnar Jarle Kjeldstad
avdelingsingeniør

Saksbehandler: Gunnar Jarle Kjeldstad Tlf.: 74 83 39 05

Vedlegg:
Søknad om ansvarsrett

Kopi:
Odd Einar Myren Torgv 20, 7500 STJØRDAL
Etat Teknisk Drift, brann- og feiervesen v/Odd Moen,her.



**FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SENTRUMSPLAN
STJØRDALSHALSEN, STJØRDAL KOMMUNE.**

Reguleringsplan dat. 04.04.86

Siste revisjon dat. 16.12.86

K.sak nr. 39/87 26.03.87

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelser er:

1. Å sikre en kontrollert og helhetlig utvikling av sentrum
2. Å bedre trafikkforholdene og sikre fotgjengerne
3. Å legge forholdene til rette for at næringslivet og dets arbeidsplasser i sentrum kan opprettholdes og videreutvikles
4. Å sikre en bedre utnyttelse av arealene i sentrum gjennom en kontrollert fortetting.
5. Å sikre en viss bosetting i sentrum
6. Å sikre enkelte areal med særpreget, eldre bebyggelse
7. Å sikre plasser, friarealer og grøntområder i sentrum.

**§ 1
GENERELT**

1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
2. Planområdet som er beskrevet på planen er inndelt i reguleringsområde med følgende formål:

Byggeområder (B.1. § 25.1):

Boliger (B1 - B48)

Blandet formål, boliger og forretninger/kontor (MB1 - MB 13)

Forretninger/kontor (M1 - M26)

Offentlig bebyggelse (O1 - O12)

Industri (I1 - I7)

Almennyttig formål (A1 - A2)

Landbruksområder (B.1. §25.2):

Gartneri (L1)

Trafikkområder (B.1. §25.3):

Kjøreveg

Gang-/sykkelveg og fortau i forbindelse med disse

Parkeringsplasser (T2 - T6)

Jernbaneområde m/parkering, buss- og drosjeterminal (T1)

Friområder (B.1. §25.4):

Park, turveg, leik (F1 - F6)

Spesialområder (B.1. §25.6):

Bevaringsverdig bebyggelse (S1 - S4)

Privat/offentlig gangareal

Andre bestemmelser B.1. §26)
 Felles avkjørsel/parkering
 Felles leikeområde
 Felles gangvei/atkomst

§ 2 BEBYGGELSEN

1. Plankrav

- 1.1. Ved oppføring av nybygg, større tilbygg eller vesentlig bruksendring i områdene B1-B44 og MB1-MB13 dersom området omfatter mer enn en eiendom, og for områdene I2 - I4, M16 og M18 kreves framlagt bebyggelsesplan for hele området. Planen skal vise bygningen(e) i sammenheng med omkringliggende bebyggelse med eventuelle utvidelser/nybygg, atkomstforhold, garasjer og leikeplasser.
 Bygningsrådet kan fravike kravet til bebyggelsesplan for ovennevnte områder i enklere byggesaker.
- 1.2 Bygningsrådet kan kreve bebyggelsesplan også for andre områder. Andre planer utgår ved godkjenning av sentrumsplan.
- 1.3. I forbindelse med byggemelding skal det vedlegges situasjonsriss i målestokk 1:500 som viser hvordan den ubebygde delen av tomt skal planeres og utnyttes. På kartet skal angis eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, areal for parkering, av- og pålessing, lagerareal, likeså den terrengmessige behandling med høydeangivelse.
- 1.4. For bygninger i område M1 - M25 og MB1 - MB13 skal det også medfølge fasadeoppriss av de eksisterende nabobygningene for bedømmelse av prosjektets virkning i gatebildet. Ved større nybygg på sammenslåtte eiendommer skal fasaden utformes i seksjoner som bevarer målestokken i den omkringliggende bebyggelse.

Også ved fasadeendringer kreves den nye fasade vist innsatt i den gjenstående bebyggelse med fasadeoppriss.

2. Utnyttingsgrad.

- 2.1 Maksimal utnyttingsgrad for hvert område er påført reguleringskartet. Utnyttingsgraden U er definert som forhold mellom brutto gulvareal i områdets bebyggelse og brutto grunnareal inklusive halvparten av tilstøtende gate, veg, bane, plass, vann eller elv, maksimalt 10 m. I gulvarealet medregnes alt bebygd areal inkl. større boder, garasjer, overdekkede lagerareal osv. For kjellerareal i forretnings- og industribygg medregnes ikke lagerareal.

3. Byggegrenser

- 3.1. For sammenhengende husrekker skal ny bebyggelse ligge i de regulerte byggegrenser. I områder der byggegrense faller sammen med formålsgrensen mot veg skal bygningene plasseres i denne.
- 3.2. Bygningslovens §70, avstand fra annen bygning og fra nabogrense, gjelder ikke for bebyggelse i område M2 - M25. Her skal bebyggelsen være sammenhengende langs gatene, og oppføres i branntrygge konstruksjoner. Åpninger på maksimalt 4 meter kan likevel tillates som atkomst til bakgårdene.
- 3.3. For områdene M2, M14 og M20 skal anlegges gangforbindelser min. 4 m bredde, slik det er vist i planen med indre byggegrenser. Bygningene kan bygges sammen over l.etsje.
- 3.4. Kjeller kan på egen eiendom bygges uavhengig av byggegrenser.

4. Etasjetall/byggehøyder

- 4.1. ~~Etasjetallet på nybygg skal være angitt for de enkelte reguleringsområder i planen.~~
- 4.2. Der planen viser 2 etasjer skal gesimshøyde ikke overstige 7 m over eksisterende terreng. I områdene B1 - B44 og MB1 - MB4 skal bygningene utformes med saltak. I områdene M10 - M14 og M21 - M24 tillates 4 etasjer mot sør med maks. gesimshøyde 12 m. Mot Kjøpmannsgata skal gesimshøyden være i samme høyde som dekket over 3.etasje. Gesimshøyde for 3 etasjes bygninger skal ikke overstige 10 m. Takvinkel skal ikke overstige 40°.
- 4.3. Innenfor restriksjonsgrensene som i planen er avsatt mot forswarets areal, skal ingen bygningskonstruksjoner, master, kraner e.l. rage mer enn 20 m o.h. for grense 1 og 30 m o.h. for grense 2. Maksimal byggehøyde mellom de to grensene er lineært økende fra 20 til 30 m o.h.

5. Parkering/atomst

- 5.1. Antall parkeringsplasser innenfor reguleringsområdet som den enkelte byggherre må anlegge, skal når ikke annet er bestemt, beregnes etter følgende normer:
 Boliger: 1,5 biloppstillingsplass pr. leilighet. (Avrundes opp).
 Forretninger, kontorer: 1,0 parkeringsplass pr. 50 m² gulvflate.
 Andre typer bygninger: Normer fastsettes av bygningsrådet.
- 5.2. Bygningsrådet skal påse at ny virksomhet som utløser parkeringsbehov, kan dekke behovet på egen grunn eller i rimelig nærhet.

- 5.3. Virksomheter skal enkeltvis eller i samarbeid sørge for at det på tomtene avsettes tilstrekkelig plass og etableres gunstige forhold for atkomst, varetransport og av- og pålessing.
- 5.4. Atkomstretningen til tomte skal der det er angitt være som vist med pil på plankartet. Den eksakte plasseringen av avkjørsel fastlegges gjennom bebyggelsesplan (se §2.2.2.) eller situasjonsriss (se §2.1.4)
- 5.5. Frisiktkravene i sentrum er fastsatt etter Statens Vegvesens norm i hefte 019/1983 slik:
- stoppsikt for kryss med Stokmovegen, Innherredsvegen, Kirkevegen sør for E75 og Stokkanvegen sør for Kongens gt.: 64 m
 - stoppsikt for kryss med Ringvegen : 84 m
 - stoppsikt for kryss med E75 unntatt Stokmovegen/Meierivegen (se plankart) : 110 m
 - stoppsikt for øvrige kryss i sentrum: forenklet norm : 40 m

6. Ubebygde areal/boder.

- 6.1. Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Trær høyere enn 5 m og annen vegetasjon av varig verdi for strøket må ikke fjernes uten bygningsrådets samtykke.
- 6.2. Kiosker, utsalgsboder, transformatorboder o.l. tillates bare oppført der de etter bygningsrådets skjønn ikke er til ulempe.

7. Støy.

- 7.1. Ved nybygg i soner som er særlig utsatt for støy, skal det tas bygningsmessige forholdsregler som gir nødvendig beskyttelse, jfr. kap. 53:22 i byggeforskriftene.

8. Overflater.

- 8.1. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittstående sider. Endegavler som blir stående mer enn ett år kan av bygningsrådet kreves gitt fasademessig utstyr. Bygningsrådet skal påse at bebyggelsens form, fasader, vindusinndeling og synlige materialer harmonerer med den omgivende bebyggelse. Videre skal bygningsrådet godkjenne fortausbelegg, skilt og reklamebruk, utvendig belysning, husfarge og beplantning, gjerder og murer. Disse skal gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter.

§ 3
OMRÅDER FOR BOLIGER, B1 - B48

1. Bebyggelsen skal nyttes til boligformål samt tilhørende garasje og uthus.
2. Bygningsrådet kan tillate at det innenfor områder regulert til boligbebyggelse etableres erervsvirksomhet som i sin art og omfang ikke sjenerer boligmiljøet.
3. Bygningens grunnflate, inklusive garasje, må ikke overstige 40% av tomtens nettoareal.

§ 4
OMRÅDER FOR BLANDET FORMÅL, BOLIGER OG FORRETNINGER/KONTOR,
MB1 - MB13.

1. I området skal oppføres bygninger for forretninger, kontorvirksomhet, ~~mindre håndverksbedrifter samt boliger med tilhørende anlegg.~~
2. Med unntak for uthus skal alle nye bygninger i områdene gi plass for forretninger, kontorer el. lign.
3. I områdene MB1 - MB4 skal nye virksomheter innpasses i eksisterende bygningsmasse slik at strøkets særpreg med frittliggende bygninger på tomter med opparbeidet grøntanlegg blir beholdt.
Nye bygninger i områdene MB1-MB4 skal i størrelse, form og materialvalg harmonere med eksisterende bygninger.

§ 5
OMRÅDER FOR FORRETNINGER/KONTORER, M 1 - M26.

1. I området skal oppføres forretningsbebyggelse, herunder forretninger med nødvendige lagerlokaler, kontorer, hotell- og restaurantvirksomhet etc. Øverste etasje kan innredes til boliger. Boliger i øvrige etasjer, samt lokaler til sosiale og kulturelle formål, kan innredes med bygningsrådets samtykke.
2. Arealer i 1. etasje skal nyttes til forretningsvirksomhet.
3. Bygningsrådet kan innenfor området tillate etablering av håndverk og lettere industriell virksomhet som har behov for publikumnærhet.
4. Innenfor område M18 skal det anlegges et parkområde på ca. 2,5 daa.

§ 6

OMRÅDER FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE, 01 - 011

1. Bebyggelsen skal nyttes til offentlige institusjoner og kontorer, samt tilhørende uthus og innretninger.
2. I områdene 03 og 05 kan forretninger o.l tillates etablert i l.etasjes plan.
3. I område 02 bevares et parkanlegg.
4. Boliger kan oppføres/innredes når dette etter bygningsrådets skjønn er nødvendig for anleggets drift, som vaktmesterbolig o.l.

§ 7

OMRÅDER FOR INDUSTRI, I1 - I7

1. I områdene skal det oppføres bygninger for lettere industri, service eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg og lager.
Bygningsrådet skal bestemme lokalisering av den enkelte bedrift innenfor området og påse at ulike typer bedrifter tilpasses hverandre.
Bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper for planområdet henvises til andre industriområder.
2. Der hvor industriområdet grenser opp mot boligområder, tillates ikke anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensende boligstrøk.
3. Bygningenes grunnflate må ikke overstige 40% av tomtens nettoareal, inklusive lagring under tak.
4. Den ubebygde del av tomten tillates ikke nyttet til lagring.
5. I industristrøket tillates ikke oppført boligbygg.
Bygningsrådet kan avgjøre unntak for vaktmesterleilighet o.l dersom helserådet samtykker.

§ 8

OMRÅDER FOR ALMENNYTTIG FORMÅL, A1 - A2

1. Område A1 skal nyttes til bedehus med tilhørende parkeringsanlegg for stiftelsen Stjørdal bedehus.
2. Område A2 skal nyttes til korttidsbarnehage og forsamlingslokale for Stjørdal Husmorlag.
for Stjørdal Husmorlag.

3. Det skal sørges for tilstrekkelig parkeringsdekking innen området (jamf. §2.5.1.)

§ 9

OMRÅDER FOR LANDBRUK, L1

1. Området skal nyttes til gartnerdrift.
2. I området kan oppføres bygninger knyttet til gartnerdriften.

§ 10

OMRÅDER FOR TRAFIKKFORMÅL, T1 - T5

1. I områdene skal anlegges kjørevei, fortau, gang- og sykkelveier, bussoppstillingsplasser, torg, gågate, parkeringsplasser.
- ~~2. Område T2 - T6 skal benyttes til parkering.~~
3. Område T1 er område for jernbanestasjon. Området skal også benyttes til buss- og drosjeterminal og parkering for personbiler.
4. Bestående trebeplantninger i gatene bør bevares.
5. Der avkjørsel kan løses mot annen offentlig gate tillates ikke direkte avkjørsel fra følgende hovedgater: E75, Innherredsvegen nord for E75, Stokmovegen (mellom E75 og Kongens gate), Stokkanvegen (mellom Kjøpmannsgata og Kongens gate), Kongens gate, Yrkesvegen (forlengelse fra Kjøpmannsgata til E75).

§ 11

FRIOMRÅDER, F1 - F6

1. Områdene skal benyttes som parker- og leikeplasser.
2. Bygninger tillates ikke oppført i friområder. Unntak kan gjøres av bygningsrådet når det gjelder mindre bygninger som hører naturlig med til og ikke hindrer bruken av friområdene.

§ 12
SPESIALOMRÅDER, S1 - S4.

1. Områdene er avsatt til spesialområder for bebyggelse som på grunn av kulturhistorisk verdi skal bevares.
 2. Bygningene kan brukes til forretninger, mindre håndverksbedrifter, samt boliger med tilhørende anlegg.
 3. Etablering av virksomhet som etter bygningsrådets skjønn medfører ulempe i form av støy, røyk eller lukt tillates ikke innenfor det regulerte området.
 4. Bestående bygninger i området skal bevares og tillates bare påbygget, ombygget og modernisert under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til et mer opprinnelige utseende.
Ved gjenreising av bygg etter brann eller riving skal bestemmelsene i §12.5 følges.
-
5. Gesimshøyde for bebyggelsen skal ikke overstige 7 m målt fra laveste punkt av omliggende terreng til skjæringslinje mellom fasadeflaten og takes skråflate. Takets hellingsvinkel skal være mellom 30° og 45°. Bygninger skal oppføres med godkjent brannskille mot nabobygninger.
Takflaten skal tekkes med tegl, skifer eller betongstein.
I fasader må bruken av materialer og farger samt utforming av dører, vinduer, porter og trapper som harmonerer med den gamle trebebyggelses særpreg.
 6. Område S1, S2 og S3 består av eldre 2 etasjes trehusbebyggelse gruppert i tun og skal bevares som sådanne.
 7. Område S4 representerer et relativt helhetlig trehusmiljø og skal bevares som sådant.

Bestående murhus som er høyere enn 2 etasjer i område S4 inngår ikke under bevaringsbestemmelsene. Etter eventuell brann eller riving skal bebyggelsen på disse tomter fornyes med bebyggelse i 2 etasjer og med utforming i samsvar med planen og med bestemmelsene i §12.5.

Bebyggelse i gårdsrommene i område S4 tillates helt eller delvis revet og ombygget, men på en slik måte at forandringene etter bygningsrådets skjønn ikke forringer strøkets kvalitet som bevaringsområde. I område S4 kan uthus innarbeides i støyskjermen. Slike saker skal forelegges Vegsjefen i Nord-Trøndelag.
 8. Alle bygningsarbeider nevnt i bygningslovens § 93 skal for spesialområdene forelegges Fylkeskonservator, før byggetillatelse blir gitt.

§ 13

SPESIALOMRÅDE privat/offentlig gangareal

1. Området er å betegne som kombinert privat og offentlig gangareal som omfatter torg og gågate.
2. Tiltak i området utover vanlig vedlikehold kan ikke gjennomføres før det kan skje i medhold av godkjent bebyggelsesplan for arealene.
Bebyggelsesplanen skal vise
 - eiendomsgrenser
 - gatebelegning, kantstein, skilt, belysning, beplantning, fast møblering m.m.
 - eventuelle bygningskonstruksjoner innen området

§ 14

FELLESBESTEMMELSER

1. ~~Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.~~
2. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for kommunen.
3. Disse bestemmelsene kommer i tillegg til bygningsloven og bygningsvedtektene for Stjørdal kommune.

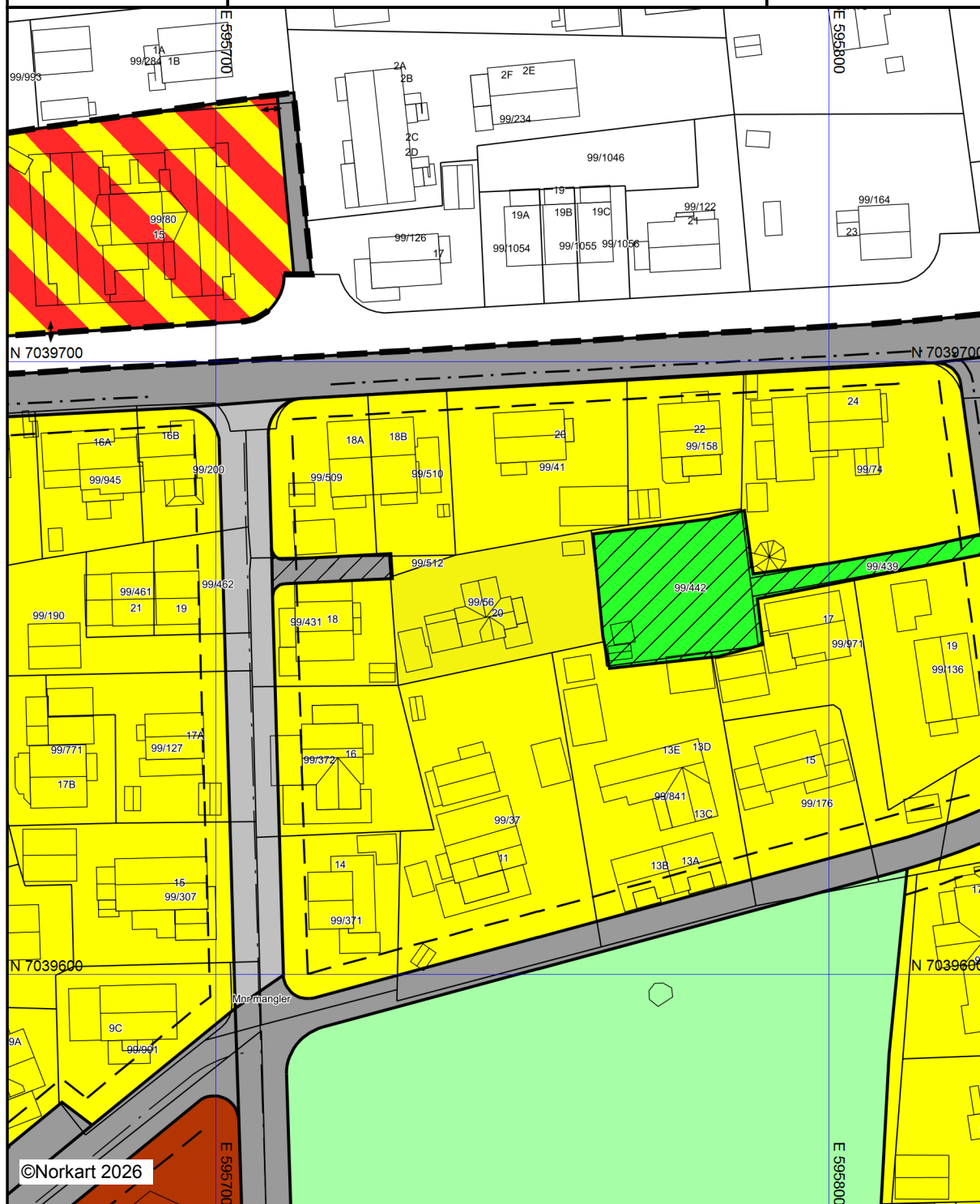


Reguleringsplankart

Eiendom: 99/56
Adresse: Torgvegen 20
Utskriftsdato: 17.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene til oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Almennyttig barnehage
-  Almennyttig forsamlingslokale (grendehus m.v.)
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Parkeringsplass
-  Park
-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn
-  Bolig/Offentlig

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Boligbebyggelse, blokker
-  Renovasjonsanlegg
-  Lekeplass
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Sykkelanlegg
-  Annen veggrunn, teknisk anlegg
-  Parkering
-  Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Påskrift kotehøyde



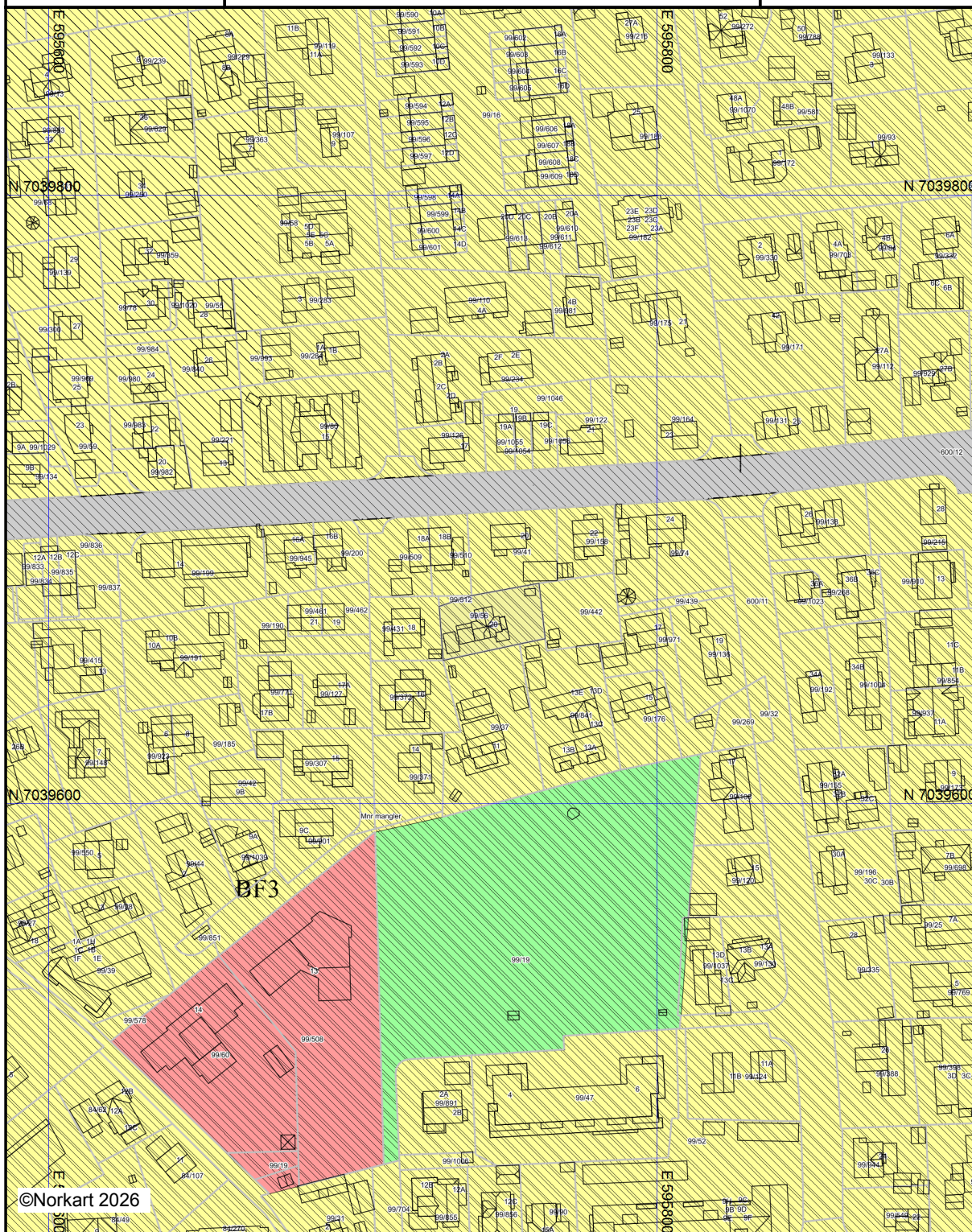
Stjørdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 99/56
Adresse: Torgvegen 20
Utskriftsdato: 17.03.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Gjennomføringsgrense
-  Gjennomføringsone - Omforming
-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Sentrumsformål - eksisterende
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
-  Veg - eksisterende
-  Friområde - eksisterende
-  Park - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Torgvegen 20

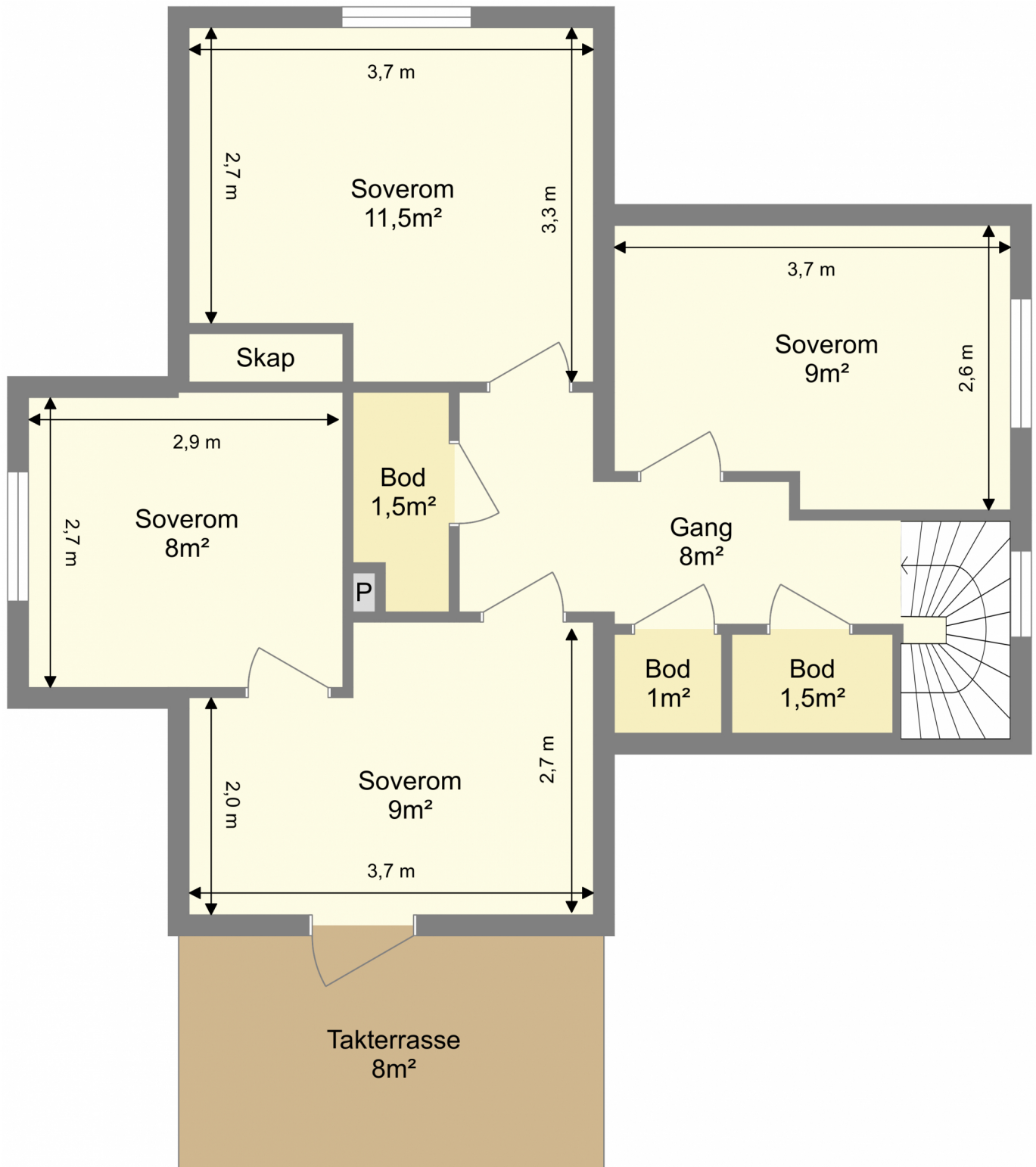
1. Etasje



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

Torgvegen 20

Loft



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.

Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.