

# PROAKTIV

## Nydelig Enebolig

Med fantastisk uteområde for  
store og små



SIMON LEINUMS VEG 37



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

#### • Trondheim

Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no

#### • Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no

#### • Moholt

Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

#### • Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund  
Tlf.: 91 73 83 52  
jon@proaktiv.no

### VESTLAND

#### • Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no

#### • Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no

#### • Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no

#### • Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

#### • Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no

#### • Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

#### • Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no

#### • Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

#### • Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

#### • Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@proaktiv.no

### OSLO

#### • Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

#### • Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no

#### • Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

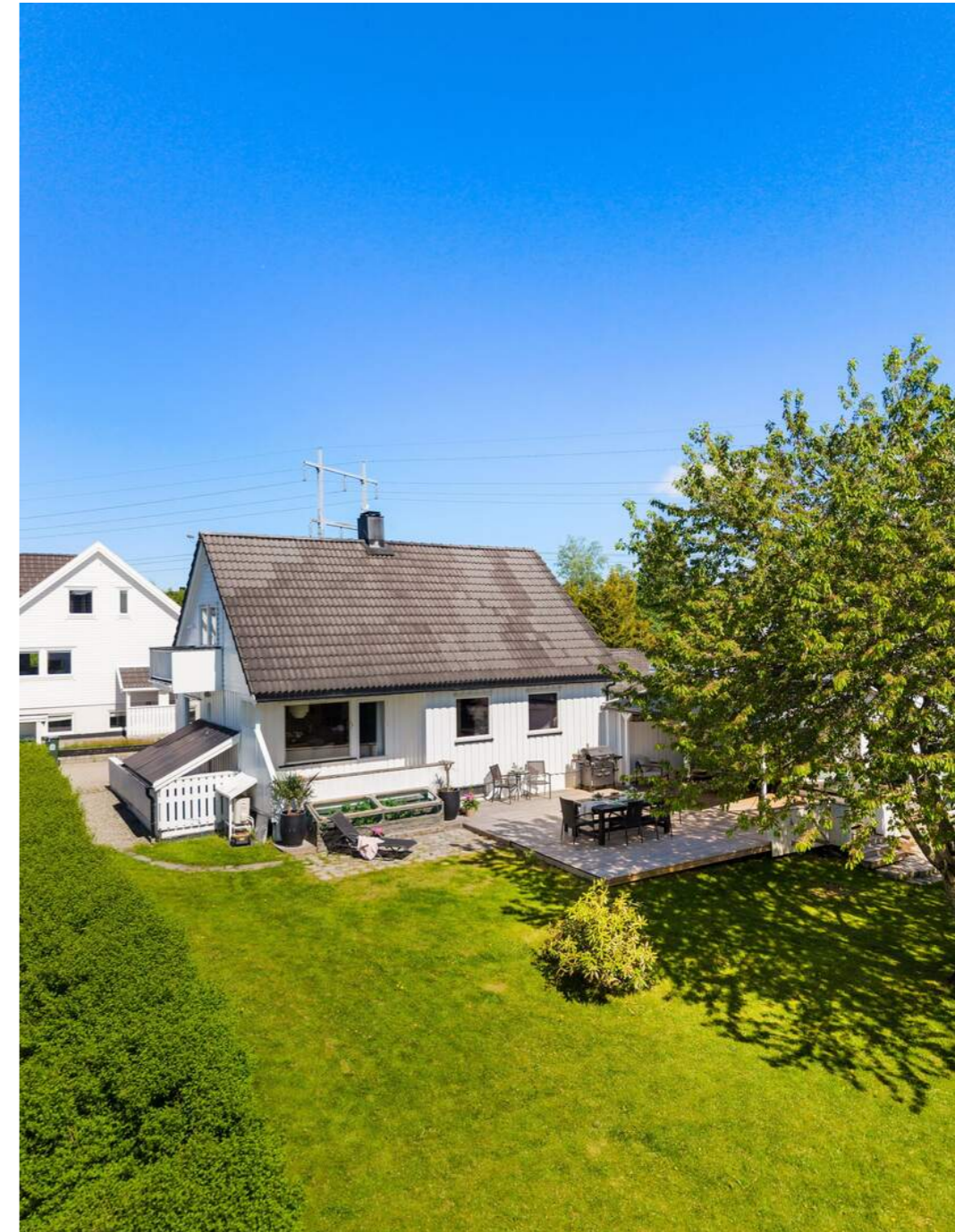
#### • Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

#### • Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no



# HEIMDAL

Enebolig med barnevennlig beliggenhet. Blindvei. 5 sov. 1 085,8 m<sup>2</sup>  
Tomt. 2 bad. Solrikt. Nært marka. Bilfri skolevei.

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Simon Leinums veg 37, 7088 HEIMDAL

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 197, bnr. 362, i Trondheim kommune

**Prisantydning:** 6.990.000,-

**Totalpris:** 7.183.740,-

**Kommunale avgifter:** 29.505,-

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 1966

**Rom/soverom:** 6/5

**BRA:** 238 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 171 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 3

**Garasje/Parkering:** Garasje og biloppstillingsplasser på tomt

**Tomt:** 1085.8 m<sup>2</sup>

**Energimerke:** Energiklasse: E.

**Omkostninger:** 193.740,-

# INNHold

2	5	8	14
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Intervju med selger
16	36	64	66
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
71	160		
Vedlegg	Budskjema		

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Is si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. Bipis volore pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. liqui nobitiundae suntiis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptatque voluptur? Ersped mos exceaqui consere laut ressequam dem et aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui”.

Navn Navnesen

“Is si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. Bipis volore pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. liqui nobitiundae suntiis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptatque voluptur? Ersped mos exceaqui consere laut ressequam dem et aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui”.

Navn Navnesen

“Is si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. Bipis volore pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. liqui nobitiundae suntiis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptatque voluptur? Ersped mos exceaqui consere laut ressequam dem et aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui”.

Navn Navnesen

“Is si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. Bipis volore pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. liqui nobitiundae suntiis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptatque voluptur? Ersped mos exceaqui consere laut ressequam dem et aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui”.

Navn Navnesen

“Is si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. Bipis volore pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. liqui nobitiundae suntiis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptatque voluptur? Ersped mos exceaqui consere laut ressequam dem et aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui”.

Navn Navnesen

“Is si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. Bipis volore pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. liqui nobitiundae suntiis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptatque voluptur? Ersped mos exceaqui consere laut ressequam dem et aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui”.

Navn Navnesen

”

“For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe.”

Eiendomsmeglerfullmektig:  
**Jørgen Ranum**



**Jørgen Ranum**  
Eiendomsmeglerfullmektig  
**Mobil:** 941 60 549  
**E-post:** Jorgen.ranum@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Heimdal  
**Telefon:** 72 59 92 40  
Trondheim Syd Eiendom AS  
Org. nummer: 989 716 816

## EN NY HVERDAG!

Velkommen til Simon Leinums veg 37!

Proaktiv presenterer en velholdt og innholdsrik enebolig med garasje og stor tomt like ved Heimdal sentrum og bymarka!

Inneholder:  
- 5 soverom  
- 2 Bad  
- 2 kjøkken  
- Flott uteområdet  
- Mulighet for å leie ut del av egen bolig i kjelleretasjen. 2 soverom, eget kjøkken og bad.

Boligen har vært gjenstand for flere oppgraderinger de senere år, og eiendommen nyter godt av solrik terrasse på 82 kvadratmeter og muligheter for tallrike uteplasser og lekeplasser fordelt på den store tomten. Her er det åpent og luftig med god avstand til naboeiendommene.

En sann perle, med tidlig vår på terrassen, bugnende hage og sommersolgang fra tidlig morgen til sent på kveld. Et fredelig boligområde med godt nabolag og utpreget barnevennlige boforhold. En meget sjelden mulighet til å forelske deg i en enebolig som har en fantastisk beliggenhet og stor eiendomstomt på Heimdal.

Eiendomsmeglerfullmektig **Jørgen Ranum**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,  
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



”

Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.



## Proaktiv Heimdal

### Dette er oss

På Heimdal er vi ni engasjerte medarbeidere som tilsammen sitter på bred erfaring og høy kompetanse innen formidling av eiendom.

Vi har ett felles, overordnet mål, og det er å ha fornøyde kunder. Noe som vi oppnår gjennom gode, gjennomtenkte prosesser som fører til verdiskapende resultater for våre kunder.

For å gi våre kunder den beste opplevelsen, stiller vi høye krav til både oss selv som eiendomsmeglere og til våre samarbeidspartnere.

Vi samarbeider med faste boligfotografer og interiørkonsulenter som vi er trygge på at leverer den høye kvalitet som våre kunder fortjener.

Hos oss er det megleren du inngår avtalen med som følger deg gjennom hele prosessen fra start til slutt, ikke en medarbeider som er ukjent med boligens eller eiendommens kvaliteter. Slik gir vi både selger og kjøper en trygg og god opplevelse av handelen.

Med vårt store fokus på kundetilfredshet har vi i Proaktiv Heimdal vært helt i toppen i mange år både i vår egen landsdekkende kjede og blandt landets meglerkjeder forøvrig når det gjelder kundetilfredshet.

Det forteller oss at vi gjør mye riktig, og det skal vi fortsette med.

Velkommen til oss.

### Beliggenhet

Du finner oss i gamle Meierigården, midt i Heimdal sentrum.

Gratis kundeparkering rett utenfor.

### Adresse:

Søbstadvegen 1  
7088 HEIMDAL

Tlf: +47 72 59 92 40

E-post: heimdal@proaktiv.no



# HEIMDAL

*Kommune: Trondheim / Område: Heimdal*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

## Beliggenhet

Proaktiv Eiendomsmegling v/ Jørgen Ranum (941 60 549) presenterer en velholdt enebolig med barnevennlig og attraktiv beliggenhet like ved Heimdal sentrum og Saupstad Skistadion. Boligen har tomt på 1 085,8 m<sup>2</sup> og er beliggende i en blindvei uten gjennomgangstrafikk. Boligen har også like nedenfor bil fri skolevei helt inn til nye Stabburmoen skole som åpner høsten 2026.

Eiendommen nyter godt av stor og solrik terrasse på 82 m<sup>2</sup> og mulighet for tallrike uteplasser og lekeplasser fordelt på den store tomten. Her er det åpent og luftig med god avstand til naboeiendommene. En sann perle, med tidlig vår på terrassen, bugnende hage og sommersolgang fra tidlig morgen til sent på kveld. Boligområdet er fredelig med godt nabolag og utpreget barnevennlige boforhold. En meget sjelden mulighet til å forelske deg i en innholdsrik enebolig som har en fantastisk



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚊 Skytterbanen Linje 16, 52	3 min 🚶 0.2 km
🚊 Heimdal stasjon Linje R70	14 min 🚶 1.2 km
🚊 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	17 min 🚶 12.9 km
✈️ Trondheim Værnes	35 min 🚶

## DAGLIGVARE

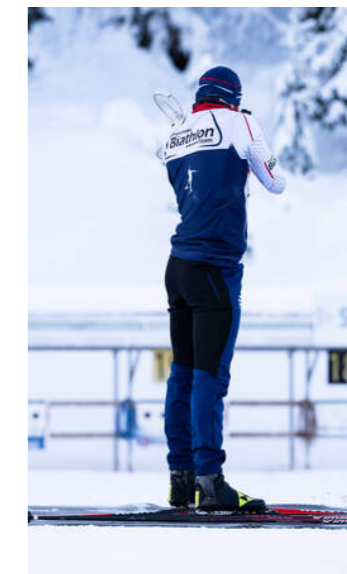
Coop Extra Ringvålveien	10 min 🚶
Spar Heimdal	10 min 🚶

## VARER/TJENESTER

📦 City Syd	7 min 🚶
🏪 Apotek1 Heimdal	10 min 🚶

## SPORT

⚽ Wilhelmsmyr, balløkke Ballspill	5 min 🚶 0.3 km
⚽ Saupstad skisenter Fotball	6 min 🚶 0.4 km
🏊 Feel24 Heimdal	12 min 🚶
🏊 EasyFit Heimdal	12 min 🚶



Med bymarka som nabo har du alltid tilgjengelig turløyper, lufteturer og fantastiske skiløyper om vinteren.



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

beliggenhet og stor eiendomstomt.

Her kan du virkelig dra hjem for å senke skuldrene, tømme tankene og "finne tilbake til deg selv" i en travelt hverdag. Fra tidlig vår til sen sommer kan man trygt si at boligen "utvides" mange ganger, denne tomten innbyr virkelig til uteliv for store og små.

Boligen har en attraktiv og etterspurt beliggenhet ca. 1 kilometer fra Heimdal sentrum, hvor man finner alle fasiliteter

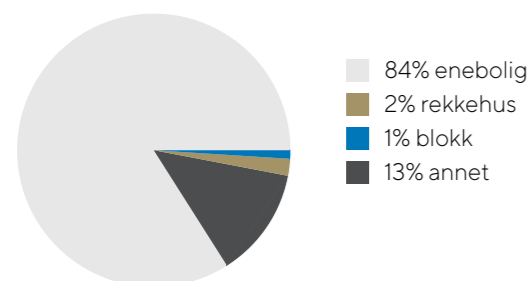
Et innblikk i ditt nye nærrområde og hva det har å by på.  
Passer det dine ønsker og behov?

man trenger i det daglige. Det er også nærhet til Tillerflata med flere store kjøpesentrene og kun 20 min med bil til Trondheim sentrum. Boligområdet er barnevennlig og har trygg bilfri skolevei, samt flere barnehager i nærheten. God offentlig kommunikasjon i nærrområdet med hyppige bussavganger til Trondheim sentrum og omegn. For den som er glad i natur og friluft, er det flere områder med flotte helårs turmuligheter like i nærheten.

**Heimdal**  
Heimdal er en raskt voksende bydel ca. 11 km sør for Trondheim sentrum. Bydelen vokste frem som stasjonsby etter at Dovrebanen ble åpnet, og var kommunesenter for de tidligere herredene Tiller og Leinstrand. På Heimdal har du alt du trenger alt fra togstasjon, gode bussforbindelser, idrettsforening og nærbutikker til store kjøpesentre på Tillerflata. Boligen ligger litt utenfor Heimdal sentrum i et rolig og familie vennlig strøk med et fredelig nabolag.

**Servicefunksjoner**  
Boligen sin sentrale beliggenhet gjør at du får enkelt tilgang til alt av service funksjoner og fasiliteter i gangavstand fra boligen. På Heimdal finnes de fleste kommunale tjenester som tannlege, lege, helsestasjon, fysioterapeut m.m. I

## BOLIGMASSE



Heimdal sentrum er det blant annet vinmonopol, restauranter, sportsbutikk, kiosk, butikker og dagligvarebutikker. Nærhet til Tillerflata med alle de store kjøpesentrene og kun 20 min med bil til Trondheim sentrum gjør Heimdal til et populært sted å bo.

**Skoler og barnehager**  
I umiddelbar nærhet til boligen ligger barneskolen (1-7) Stabbursmoen skole (Helt ny! Åpner høsten 2026) som boligen sogner til, hit vil du ta deg på knappe 5 minutter. I nærheten av boligen finner du flere barnehager i gangavstand, hvor nærmeste er ettertraktede Kongsvegen barnehage. Dette er en barnehage hvor friluft og idrettslek står i fokus. Barnehagen bruker mye av tiden ute i naturen på tur eller lignende. For ytterlig informasjon om barnehager og skoler se nettsiden til Trondheim kommune.

**Kollektiv tilbud**  
I nærrområdet er det et godt utbygget offentlig kommunikasjonsnett. Her er det hyppige bussavganger til

## SKOLER

Stabbursmoen skole (1-7 kl.) 328 elever, 22 klasser	6 min 0.6 km
Åsheim barneskole (1-7 kl.) 292 elever, 16 klasser	10 min 0.8 km
Heimdal Friskole (1-10 kl.) 83 elever, 8 klasser	12 min 0.9 km
Huseby barneskole (1-10 kl.) 488 elever, 46 klasser	14 min 1.1 km
Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.) 471 elever, 29 klasser	12 min 1 km
Heimdal videregående skole 730 elever	17 min 1.4 km
Kristen videregående skole - Trøndelag 480 elever	8 min 5 km

## BARNEHAGER

Kongsvegen barnehage (1-5 år) 61 barn	3 min 0.2 km
Dutttestien barnehage (0-5 år) 25 barn	6 min 0.5 km
Skyttervegen barnehage (1-5 år) 51 barn	9 min 0.7 km



Trondheim sentrum og omegn. Skytterbanen, som er nærmeste bussholdeplass, ligger kun noen få minutter fra boligen. For mer informasjon om rutetider, se [www.atb.no](http://www.atb.no). I tillegg ligger Heimdal stasjon like i nærheten. Herfra er det hyppige buss- og togavganger både nordover og sørover. En togtur til f.eks. Værnes flyplass tar ca. 50 minutter.

**Sport, idrett og turmuligheter**  
Det tilbys mange og varierte aktiviteter både sommer og vinter, som f.eks. fotball, håndball, ski, skiskyting, innebandy, friidrett mm. Her er det aktiviteter for alle aldersgrupper. Ikke langt unna er det en fotballbane som blir gjort om til skøytebane på vinteren. Området er perfekt for de sportsglade, både for barn og voksne. Fine turområder med mange forskjellige stier og veier. Gangavstand til Saupstad skistadion hvor det er fine lysløyper som blir preparert på vinteren. Lysløypene er også et ypperlig sted for å gå på rulleski om sommeren.

Er du glad i slalåm eller brettkjøring, er Vassfjellet Skisenter tilgjengelig kun 25 min med bil fra boligen. I høysesongen går det buss direkte til bakken. Vassfjellet skisenter er Trondheimsregionens største alpinanlegg. Det er også nærhet til Bymarka og Granåsen. Her finner du flere turstier for løping, sykling, oppdagelsesferd med barn eller luftetur med hunden. Det er heller ikke langt til Nidelven som tilbyr flott natur og muligheter for fiske, bading eller en padletur med kajakk eller kano.

### Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde på Heimdal hovedsakelig bestående av (variert boligbebyggelse som eneboliger og rekkehus)

### Adkomst

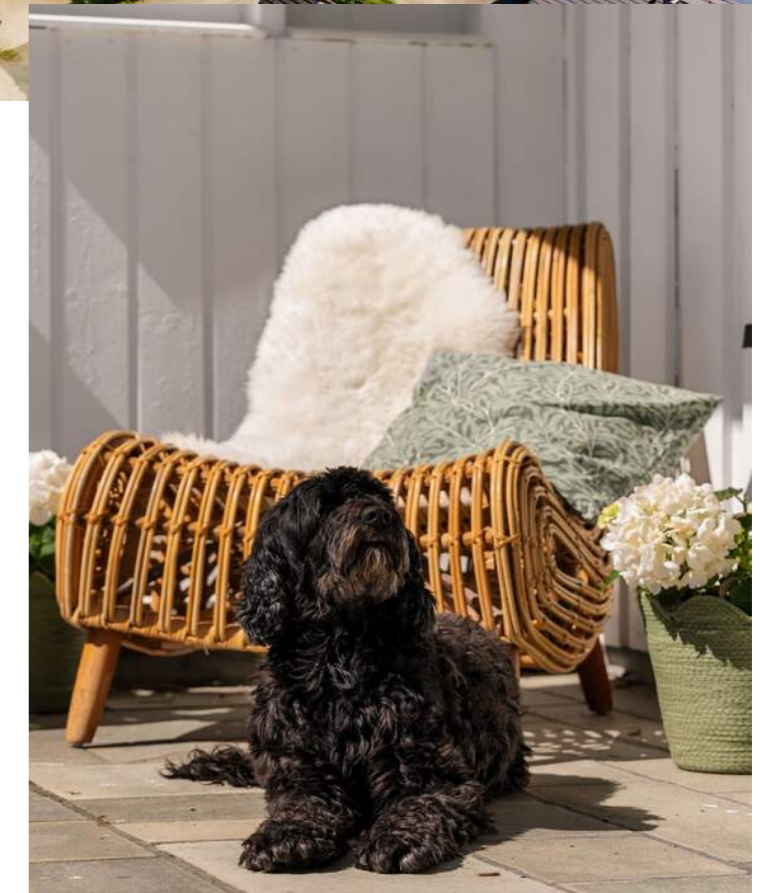
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningskilt under annonserte visninger.

### Skolekrets

Boligen sogner til Stabbursmoen barneskole og Åsheim ungdomsskole.



FRA BOLIGEN HAR DU  
BILFRI TURVEI SOM GÅR  
DIREKTE TIL  
STABBURSMOEN SKOLE



# Livet i Simon Leinums veg 37

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som interessent gjerne ønsker svar på.



”

"Her har barnene våre fått hatt en fantastisk oppvekst, vi har alltid hatt god plass til venner og familie. Det blir med tungt hjerte at vi selger!"

Selger: Lasse og Marthe

## Når kjøpte dere eiendommen?

Vi kjøpte eiendommen våren 2007.

## Hva var avgjørende for valget deres?

Vi er begge fra Heimdals området og ønsket at guttene våre skulle vokse opp her. Da vi kjøpte var eldstemann 3 år og minstemann 7 måneder. Stor tomt, enden av en blindvei, bilfri skolevei, nært barnehage og skole, samt at bymarka er rett ved. Om vinteren kan man omtrent ha på skiene på gårdsplassen. Den store tomten gir mange muligheter til forskjellige aktiviteter

- God plass til trampoline, et klatretre og vår egen ake-hoppbakke.

- Vi er nært skog, skiløyper, turløyper samt at det er nært buss. Guttene har begge gått på Stabbursmoen skole samt Heimdal VGS

- Vi bor midt i mellom de to skolene. Samt garasje, hobbyboder, snekkerbod og mange muligheter.

## Hvorfor skal dere flytte?

Vi har bodd her i over 19 år, og har trivdes sommer som vinter, men den ene sønnen har flyttet ut og den andre er på vei ut på egen hånd. Huset blir for stort for oss to alene. Dessuten har vi arvet hytte slik at vi ser for oss dagliglivet i en leilighet og helgene på hytta. Ha prosjekter der istedenfor hjemme.

## Hva har dere likt best med området?

Stille og rolig, mange muligheter, særdeles barnevennlig, godt naboskap, god plass og lett å komme seg rundt. Kort vei til Tillermyra, Heggstadmoen, butikker og E6 nordover og sørover. Samt; det er bare Heimdal som er Heimdal.



## Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike års-tidene i boligen og området?

Vinter; du må være glad i snø! Det er skiløyper rett ved og bymarka starter rett her borte. På Saupstad skistadium kjøres det opp løyper så fort det er mulig - også med kunstsne.

Vår; eiendommen er sørvendt og vi merker godt når sola begynner å varme igjen -den lille skjerma verandaen blir hyppig brukt. Helt skjermet for vær og vind, rett i sør med tak over. Der kommer våren ekstra tidlig. Det er mye som skal gro og spire; jordbær, rips, urter osv. Det er mye som skjer på våren.

Sommer; man vil ikke reise bort. En platt på 70+m2, utestue og grilling. Man har mange soner slik at vil man være i skyggen så kan man det, vil man i sola så kan man det. Og med utestua så spiller det heller ingen rolle om det plutselig begynner å regne. Høst; med varme og et pledd så kan utestua brukes overraskende tidlig på våren og langt utover høsten. Vi har pleid å invitere til Halloween fest der som sesongavslutning.

Vi lever tett på skog og mark, og det er en fryd å se hvordan alt forandrer seg gjennom årstidene. Det store kirsebærtreet i hagen -hvordan det får knopper, blader og så eksploderer i blomster! Før det utover høsten blir høstfarger og løvfall. Det treet er viktig i utsikten vår og det er morsomt å følge med på det. Selv om selve kirsebærene ikke de beste å spise - kanskje man kan lage noe av dem?

## Bodene i hagene må nevnes som et eget punkt

Den lille boden er en snekkerbod med sager, verktøy, material- og stigelager på baksiden. Der lagres hageredskapene og gressklipperen. Snekkerboden brukes hele året. Den store boden -også kalt «Reflektoriet» er full isolert, har varmekabler og en nå defekt varmepumpe. Reflektoriet er et drivhus, et akvariehus, et atelier og en sosial møteplass. Vi har juletre der ute og åpner gavene der, vi har feiret konfirmasjon med 30+ gjester der og en i familien (minst) bruker Reflektoriet hver dag.

*Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private*

*eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller - ikke til stede i det hele tatt.*

*Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene*

*ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene - hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.*

# VELKOMMEN TIL SIMON LEINUMS VEG 37

Vi starter utendørs – boligens uteplass kan beskrives som en familiedrøm, hvor ungene og hunden kan løpe fritt.

## Parkering

Garasje og biloppstillingsplasser på tomt

## Tomtestørrelse

1085 m<sup>2</sup>

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Grunnmuren er oppført i antatt betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskillet er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

### Bygningssakskyndig

Tom Erik Heirsauet (befaringsdato: Fredag, 13. februar 2026)

### Sammendrag selgers egenerklæring

I forbindelse med salget har det blitt utarbeidet et egenerklæringsskjema som er utfylt av selger. Dette ligger som vedlegg i prospektet hvor følgende bemerkes:

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja, Bad i første etasje har sprekke mellom gulv- og veggflis

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja, ufaglært. Bad i kjeller ble bygget og etablert av huseier. Vaskerom i kjeller ble bygget av huseier.

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen

fasade?

Ja, ufaglært. Etablert nedgang til og ytterdør for kjeller. Satte inn vinduer i kjeller og etablerte 2 soverom/rom for varig opphold av ufaglært. Byttet 2 vinduer på kjøkken i 1 etasje mot sør gjort av ufaglært.

Er det utført arbeid med drenering?

Ja, ble lagt ny drenering på vestvegg iforbindelse med etablering av nedgang.

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Har byttet hovedsikring inn til huset.

Har byttet og endret sikringer/kurser inne i huset.

Varmepumpe på utebod har sviktet -ukjent hvorfor.

Ventilasjonspumpe kjeller har sviktet -ukjent hvorfor.

Rehab av stue, Nye stikk og lys, Rehab av kjeller. Nye stikk og kurser til kjøkken. Ny installasjon på bad, soverom, gang, yttergang og kjellerstue. Stikk og lys, varmekabel på bad og kjøkken. Gjort av faglært Henninen Elektro.

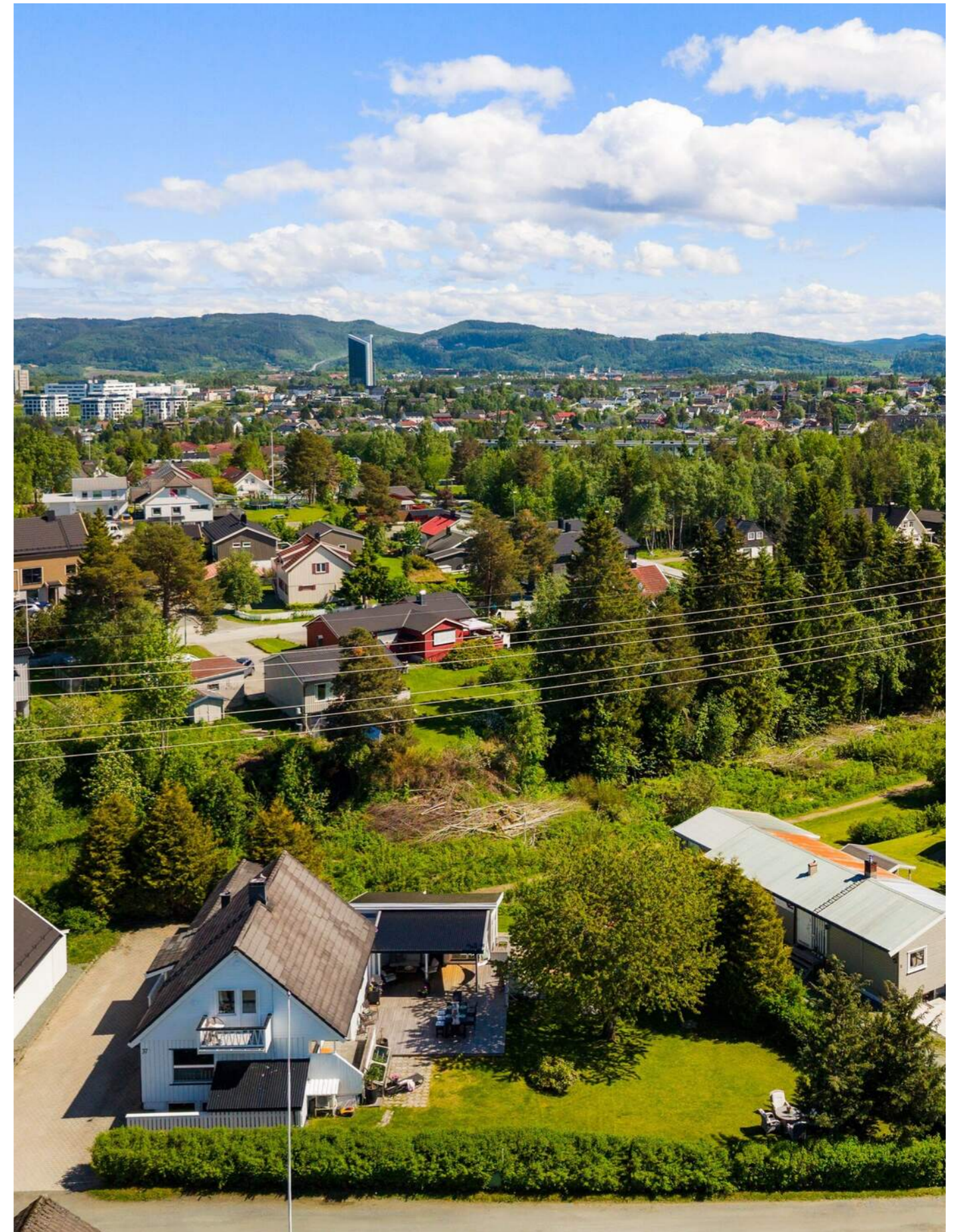
Montering elbillader, med egen kurs, yttergang med varme, lys og stikk. Soverom 2.etg lys og stikk. Rehab i sikringsskap. Gjort av GK Norge AS.

Ny innstallasjon i utvendig bod, ny tilførselskabel og mini

fordeling i bod. Varmekabel, lys og stikk. Utvendig stikkontakt.Rehab av kjøkken. Nye kurser stikk og lys. Utvendig stikkontakt til Varmepumpe. Utført av Henninen Elektro.

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

Ja, ble feil i 2008 på felles kloakkrør ute i gaten og det felles





avløpsrøret ble byttet ut.  
Det ble i dem forbindelse byttet kloakkrør / lagt nye av Brende  
entreprenør.

Lagt inn vannrør og avløp i forbindelse med etablering av bad i  
kjeller Hugget ut og satte inn sluk, monterte vannrør og satte  
inn ny  
varmtvannstank. Dette ble gjort av ufaglært.

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel  
grunnmur eller fliser?  
Det er sprekker i grunnmur på huset på nordvest hjørnet og i  
mur mot terreng på nedgangen til kjeller. Alle sprekkenes har  
hvert mer eller mindre uforandret de siste 12-15år. Ingen tiltak  
gjort

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?  
Ja, byttet peisovn og etablert nytt pipeløp mellom ovn og pipe.

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på  
eiendommen?  
Ja, vi har hatt mus/rotter i garasje og i uthus på eiendommen,  
samt at vi har sett spor i snøen etter dem. Men vi har ikke hatt  
dem inne i huset. Eiendommen grenser mot et grøntområde  
med bekk og alle slags dyr som naturlig hører til i naturen har  
tatt turen innom tomte -alt ifra elg, rådyr, grevling og til  
forskjellige gnagere.

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller  
ferdigattest for søknadspliktige tiltak?  
2 boder og en levegg er muligens i strid med reguleringsplan  
og derfor utløser de søknadsplikt. I utgangspunktet var de ikke  
søknadspliktige men del av et soverom i andre etasje slått  
sammen med kott.

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til  
boligrom?  
Ja, to boder i kjeller ble bygget om til rom for varig opphold -  
det ble satt inn vindu og etablert fluktvei bla. Gjort av ufaglært.  
Søkt og godkjent til kommunen med ferdigattest.

Bod i kjeller ble bygget om til baderom. Ble godkjent av  
kommunen.

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av  
faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt  
Ja, Bod i hagen på 30m2 ble bygget av huseier i 2020 -  
utgraving, bygging av grunnmur, reisverk, tak, kledning, strøm,



vinduer og isolasjon ble gjort av huseier. Utestue ble bygget av huseier i 2022. Snekkerbod ble bygget av huseier i 2024.

For videre omtale av punktene se egenerklæringskjema vedlagt prospekt.



## TOMTEN

---

På tomten har man muligheter for tallrike uteplasser og lekeplasser.



## TERRASSEN

---

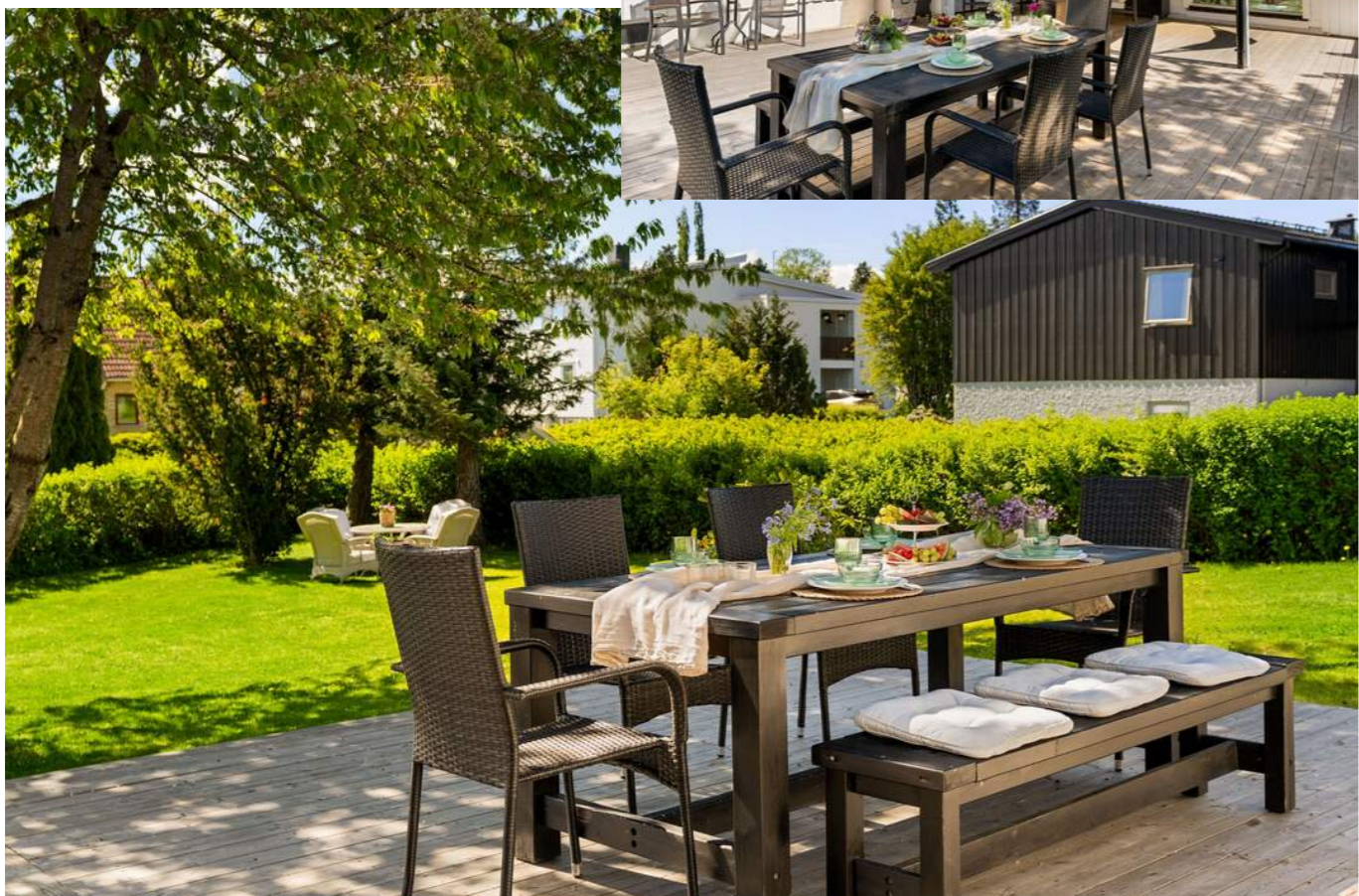
Eiendommen nyter godt av stor og solrik terrasse på 82 m<sup>2</sup>. En meget sjelden mulighet til å forelske deg i en innholdsrik enebolig som har en fantastisk beliggenhet og stor eiendomstomt.





## BARNEVENNLIG

Rett ovenfor boligen ligger Kongsvegen barnehage og ungene tar seg enkelt til skolen via bilfri skolevei









# VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

## Areal

Hovedbygg

Bruksareal:  
Underetasje  
BRA-i: 60 kvm  
Total BRA: 60 kvm

1. etasje  
BRA-i: 69 kvm  
BRA-e: 39 kvm  
Total BRA: 108 kvm

2. etasje  
BRA-i: 42 kvm  
Total BRA: 42 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
1. etasje: 82 kvm

2. etasje: 3 kvm

Utestue

Bruksareal:  
1. etasje  
BRA-e: 28 kvm  
Total BRA: 28 kvm

Arealene er oppgitt av bygningsakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos

bygningmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

## Standard

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten fremkommer det forhold som takstmannen mener kjøper må være særskilt oppmerksom på, herunder:

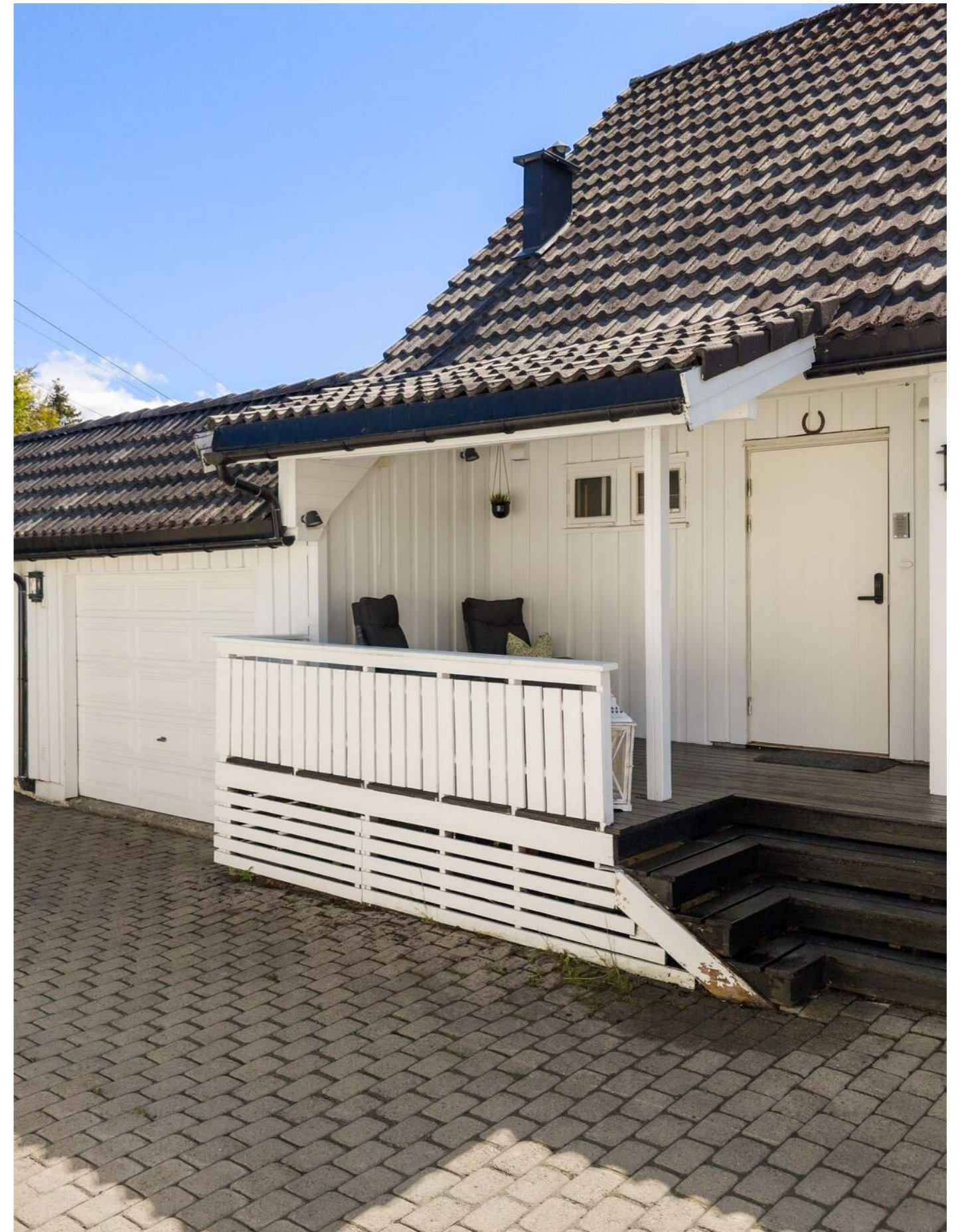
Antall TG 0-3  
TG 0: 2 stk  
TG 1: 12 stk  
TG 2: 17 stk  
TG 3: 0 stk  
TGIU: 1 stk

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgraden TGIU:  
Bad 1.etg (fukt): Hulltaking er ikke foretatt da dusjsonen er etablert på yttervegg mot garasje.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgraden TG2:  
Drenering: Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder.  
Kombinasjon av alder og byggemåte tilsier at det er kort gjenværende brukstid.

Grunnmur og fundament:  
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av stedvis registrerte sprekker på utvendig del av grunnmuren.

Støttemur:  
Tilstandsgrad 2 settes på grunn sprekker/skader i muren.



# ÉNTRE

Her møter du en flislagt entre med varmekabler. Her har du god plass til klesoppheng.



Rom under terreng:  
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av indikert fukt i gulvet.

Balkong, terrasse, plattning:  
Tilstandsgrad 2 settes på grunn stedvis råte i panel på rekkverk, slitt overflate og alder på tettesjikt.

Vinduer og dører:  
Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av knuste glass, harde og uttørkede pakninger samt redusert tettefunksjon og energieffektivitet.

Yttervegger:  
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av generell slitasje og manglende musesperre.

Taktekking:  
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av registrert mosegroing, alder som medfører større risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

Avløpsrør:  
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder og dermed økt risiko for at det kan oppstå lekkasjer.

Vannledninger:  
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder og derav økt risiko for at lekkasjer kan oppstå.

Varmepumpe utestue: Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder og at den ikke virker optimalt.

Varmtvannsbereder: Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder og dermed usikker restlevetid.

Bad 1. etg: (overflater):  
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av flatt gulv og liten høydeforskjell fra topp sluk til topp tettesjikt ved døren.

Bad 1. etg: (membran, tettesjikt og sluk):  
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Bad kjeller (membran, tettesjikt og sluk):  
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Bad kjeller (Sanitærutstyr):  
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av manglende synliggjøring av



## KJØKKEN

Nytt kjøkken i 2020 med nye hvitevarer. Her har du masse naturlig lysinnslipp.



lekkasjevann fra innebygget sistene til klosettet.

Bad kjeller (membran, tettesjikt og sluk):  
Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende er  
forskriften ved byggeåret.

For videre omtale av punktene se boligens tilstandsrapport  
som er vedlagt salgsoppgave.

Lovlighet / HMS:  
Det er ikke etablert noen håndløper på vegg i trappeløpet.  
Nederste del av kjellertrapp mangler rekkverk.  
Det er ikke montert snøfanger.

### Oppvarming

Elektrisk. Peis. Varmekabler. Varmepumpe.

### Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest.  
Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med  
bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å  
fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at  
opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se  
www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket  
eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til  
megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier  
etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem  
energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en  
energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett  
år etter at avtale om salg er inngått.

### Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på  
kjøkken medfølger ved overdragelsen.  
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier,  
ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

### Info strømforbruk

42000 kWh. Energiforbruk varierer fra husholdning til  
husholdning.

### Modernisering og påkostninger

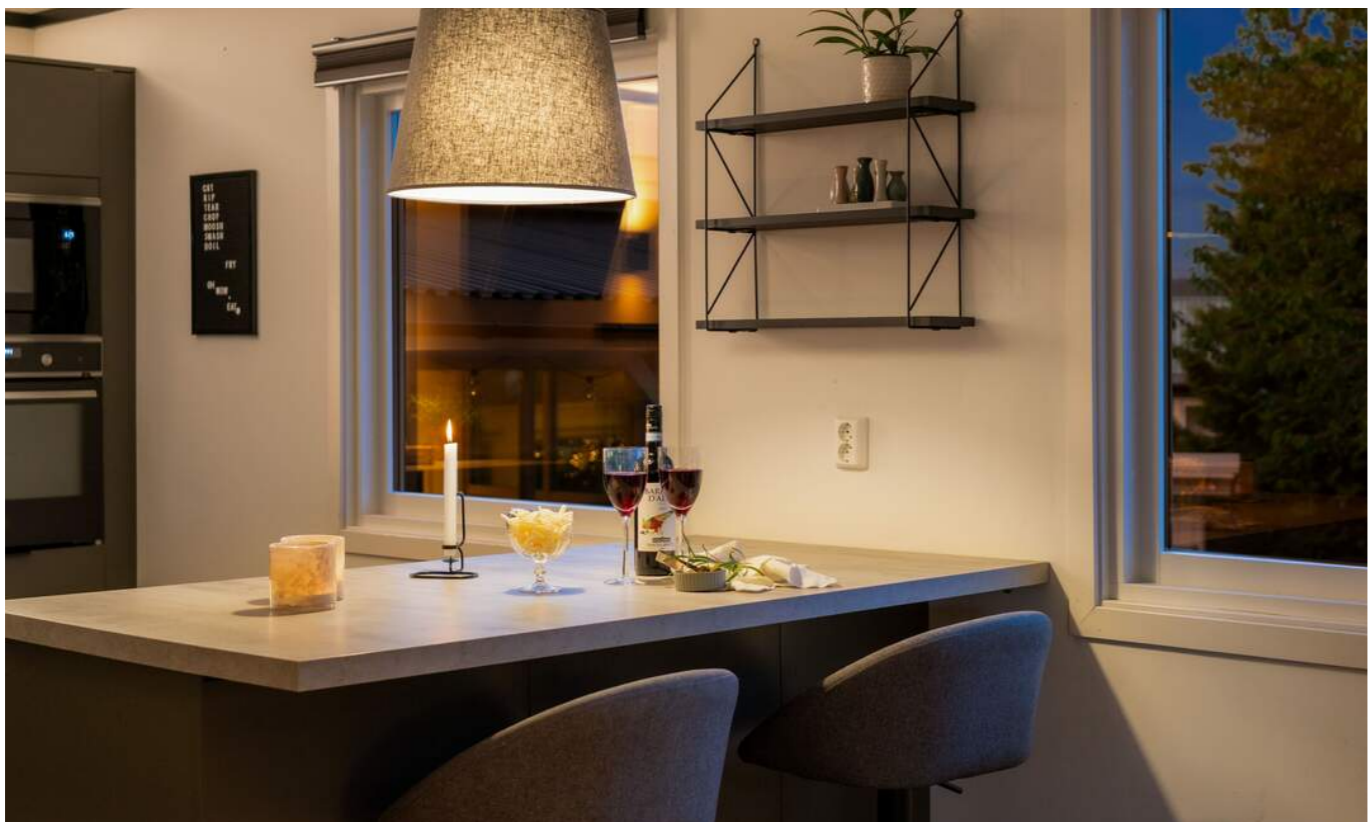
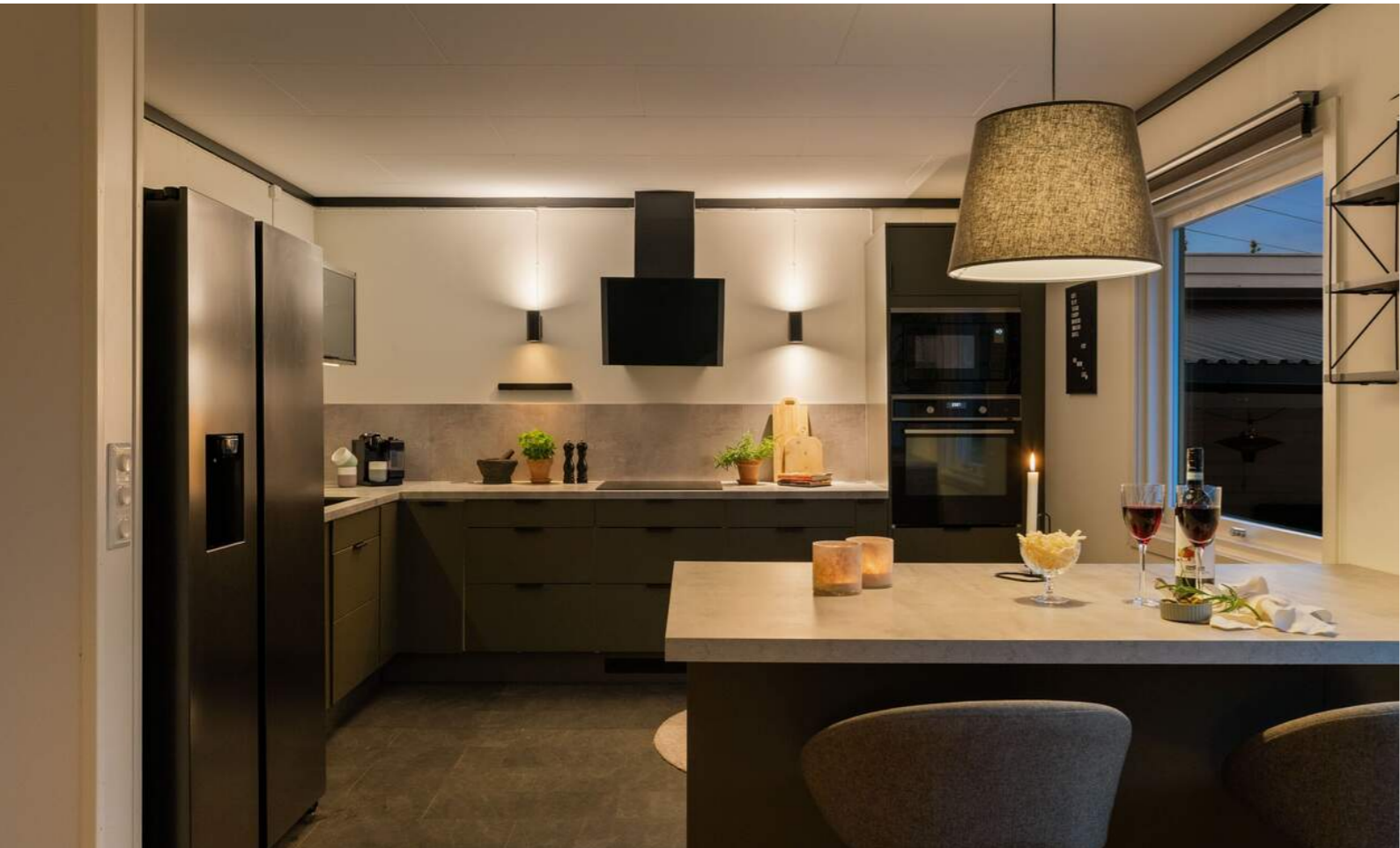


Selgerne opplyser om følgende oppgradering/påkostninger:

- 2007 - Malte det meste av vegger og tak
- 2008 - Isolerte kneloft
- 2008 - Installerte varmepumpe. Store soverom på loft -malte vegger og ny dør
- 2009 - Etablerte sportsbod og verksted ved garasjen
- 2010 - Malte trappgang
- 2012 - Satte inn nye vinduer, ny ytterdør og etablerte ned- og inngang kjeller. La flis og varmekabler på ene soverommet i kjeller. Etablerte bad i kjelleren. Etablerte kjøkken i kjeller. Gangbod i kjeller. Lille soverom på loft - utvidet rommet, ny dør. Ny varmtvannstank
- 2013 - Malte huset utvendig. Fjernet gammelt gulv, isolerte, lydtettet og la ny parkett i stue, gang og trapp opp
- 2014 - Byttet vedovn og kledde pipe med stein
- 2015 - Gravde sluk i gårdsplassen
- 2015 - Mellom soverom på loft -malt, utvidet kneloft og fjernet bod, lagt teppeflis, ny vegg
- 2018 - Ny innredning på bad samt nytt dusjkabinett. Malte tak og vegger
- 2020 - Bygde boden "Reflektoriet"
- 2020 - Nytt kjøkken med nye hvitevarer
- 2020 - Nye vinduer på kjøkkenet
- 2022 - Bygde snekkerboden. Ny varmepumpe
- 2023 - Malte huset utvendig
- 2023 - Ny platt på fremsiden av huset. Bygget utestuen
- 2024 - Byttet all utebelysning
- 2025 - Lagt flis og varmekabler i yttergang. Etablerte elbil lader. Ny takstige.
- 2026 - Bruksendring av kjelleretasje.

HER KAN DU LAGE MAT  
OG HA GOD OVERSIKT  
OVER UNGENE SOM  
LEKER I HAGEN





## STUE

Lys og romslig stue med direkte utgang til hagen. De store vinduene gir mye lysinnslipp og godt utsyn til terrasse og hage.





## BAD

---

Baderommet er flislagt og måler 6 kvm.



## SOVEROM 1

---

I andre etasje finner vi 3 soverom. Det første soverommet er på 7,5 kvm.



## SOVEROM 2

---

Soverommet måler 11,5 kvm.  
"Deler av soverom i andre etasje  
er slått sammen med kott i  
henhold til originale tegninger.  
Omgjøring fra tilleggsareal til  
oppholdsrom er et  
søknadspliktig tiltak."



## HOVEDSOVEROMMET

---

Soverommet måler hele 16,5 kvm og har masse skap plass. Her har du direkte tilgang til en balkong.





## KJELLEREN

Kjelleren har intern inngang og egen inngang fra utsiden. Kjelleretasjen har eget bad, kjøkken og 2 soverom.

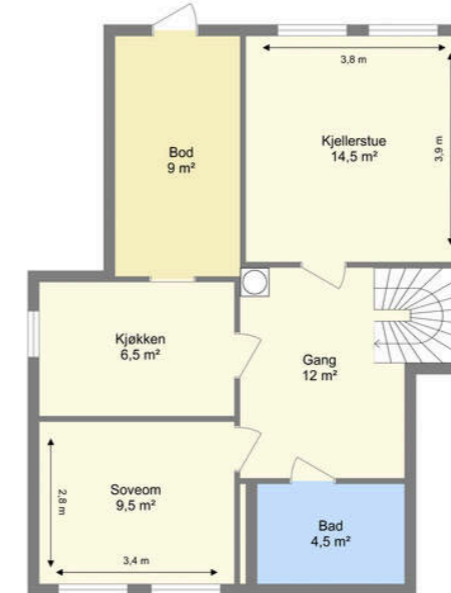




# PLANTEGNINGER



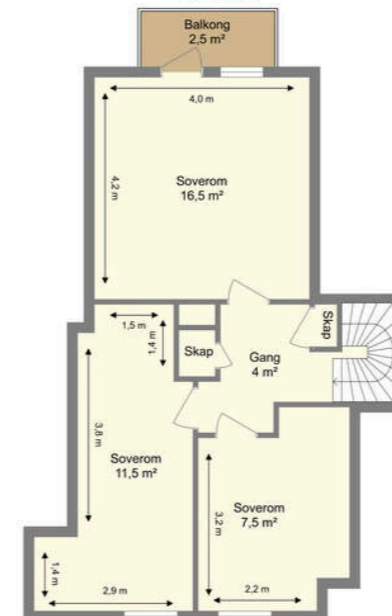
Simon Leinums veg 37  
Kjeller



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.



Simon Leinums veg 37  
2. 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.



Simon Leinums veg 37  
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.

# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Formuesverdi primær

1.442.117,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

5.768.467,- for 2024

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon, eiendomsskatt- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

### Kommunale avgifter

29.505,- for 2025

### Eiendomsskatt

7.620,- (summen er inkludert i kommunale avgifter)

### Info formuesverdi

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

Det kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret

og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### Andre utgifter

Antatte løpende kostnader for denne bolig pr. år kr. 50.605,- uten strøm. Kostnadene er fordelt som følger:

Strøm: 42.000 kWh årlig.

Kommunale avgifter: Kr. 29.505,- pr. år

Forsikring: Kr. 10.000,- pr. år, Jernbanens bank og forsikring.

TV/internett: kr. 9.600,- Altibox

Brøyting vei: kr. 1.500,-

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig innflyttingstillatelse var gitt 01.04.1966.

Det foreligger ferdigattest for soverom i kjeller og fasadeendring datert 23.03.2026.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring i kjeller 09.06.2026.

Etter plan- og bygningslovgivningen har det alltid vært krav til ferdigattest. Imidlertid har Trondheim kommune før lovendringen som trådte i kraft 01.07.1997 ikke brukt ressurser på å følge opp de saker hvor kun midlertidig brukstillatelse har

vært innhentet. I saker som er kommet i perioden 01.07.1997 til 31.12.1997 var det valgfritt om man ville ha saken behandlet etter det nye eller det gamle regelverket. Fra 01.01.1998 kunne man ikke lenger velge, og saken måtte behandles i tråd med det nye regelverket. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspiktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Deler av soverom i andre etasje er slått sammen med kott i henhold til originale tegninger. Omgjøring fra tilleggsareal til oppholdsrom er et søknadspiktig tiltak. Det er ikke kjent at dette er søkt og godkjent hos kommunen. Det er den som til enhver tid eier eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon om denne situasjonen.

Det er bygd ut 2 boder ved garasjen. Videre er 2 boder (snekkerbod, utestue) og levegg i hagen trolig i strid med reguleringsplan for byggegrense, noe som utløser et søknadspiktig tiltak. Det er ikke kjent at disse bodene er søkt og godkjent hos kommunen og godkjenning foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid eier eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon om denne situasjonen.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspiktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.. april 1966

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål iht. reguleringsplan R1065ag, deler av tomten ligger innenfor høyspentsone. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til byggesone 3 i kommuneplanens arealdel. Til informasjon er baksiden av Kongsvegen barnehage regulert til fremtidig offentlig eller privat tjenesteyting. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Videre i henhold til reguleringsplaner i området. Er det

regulert inn et høydebasseng ved Saupstad skistadion sin parkeringsplass.

### Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Adgang til utleie

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

Kjelleretasjen er innredet med egen inngang og har forbindelse med dør til hoveddelen.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Konsesjon

Ikke konsesjonspiktig

### Boplikt

Ikke boplikt

### Driveplikt

Ingen driveplikt

### Odelsrett

Ingen odel

## Kjerneinformasjon

### PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

#### Omk. kjøper beskrivelse

6 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
174 750,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
175 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))  
193 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

-----  
7 165 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))  
7 183 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

-----

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

#### Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være meglers hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

#### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt

opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

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

### ØVRIGE KJØPSFORHOLD

#### Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtakelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter

## Kjerneinformasjon

mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

#### Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

#### Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

#### Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

#### Eier

Lasse Kvalvik  
Marthe Strømsem

#### Tilbud på lånefinansiering

Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med

## Kjerneinformasjon

oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

### Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 69 900 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 23 900,00, Oppgjørshonorar kr 6 990,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900,00, Trykking av prospekt kr 2 500,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 950,00. Sum faste vederlag kr. 58 490.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utlegg fotograf (kveldefoto kampanje) kr 6 000,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 642,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 1 200,00, Tilstandsrapport kr 20 943,75. Sum utlegg og andre utgifter kr. 32 511.

Totale kostnader kr. 91 001.

Dersom oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand eller at oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert avtale, krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert eller fastpris avtale krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

### Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at

mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

### Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kunde kontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

### Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklærings skjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

### Ansvarlig megler:

Jonas Toftemo  
Eiendomsmegler og Partner

**Dato salgsoppgave**  
27.4.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



# Egenerklæring

Simon Leinums veg 37, 7088 HEIMDAL

03 Jun 2026

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Beskriv feilen og omfanget

Bad i første etasje har sprekk mellom gulv- og veggflis

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2013

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Bad i kjeller ble bygget og etablert av huseier

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2013

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Vaskerom i kjeller ble bygget av huseier

## Tak, yttervegg og fasade

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Simon Leinums veg 37	Simon Leinums veg 37	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

2007 ca april

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Ca 19 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Jbf Forsikring AS-54

## Informasjon om selger

Selger

Strømsem, Marthe

Selger

Kvalvik, Lasse

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.  
**SIMON LEINUMS VEG 37**

## Tak, yttervegg og fasade

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall



2013

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?** Faglært  Ufaglært4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Etablert nedgang til og ytterdør for kjeller

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2013

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?** Faglært  Ufaglært4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Satte inn vinduer i kjeller og etablerte 2 soverom/rom for varig opphold

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2020

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?** Faglært  Ufaglært4.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Byttet 2 vinduer på kjøkken i 1 etasje mot sør

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

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?** Ja  Nei7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til8 **Er det utført arbeid med drenering?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2013

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?** Faglært  Ufaglært8.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Ble lagt ny drenering på vestvegg iforb med etablering av nedgang

kjeller

**Elektrisitet**9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**Beskriv feilen og omfanget**Har byttet hovedsikring inn til huset  
Har byttet og endret sikringer/kurser inne i huset  
Varmepumpe på utebod har sviktet -ukjent hvorfor  
Ventilasjonspumpe kjeller har sviktet -ukjent hvorfor10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2013

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?** Faglært  Ufaglært10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**Rehab av stue, Nye stikk og lys. Rehab av kjeller. Nye stikk og kurser til kjøkken. Ny instalasjon på bad, soverom, gang, yttergang og kjellerstue.  
Stikk og lys, varmekabel på bad og kjøkken10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Henninen elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?** Ja  Nei10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2026

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?** Faglært  Ufaglært10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montering elbillader, med egen kurs, yttergang med varme, lys og stikk. Soverom 2 etg lys og stikk. Rehab sikringsskap

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

GK Norge AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?** Ja  Nei10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2020

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**



Faglært  Ufaglært

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

Ny innstallasjon i utvendig bod, ny tilførselskabel og mini fordeling i bod. Varmekabel, lys og stikk. Og utvendig stikkontakt. Rehab av kjøkken. Nye kurser stikk og lys. Utvendig stikkontakt til Varmepumpe

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Heminen elektro

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Rør

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Ble feil i 2008 på felles kloakkrør ute i gaten og det felles avløpsrøret ble byttet ut

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2008

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

kloakkrør ble byttet/det ble lagt nytt rør

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Brende entrepenør

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2013

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

13.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Lagt inn vannrør og avløp i forbindelse med etablering av bad i kjeller Hugget ut og satte inn sluk, monterte vannrør og satte inn ny varmtvannstank



## Ventilasjon og oppvarming

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**

Det er sprekker i grunnmur på huset på nordvest hjørnet og i mur mot terreng på nedgangen til kjeller  
Alle sprekken har hvert mer eller mindre uforandret de siste 12-15år  
Ingen tiltak gjort

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**

Byttet peisovn og etablert nytt pipeløp mellom ovn og pipe

## Sopp og skadedyr

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Vi har hatt mus/rotter i garasje og i uthus på eiendommen, samt at vi har sett spor i snøen etter dem. Men vi har ikke hatt dem inne i huset.  
Eiendommen grenser mot et grøntområde med bekk og alle slags dyr som naturlig hører til i naturen har tatt turen innom tomta -alt ifra elg, rådyr, grevling og til forskjellige gnagere.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.



## Planer og godkjenninger

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv hva som mangler og hvorfor:**

2 boder og en levegg er muligens i strid med reguleringsplan og derfor utløser de søknadsplikt. I utgangspunktet var de ikke søknadspliktige men mulig en mindre del er utenfor byggegrense strek og utløser dispensasjonssøknad. Del av et soverom i andre etasje er slått sammen med kott.

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

Ja  Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2013

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

24.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

To boder i kjeller ble bygget om til rom for varig opphold -det ble satt inn vindu og etablert fluktvei bla.

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

Ja  Nei  Nei, ikke søknadspliktig

24.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.2.2 **Årstall**

2013

24.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

24.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Bod i kjeller ble bygget om til baderom

24.2.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

Ja  Nei  Nei, ikke søknadspliktig

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei  Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

SIMON LEINUMS VEG 37



**Beskriv nærmere hvilke forhold**

fått nabovarsel om bygging av høydebasseng ved Saupstad skistadion

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.**

Bod i hagen på 30m2 ble bygget av huseier i 2020

-utgraving, bygging av grunnmur, reisverk, tak, kledning, strøm, vinduer og isolasjon ble gjort av huseier

Utestue ble bygget av huseier i 2022

Platt

Snekkerbod ble bygget av huseier i 2024

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 55910973

## Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
Marthe Strømsem	2026-06-03	Lasse Kvalvik	2026-06-03
Identification		Identification	
 Marthe Strømsem		 Lasse Kvalvik	

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Marthe Strømsem	03/06-2026	BankID OIDC
Lasse Kvalvik	15:32:18	High
	03/06-2026	BankID OIDC
	15:33:12	High



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

# Simon Leinums veg 37 7088 HEIMDAL

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Bolig
Byggeår:	1966
Hovedbygg BRA:	210 m <sup>2</sup>
Hovedbygg BRA-i:	171 m <sup>2</sup>
Sum alle bygg BRA:	238 m <sup>2</sup>
Sum alle bygg BRA-i:	171 m <sup>2</sup>
Rapportdato:	13.4.2026 (Gyldig til 13.4.2027)



### Samlet vurdering



**Supertakst**

GNR: 197 BNR: 362

Tom Erik Heirsaunet  
Takst-Forum Trøndelag AS

tom@tft.no  
93489454

Simon Leinums veg 37  
7088 Heimdal

## 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 hvidevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### 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.

### Takstrappen

Kunden/revirenten 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/41188>

### 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.

### Utvidet el-kontroll

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

### Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder. Kombinasjon av alder og byggemåte tilsier at det er kort gjenværende brukstid.
Grunnmur og fundament	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av stedvis registrerte sprekker på utvendig del av grunnmuren.
Støttemur	Tilstandsgrad 2 settes på grunn sprekker/skader i muren.
Rom under terreng	Tilstandsgrad settes på grunn av indikert fukt i gulvet.
Balkong, terrasse, plattig: Balkong	Tilstandsgrad 2 settes på grunn stedvis råte i panel på rekkverk, slitt overflate og alder på tettesjikt.
Vinduer og dører	Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av knuste glass, harde og uttørkede pakninger samt redusert tettefunksjon og energieffektivitet.
Yttervegger	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av generell slitasje og manglende musesperre.
Taktekking	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av registrert mosegroing, alder som medfører større risiko for lekkasjer i tiden som kommer.
Avløpsrør	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder og dermed økt risiko for at det kan oppstå lekkasjer.
Vannledninger	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder og derav økt risiko for at lekkasjer kan oppstå.
Varmesentral: Varmepumpe utestue	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder og at den ikke virker optimalt.
Varmtvannsbereider	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder og dermed usikker restlevetid.
Våtrom: Bad første etasje - Overflater	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av flatt gulv og liten høydeforskjell fra topp sluk til topp tettesjikt ved døren.
Våtrom: Bad første etasje - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.
Våtrom: Bad kjeller - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad kjeller - Sanitærutstyr	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av manglende synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget systerne til klosettet.
Våtrom: Bad kjeller - Ventilasjon	Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

### Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad første etasje - Fukt	Hulltaking er ikke foretatt da dusjonen er etablert på yttervegg og mot garasje.

### Lovlighet / HMS

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

Det er ikke etablert noen håndløper på vegg i trappeløpet.

Nederste del av kjellertrapp mangler rekkverk.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato <b>8.4.2026</b>	Rapportdato <b>13.4.2026</b>
----------------------------------	---------------------------------

### Hjemmelshavere

Navn: Lasse Kvalvik	Tilstede ved inspeksjon: Nei
Navn: Marthe Strømsem	Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Tom Erik Heirsaunet	Telefon: 93489454
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS	Epost: tom@tft.no
Tittel:	Adresse: Industriveien 21, 7072 Heimdal
Profesjonsansvarsforsikring: Frønde Forsikring	



### Informasjon om boligen

Adresse: Simon Leinums veg 37, 7088 Heimdal			
Kommunen: 5001	Gårdsnr: 197	Bruksnr: 362	Festen:
Seksjonsnr:	Andelsnr:	Leilighetsnr:	
Byggeår: 1966 - Kilde: Matrikkelen.			
Boligtype: Bolig			

#### Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i antatt betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform teknet med betongstein. Etasjeskillet er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

## 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 byggeteknisk 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>

### Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	210	171	39	0	85
Utestue	28	0	28	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>238</b>	<b>171</b>	<b>67</b>	<b>0</b>	<b>85</b>

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	108	69	39	0	82
		Romfordeling: Vindfang, gang, stue, kjøkken og bad.	Romfordeling: Garasje og to boder.		
2. etasje	42	42	0	0	3
		Romfordeling: Gang og tre soverom.			
Kjeller	60	60	0	0	0
		Romfordeling: Gang, kjellerstue, kjøkken, bod, bad og soverom.			
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>210</b>	<b>171</b>	<b>39</b>	<b>0</b>	<b>85</b>

#### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	49	42	7
Kjeller	61	60	1
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>110</b>	<b>102</b>	<b>8</b>

### Bygning: Utestue

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	28	0	28	0	0
			Romfordeling: Stue.		
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>28</b>	<b>0</b>	<b>28</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
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?	Nei

#### Oppsummering av drenering

TG-2

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anses til å være ca 30 år.

Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at drenering på nord siden ble oppgradert i 2007. Øvrige deler av dreneringen vurderes å være fra byggeår og har dermed oppnådd høy alder. Det registreres heller ikke bruk av grunnmursplast på deler av grunnmuren.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder. Kombinasjon av alder og byggemåte tilsier at det er kort gjenværende brukstid.

### 6.2 Grunnmur og fundament

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

#### Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.

Det registreres stedvis noen sprekker i grunnmuren. Det ukjent om disse sprekkenes er gjennomgående eller om det kun er i utvendig murpuss. Det registreres større oppsprekking i muren ved den utvendige kjellertrappen. For videre omtale se punktet støttemur.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av stedvis registrerte sprekker på utvendig del av 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 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i betongblokker eller lignende.	
Er det synlige sprekker/skader/skjvheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

#### Oppsummering av støttemur

TG-2

Det registreres sprekker/skader i støttemur til utvendig kjellertrapp. Skader kan ha flere årsaker som for eksempel belastninger og setninger. Det kan være fare for en ytterligere negativ utvikling.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn sprekker/skader i muren.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å pusse igjen sprekker for eventuelt å avdekke negativ utvikling.

### 6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. Ved et enkelt fuktøk mot gulv indikeres det tegn til fukt.	
Det gjøres oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår.	
Det er foretatt hulltaking i utforet vegg mot grunnmuren uten at det registreres tegn til fukt eller skader.	
Tilstandsgrad settes på grunn av indikert fukt i gulvet.	

### 6.5 Balkong, terrasse, platting: Terrasse

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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-1
Terrasse fremstår uten synlige tegn til avvik.	

### 6.6 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Balkongen er teknet med sinkplater som har oppnådd høy alder og har dermed usikker tetthet i tiden som kommer.	
Det registreres slitt overflate og råte i panel på rekkverket.	
Tilstandsgrad 2 settes på grunn stedvis råte i panel på rekkverk, slitt overflate og alder på tettesjikt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Råteskadet trevirke må skiftes.	
Overflatebehandling må påregnes.	

### 6.7 Vinduer og dører



Bilder viser knust glass på soverom i kjelleren.



Bildet viser knust glass på baderomsvindu.

Beskrivelse	Vinduer med 2-lags glass og koblede glass.
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer på kjøkkenet er skiftet 2019. Vinduer på stue er fra 1990.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, 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	TG-2
Flere vinduer har harde og uttørkede tettelister/pakninger og har følgelig redusert tettefunksjon og energieffektivitet i forhold til dagens standard.	
Det bemerkes knust glass i det ene vinduet på badet og på soverom i kjeller.	
Det registreres manglende beslag/tetting utvendig i underkant av vinduer på kjøkkenet i første etasje.	
Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av knuste glass, harde og uttørkede pakninger samt redusert tettefunksjon og energieffektivitet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Knuste glass må skiftes.	
Vinduer vil ha et økt vedlikeholdsbehov i tiden som kommer.	

## 6.8 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-2</b>
Det ble ikke registrert musesperre ved en enkel stikkprøvekontroll.	
Det registreres stedvis noe slitt overflate på kledningen.	
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av generell slitasje og manglende musesperre.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.	

## 6.9 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken
<b>Totalvurdering av skorstein over tak</b>	<b>TG-1</b>
Skorsteinen er inspisert fra bakkenivå og pipen er kledd med heldekkende beslag.	
Det registreres ingen tegn til avvik ved befaringen.	

## 6.10 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsøkt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Totalvurdering av takkonstruksjon og loft</b>	<b>TG-1</b>
Det er foretatt en kontroll mot innvendige overflater uten at det registreres tegn til lekkasjer eller kondensproblemer.	

## 6.11 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekteking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tektekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av taktekking</b>	<b>TG-2</b>
Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Det registreres ingen tegn til skader, men taktekkingen har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og det vil være større risiko for lekkasjer i tiden som kommer.	
Det registreres en del mosegroing på den ene siden av taket.	
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av registrert mosegroing, alder som medfører større risiko for lekkasjer i tiden som kommer.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Generelt anbefales det at taktekking holdes fri for mose.	

## 6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

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

<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-1</b>
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.	

## 6.13 Kjøkken: første etasje

## Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Kjøkkeninnredning fra 2020 med slette fronter og benkeplate i laminat. Det er integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn.	
Kjøkkeninnredningen fremstår uten tegn til skader foruten normal slitasje ut i fra alder.	

## Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>
Avtrekk fungerer som tiltenkt.	

## 6.14 Kjøkken: kjeller

## Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i laminat. Det er frittstående hvitevarer.	
Kjøkkeninnredningen fremstår uten tegn til skader foruten normal slitasje ut i fra alder.	

## Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>
Avtrekk fungerer som tiltenkt.	

## 6.15 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Anneks/utestue er ikke vurdert med tanke på lovlighet.	
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?	Nei
Det er fremvist ferdigattest datert 23.03.2026 vedrørende bruksendring og fasadeendringer.	
Midlertidig brukstillatelse datert 01.04.1966 er fremvist.	
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
Det er ikke etablert noen håndløper på vegg i trappeløpet.	
Nederste del av kjellertrapp mangler rekkverk.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
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.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

## 6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
----------------	-------

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er utført enkelte oppgraderinger av avløp ved oppgradering av bad og kjøkken.	
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
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
Deler av avløpsrør er fra byggeår og har nådd en høy alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men deler av anlegget har nådd over halvparten av forventet brukstid.	
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder og dermed økt risiko for at det kan oppstå lekkasjer.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.	

## 6.17 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er utført enkelte oppgraderinger i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.	
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

<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
Deler av innvendige vannrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør, men med tanke på alder har vannrør oppnådd over halvparten av forventet brukstid.	
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder og derav økt risiko for at lekkasjer kan oppstå.	

## 6.18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge tidligere salgsoppgave ble innmat i sikringsskapet skiftet i 1997.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt noen samsvarserklæring på anlegget.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	
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.	
Selger opplyser at det ble utført el tilsyn i 2016.	

## 6.19 Varmesentral: Varmepumpe

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpen ble montert i 2023.	
Når var siste service på anlegget?	Ukjent.
<b>Totalvurdering av varmesentral</b>	<b>TG-0</b>
Varmepumpen fungerer som tiltenkt.	

## 6.20 Varmesentral: Varmepumpe utestue

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	Ukjent.
<b>Totalvurdering av varmesentral</b>	<b>TG-2</b>
Varmepumpen i utestue er av eldre årgang og det opplyses av selger at denne ikke virker optimalt.	
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder og at den ikke virker optimalt.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
En ytterlige kontroll anbefales for å avdekke om det er mulig å reparere varmpumpen eller om den bør skiftes.	

## 6.21 Varmtvannsbereeder

Plassering bereder	Det er etablert to beredere som er innebygd på kjøkken i kjelleren.
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	Ukjent.

Størrelse	Ukjent.
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ja
Er bereder over 20 år?	Ja
<b>Oppsummering av varmtvannsbereeder</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres ingen lekkasjesikring av berederne.	
Det er ikke mulig å kontrollere alder på berederne, men de vurderes å være over 20 år og har dermed usikker restlevetid.	
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder og dermed usikker restlevetid.	

## 6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Det registreres ingen tegn til utilstrekkelig luftutskiftinger ved befaringen.	

## 6.23 Våtrom: Bad første etasje

<b>Overflate</b>	
Beskrivelse av overflate	Det er flislagte overflater på gulvet og på veggene. I taket er det malt overflate.
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet er tilnærmet flatt og det er liten høydeforskjell fra topp sluk til topp tettesjikt ved døren. Dette medfører at det ved en eventuell lekkasje er fare for at lekkasjevann renner ut i tilstøtende rom og fører til skader.	
Det bemerkes stedvis hullyd under enkelte fliser på gulvet.	
Det registreres også en del oppsprekking i mykfug mellom gulv og vegg.	
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av flatt gulv og liten høydeforskjell fra topp sluk til topp tettesjikt ved døren.	

#### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Fortsatt bruk av tett dusjkabinett anbefales for å spare overflater for fritt vann.	

#### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert et dusjkabinett, servantskap med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr fungerer som tiltenkt.	

#### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekksvifte er fuktstyrt og den startet ikke ved befaringen.	

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU
Hulltaking er ikke foretatt da dusjsonen er etablert på yttervegg og mot garasje.	

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

## 6.24 Våtrom: Bad kjeller

#### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er flislagte overflater på gulvet og på veggene. I taket er det malt panel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at badet ble oppgradert i 2013.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
--	-----

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
-----------------------------------	---

<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-1</b>
-----------------------------------	-------------

Det måles ca 20 mm fra topp sluk til topp tettesjikt ved døren. Dette er mindre enn anbefalt, men lekkasjesikringen vurderes å være ivaretatt.

Det bemerkes noe hul lyd under gulvfliser i dusjsonen.

#### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
---	-----

Type sluk	Plast
-----------	-------

Det er etablert to sluk i gulvet.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
---	-----

Er det påvist tegn på uttetheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
---	-----

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
--	-----

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
---	----

<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
--	-------------

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

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>
---

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

#### Sanitærutstyr

Beskrivelse
-------------

Det er etablert et dusjhjørne, servant og veggmontert toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
--	-----

Er det innebygd systerne til klosett?	Ja
---------------------------------------	----

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?	Ja
---	----

<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-2</b>
--------------------------------------	-------------

Det er ikke etablert noen drenering for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget systerne til klosett, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av manglende synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget systerne til klosett.

#### Ventilasjon

Type ventilerings	Naturlig
-------------------	----------

<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
------------------------------------	-------------

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

<b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>
-------------------------------------

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
---	----

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
---	-----

<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
-----------------------------	-------------

Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom uten at det registreres tegn til fukt eller skader.

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

### 6.25 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp Kjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme



## Energiatest

Adresse <b>Simon Leinums veg 37, 7088 HEIMDAL</b>		
Dato for energimerking <b>13.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiatest-2026-280614</b>	
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>182449261</b>	
Gårdsnummer <b>197</b>	Bruksnummer <b>362</b>	
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>	

**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 <b>1966</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>210,0 m²</b>	Oppvarmet bruksareal <b>171,0 m²</b>
Oppvarmet etasje <b>3</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	

**Energi**

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**251,27 kWh/m²**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år  
**260,28 kWh/m²**

Totalt levert pr. år  
**44 508 kWh**

**Simon Leinums veg 37, 7088 HEIMDAL**
**Detaljer**

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Simon Leinums veg 37, 7088 HEIMDAL



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 8: 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 9: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak på varmeanlegg

##### Tiltak 12: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttjes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnatts 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 slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 13: 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 14: Montering tetningslister

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

##### Tiltak 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

##### Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

##### Tiltak 18: 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 luftskiftningen og dermed varmetapet.

**Tiltak utendørs****Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak 21: 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 22: 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 på elektriske anlegg****Tiltak 23: 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 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.

**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>

**Oppdragsgiver**

Trondheim kommune

**Rapporttype**

Planinitiativ til detaljregulering

**Dato**

16.10.2025, revidert 10.11.2025

# Planinitiativ Detaljregulering av Lundåsen høydebasseng



Oppdragsnavn	Lundåsen høydebasseng Detaljregulering
Prosjekt nr.	xxxxxxxxx
Mottaker	Trondheim kommune
Dokument type	Planinitiativ
Versjon	01
Dato	16.10.25
Utført av	TKL
Kontrollert av	MLO
Godkjent av	TNE
Beskrivelse	Planinitiativet for detaljregulering av Lundåsen høydebasseng har som mål å legge til rette for detaljreguleringen av et høydebasseng med tilhørende infrastruktur i form av veg, ledningstrasé m.m på Lundåsen. Lundåsen høydebasseng skal fungere som et gjennomstrømningsbasseng ved ordinær forsyning til Trondheim, og ved reservevannforsyning både mot Trondheim og Melhus. Samtidig vil bassenget kunne fungere som et supplement til eller erstatning for Høgåsen og Steinan høydebasseng hvis ett av disse er helt eller delvis ute av drift i en periode.

**INNHOLD**

<b>1.</b>	<b>INNLEDNING.....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>KONTAKTINFORMASJON.....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>KORT PRESENTASJON AV PLANINITIATIVET.....</b>	<b>5</b>
3.1	Planområdets plassering og tilgrensende områder.....	5
3.2	Formålet med planen.....	6
3.3	Planområdet.....	6
3.4	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.....	7
3.4.1	Bebyggelse/anlegg.....	8
3.4.2	Trafikk, veg og avkjørsler.....	10
3.4.3	Høyspent.....	10
3.4.4	Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser.....	10
3.5	Trafikksituasjon.....	11
3.6	Geoteknikk.....	11
3.7	Dyrket og dyrkbar mark.....	12
3.8	Bonitet.....	12
3.9	Naturmangfold.....	12
3.10	Kulturminner/kulturmiljø.....	13
3.11	Vannmiljø i Søra.....	13
3.12	Forurenset grunn.....	14
3.13	Friluftsliv.....	15
3.14	Støy.....	16
3.15	Kulturminner og kulturmiljø.....	16
3.16	Overvann, vann og avløp.....	16
3.17	Klimaregnskap.....	17
3.18	Økonomi.....	17
3.19	Grunneiere.....	17
3.20	Interessekonflikter.....	18
3.21	Utredninger.....	18
<b>4.</b>	<b>GJELDENE PLANSTATUS.....</b>	<b>20</b>
4.1	Kommuneplanens samfunnsdel.....	20
4.2	Kommuneplanens arealdel og kommunedelplan.....	20
4.3	Reguleringsplaner.....	21
4.4	Kommunale vedtekter, føringer og retningslinjer.....	21
4.5	Aktuelle planretningslinjer og føringer.....	22
<b>5.</b>	<b>KRAV TIL PLANPROGRAM OG KONSEKVENsutredning.....</b>	<b>23</b>
<b>6.</b>	<b>VARSLING OG PLANAVGRENSNING.....</b>	<b>24</b>
6.1	Foreslått plangrense.....	24
6.2	Medvirkning.....	24
<b>7.</b>	<b>PROBLEMSTILLINGER.....</b>	<b>25</b>
<b>8.</b>	<b>TENTATIV FREMDRIFTSPLAN.....</b>	<b>26</b>

## 1. Innledning

Planinitiativets hensikt er å være et grunnlagsmateriale til et oppstartsmøte med planmyndigheten i Trondheim kommune.

Planinitiativet er utarbeidet slik at det er i samsvar med Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven.

Forslag til navn på planen er «Detaljregulering Lundåsen høydebasseng».

## 2. Kontaktinformasjon

Tiltakshaver: Trondheim kommune v/Kommunalteknikk  
 Kontaktperson: Tove – Nanny Edvardsen  
 Telefon: 95709764  
 E-post: [tove-nanny.edvardsen@trondheim.kommune.no](mailto:tove-nanny.edvardsen@trondheim.kommune.no)

Fagkyndig plankonsulent  
 Firma: Henning Larsen / Rambøll  
 Kontaktperson: Trude Lian  
 Adresse: Kobbegate 2, 7493 Trondheim, Postboks 9420  
 Telefon: +47 46 40 93 02  
 E-post: [trude.lian@henninglarsen.com](mailto:trude.lian@henninglarsen.com)

Oppstartsmøte  
 Følgende personer ønsker å delta i oppstartsmøtet:

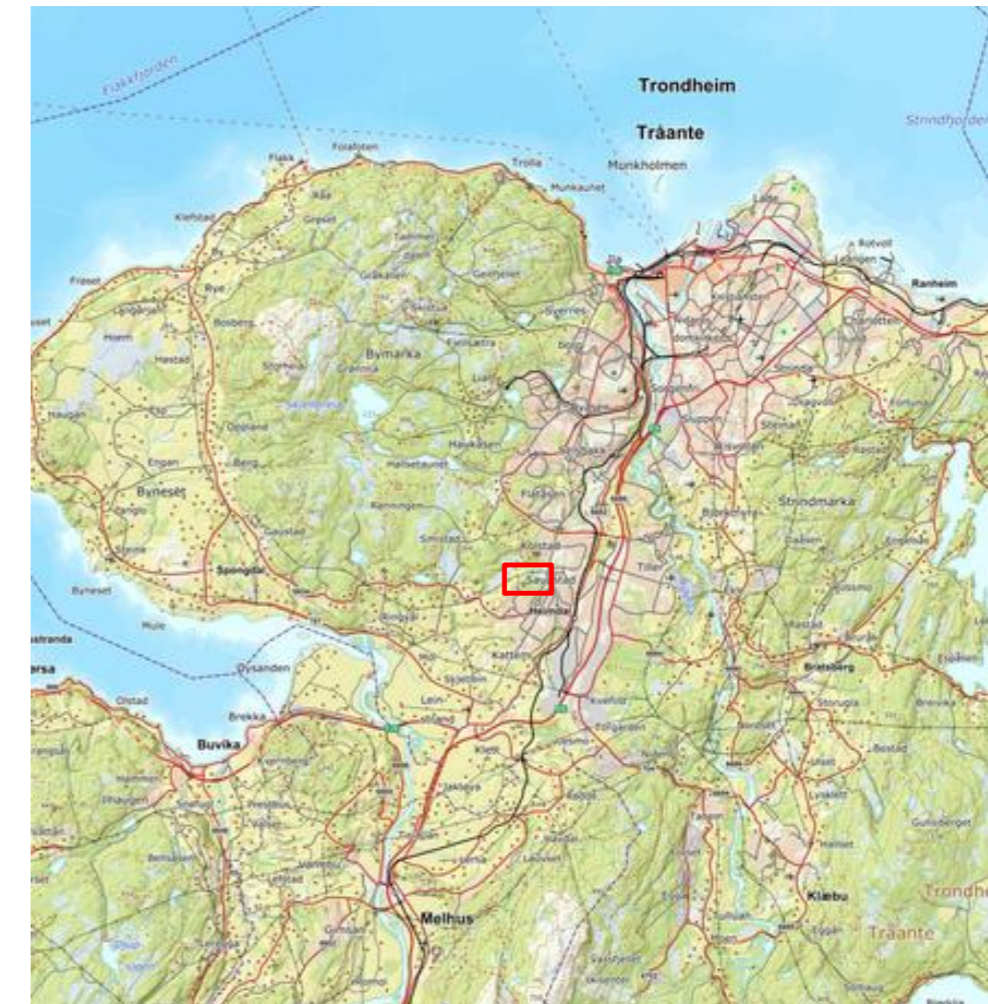
- Henning Larsen:
- Tove Nanny Edvardsen, oppdragsleder fra Trondheim kommune
  - Jostein Andersen, prosjekteringsleder
  - Trude Lian, arealplanlegger

## 3. Kort presentasjon av planinitiativet

### 3.1 Planområdets plassering og tilgrensende områder

Planområde er lokalisert ved Lundåsen, ca. 12 km sør for Trondheim sentrum, i bydel Heimdal.

Planområdet omfatter arealer både på vest og østsiden av Tunnelevegen, med en majoritet av plantiltaket beliggende øst for eksisterende boligområde og innenfor areal som brukes for Saupstad rulleskiløyper, mens areal på østsiden av Tunnelevegen omfatter eksisterende parkeringsplass og eksisterende boliger ned mot bekken Søra.



Figur 1. Planområdets lokasjon

### 3.2 Formålet med planen

Formålet med planen er å legge til rette for detaljreguleringen av et høydebasseng med tilhørende infrastruktur i form av veg, ledningstrasé m.m på Lundåsen.

Det valgte hydrauliske systemet fra Benna til Kolstad innebærer at Lundåsen høydebasseng skal fungere som et gjennomstrømningsbasseng ved ordinær forsyning til Trondheim, og ved reservevannforsyning både mot Trondheim og Melhus. Samtidig vil bassenget kunne fungere som et supplement til eller erstatning for Høgåsen og Steinan høydebasseng hvis ett av disse er helt eller delvis ute av drift i en periode.

### 3.3 Planområdet

Planområdet berører *primært* eiendom med gbnr. 177/1 som er i privat eie i tillegg til gbnr. 197/883 og 197/628 som er kommunalt eid. Areal som skal benyttes til tilhørende ledningstrasé ut til Søra vil berøre private eiendommer mellom Kongsvegen og Søra, men endelig traséløsning er ikke valgt og det er derfor usikkerhet rundt hvilke eiendommer som vil bli berørt.

Planområde har et areal på ca. 55 daa, men vil mulig bli redusert i det endelige planforslaget.

Tomtene på vestsiden av Tunnelvegen er i dag ubebygd og består i stor grad av skogsareal og asfalterte flater som benyttes til rullerløyper.

På østsiden av Tunnelvegen omfatter planområdet arealer benyttet til parkeringsplass og buffersone mot veg, Kongevegen, boliger med tilhørende adkomstveg og randsone/kantvegetasjon mot bekken Søra.



Figur 2 Figur som viser foreslått planavgrensning/planområde.



Figur 3. Foreslått planavgrensning. Kartgrunnlag viser dagens bruk av området.



Figur 4 Eksisterende situasjon/dagens bruk vest og øst for Tunnelvegen

### 3.4 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

I 2023 ble det gjennomført et skisseprosjekt «Overføring Benna – Kolstad» som omhandler en oppdimensjonering og forsterkning av overføringssystemet mellom Benna vannbehandlingsanlegg og Kolstad pumpestasjon slik at det oppnås tilfredsstillende forsyningsikkerhet og kapasitet frem mot år 2100. Skisseprosjektet omfattet trykkøkningsstasjon på Benna vannbehandlingsanlegg og et nærliggende høydebasseng, samt trykkøkningsstasjon i Ust-området og høydebasseng i Lundåsen. Målet for skisseprosjektet var å avklare nødvendige bassengvolumer og nøyaktig høydeplassing av disse, samt pumpekapasiteter og nødvendige trykkstøtdempende tiltak.

Det finnes pr. dags dato ingen alternative plasseringer for å bygge høydebasseng for reservevann i Trondheim, og tomten på Lundåsen ble valgt grunnet:

- Høyde (vannspeil) mot de andre høydebassengene i byen (Steinåsen, Høgåsen, Huseby, Reppesåsen med flere) ==> Teknisk grunn/hensyn. Ved å plassere Lundåsen HB med topp vannspeil på kote 193 som Høgåsen HB og Steinan HB, gir dette en optimal hydraulisk løsning som også gjør at funksjon og løftehøyder i Kolstad pumpestasjon kan beholdes som i dag.
- Nærhet til for påkobling av høydebassenget mot MeTroVannledningen ==> Teknisk grunn/hensyn.
- Trondheim by mangler reservevannforsyning ==> Krise hvis det blir krise. Slik situasjonen er i dag må Trondheim over på vannsparing dersom det blir problemer med vannforsyningen fra Jonsvatnet.
- Lundåsen høydebasseng er også tenkt til å fungere som reservevannsbasseng ved rehabilitering av blant annet Steinan HB. Lundåsen HB er altså tenkt til å kunne fungere som et supplement til, eller erstatning for Høgåsen, Reppesåsen og Steinan HB hvis ett av disse er helt eller delvis ute av drift i en periode.

I skisseprosjektet ble det vurdert to alternativer til plassering av bassenget på tomten, hvor det ene alternativet ble lagt bort grunnet utfordrende adkomst og konflikt med skitraseer. Endelig plassering ble valgt fordi den ga lettere adkomst (kan legges sør for skiløypene), tilknytning til MeTroVannledningen samt tømmeledning fra bassenget til Sørabekken.

Parallelt med planoppstart for reguleringsplan for Lundåsen vil det gjennomføres et forprosjekt som omhandler både høydebasseng for Lundåsen og trykkøkningsstasjon for Uståsen. Utredninger og resultater fra forprosjektet vil danne grunnlag for videre eventuell samspill- eller totalentreprise for både Lundåsen og Uståsen.

Reguleringsplan for Uståsen vil utarbeides parallelt med reguleringsplan for Lundåsen, og det vil sendes inn et eget planinitiativ for dette tiltaket. Det anbefales å vurdere i de to innsendte planinitiativene, samt se det videre planarbeidet med de to reguleringsplanene, i sammenheng med hverandre.

Følgende formål vil være aktuelle å regulere området til:

- Teknisk infrastruktur, LNFR med underformål som tillater teknisk anlegg eller vannforsyningsanlegg?
- Offentlig trafikkområde
- Bekk
- Friområde (turveg/friområde)
- Fareområde (høyspentanlegg)
- Spesialområde (parkbelte, frisktlinje, hensynssone for metrovannledning)
- Fellesområder (felles avkjørsel)

#### 3.4.1 Bebyggelse/anlegg

Hovedelementer for anlegget:

- Lundåsen høydebasseng, med 2 vannkammer á 5000 m<sup>3</sup>
- Vannspeil kote 193 med reguleringshøyde 8-10 m
- Med reguleringshøyde 8 m/10 m vil utvendig diameter på basseng bli hhv. 29 m og 26 m
- Ut fra terrengmessige forhold og stigningsforhold på adkomstveg, er bassengtomt foreløpig plassert på ca. kote 185.
- Adkomstveg via eksisterende veg til Saupstad skianlegg
- Tur-/returledninger DN1000 mellom Lundåsen HB og tilknytningspunkt på MeTroVannledningen.
- Ny koblingskum til MeTroVann-ledningen med stengeventiler
- Overløpsrør DN600 fra vannkamrene dimensjonert for samlet kapasitet ved Qdmaks.
- Overløps- og tømmeledning DN800 fra høydebassenget til bekk. Ved bruk av vaskemidler i

- vannkammer, kan tømmeledningen omkoples slik at vaskevannet går til spillvannsledning
- Spillvannsledning DN200 for vaskevann, sluk og sanitæranlegg i ventilhus. Føres til påkobling til spillvannssystem

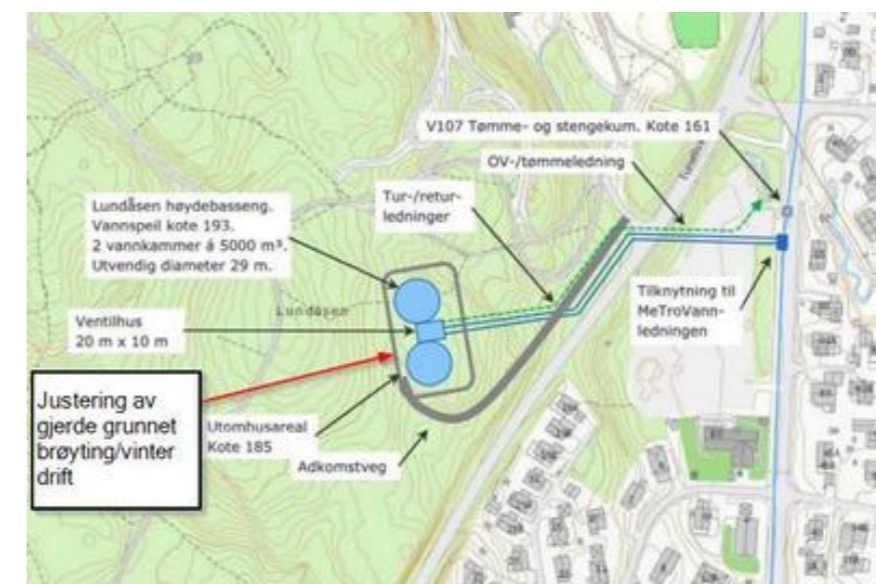
Hovedelementene er illustrert på kartskissen under. Høydebassenget forelås etablert med 2 separate direktefundamenterte høydebasseng og ventilkammer med kjeller og lett overbygg. To basseng gir større fleksibilitet i driften, i og med at ett basseng kan tas ut av drift for rengjøring, mens det det andre opprettholder bassengets funksjon. Bassengene driftes i parallell.

For sammenkobling med eksisterende Bennaledning, bygges en separat ventilkum. Her legges avgrensning for både tur- og returledning. Begge løp bygges med separat stengeventil slik at videre sammenkobling mot bassenget kan gjennomføres uavhengig av den ordinære forsyningen i Bennaledningen.

Det legges to stk. 1000 mm ledninger mellom ventilkum og høydebasseng. I tillegg medtas en 1000 mm overløpsledning fra de to bassengene. Overløpsledningen ledes til Søra for utslipp.

Trondheim kommune v/Kommunalteknikk ønsker å se på mulig justering av gjerde rundt bassenget grunnet brøyting/vinterdrift da det er avgjørende at det er tilstrekkelig med areal til snølagring, samt at brøytebil må ha plass til å snu innenfor gjerdet.

Plassering og utforming anbefales bearbeidet videre i samarbeid med arkitekt og landskapsarkitekt i planarbeidet.



Figur 5 Situasjonsplan som viser foreslått anlegg og teknisk infrastruktur. Kilde: Rambøll AS

Ledningstrasé

Ledningstrasé med tilknytning til MeTroVann-ledningen kan i stor grad legges langs adkomstveg.

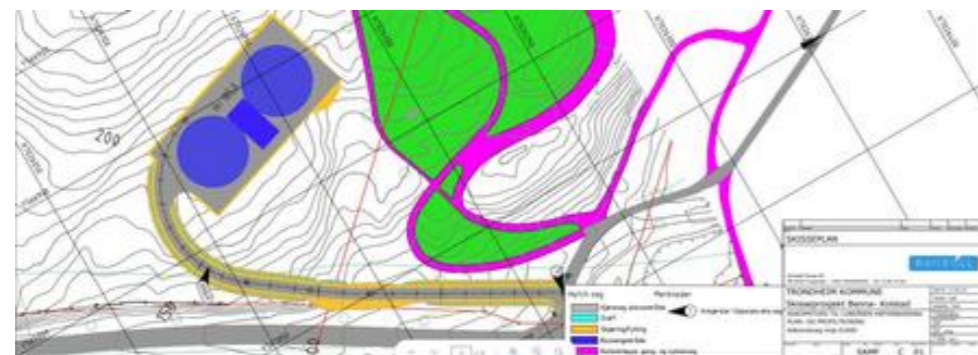
Tømmeledning føres til utslipp i Søra. Figur over viser påslipp til Søra nord for eksisterende parkeringsplass. Som en del av planarbeidet vurderes det imidlertid en alternativ trasé lengre sør hvor

denne vil gå over eksisterende parkeringsplass noe lengre sør enn vist over, før den krysser Kongsvegen og legges via en privat adkomstveg mellom boligeiendommer, før den har påslipp til Søra.

Beslutning knyttet til hvilken trasé som skal reguleres er avhengig av blant annet vurderinger knyttet til grunnforhold for de to aktuelle traséene, samt videre vurderinger av konsekvenser for naboer, anleggsgjennomføring osv. Beslutning rundt valgt trasé vil foreligge før varsel om planoppstart, slik at man kan tilpasse varslingsgrensen til denne.

#### 3.4.2 Trafikk, veg og avkjørsler

Tilknytningen til offentlig vei, spesielt Tunnelvegen, er en viktig del av planen. Høydebassenget vil ha adkomst fra Tunnelvegen via eksisterende adkomst til rulleskianlegget, og planforslaget vil utrede hvordan videre adkomstveg opp til høydebassenget best ivaretar de behov og hensyn som ligger her. Endelig løsning vil bli utformet som en del av planforslaget i kommende fase.



Figur 6 Figur som viser forslag til veg opp til høydebassenget. Kilde: Rambøll AS

#### 3.4.3 Høyspent

Det går høyspentledninger langs bekken Søra. Tiltaket vil ikke påvirke disse, og gjeldende hensynssone for høyspent vil videreføres hvis denne omfattes av nytt planforlag.

#### 3.4.4 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Tiltaket innebærer hovedsakelig utbygging i et område som i dag er ubebygget og består av grønne kvaliteter. Planen legger vekt på å bevare vegetasjon som en integrert del av utbyggingen, samtidig som dagens bruk som rulleskiløype/turområde ikke hindres og begrenses.

Høydebasseng og tilhørende infrastruktur vil likevel være et «fremmed» element i dagens landskap, og planforslaget skal derfor utrede hvordan tiltaket vil fremstå, og utrede både fjern og nærvirkninger ved bruk av modellering og gode illustrasjoner.

På østsiden av Tunnelvegen vil tiltaket i hovedsak innebære tiltak knyttet til ledningstrasé under bakken, samt påslipp til Søra. Dette vil ikke påvirke landskap og omgivelser på samme måte som selve høydebassenget.

### 3.5 Trafikksituasjon

Planområdet omfatter arealer både vest og øst for Tunnelvegen og omfatter også arealer både på vest og østsiden av Kongsveien.

Tunnelvegen er en kommunal veg som går sammen med Kongsveien ved Saupstad skistadion og fortsetter nordover. Vegen er adkomstvei til boligområder og idrettsanlegg i området. Den er en tilstøtende vei til Kongsveien og brukes blant annet til lokaltrafikk og turgåere. Den er registrert med en ÅDT på 5200 i 2024 og en andel lange kjøretøy på 4 %.

Kongsveien er en lengre kommunal gjennomfartsvei i bydelen. Den starter ved Kattem og går nordover gjennom Saupstad, Huseby, Kolstad og Flatåsen, før den møter Smistadvegen ved Granåsen og fortsetter som Byåsveien.

Kongsveien har mye gjennomgangstrafikk, både biler og syklist. Den er registrert med en ÅDT på 2200 i 2024 og en andel lange kjøretøy på 5 %.

Det finnes flere bussholdeplasser i nærhet til planområdet.

### 3.6 Geoteknikk

Det ble i 2009 utført grunnundersøkelser av Trondheim kommune på deler av området som nå foreslås brukt til høydebasseng siden en da vurderte å bruke området til kirkegård. Grunnundersøkelsene viste da noe torv på området og liten dybde til fjell.

Det ble også i 2023 gjennomført grunnundersøkelser for område hvor det planlegges høydebasseng. Prøvetaking og sonderingene viser faste løsmasser over fjell, og løsmassene består av en blanding av sand, grus, leire og silt.

I mange av borrhpunktene er det forvitret fjell (flusfjell) i overgangen mellom løsmasser og fjell.

Det er også igangsatt geotekniske grunnundersøkelser, som et supplement til allerede eksisterende undersøkelser. Disse skal være ferdigstilt i uke 41/42 og omfatter blant annet resultater av grunnborringer på eksisterende parkeringsplass, samt i områder hvor alternativ ledningstrasé for utslipp til Søra vurderes.

Grunnboringer som er igangsatt skal dokumentere fundamenteringsforhold, bæreevne og eventuelt behov for masseutskifting eller frostsikring. Disse vil følge reguleringsplanen som vedlegg og danne grunnlag for den videre prosjekteringen.



Figur 7. Løsmassekart (NGU)

Figur 8 Aksomhetsområde kvikkleire og flomsone (NVE Atlas)

### 3.7 Dyrket og dyrkbar mark

Dyrket og dyrkbar mark berøres ikke, jf. NIBIO kilden.

### 3.8 Bonitet

Bonitet (AR5)	
	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Skog, særs høg bonitet
	Skog, høg bonitet
	Skog, middels bonitet
	Skog, lav bonitet
	Uproduktiv skog
	Myr
	Åpen jorddekt fastmark
	Åpen skrin fastmark



Figur 9

Store deler av planområdet vest for Tunnelvegen består av skog med middels høy bonitet i form av barskog.

I tillegg består deler av planområdet som ligger på østsiden av Tunnelvegen av uproduktiv skog i form av lauvskog.

### 3.9 Naturmangfold

Det er gjennomført kartlegging av naturverdier, rødlistede og fremmede arter, samt en overordnet kartlegging av store/gamle trær innenfor planområdet. Det er påvist store mengder fremmede arter, og det vil derfor utarbeides tiltaksplan for fremmede arter som en del av planforslaget.

På Lundåsen er skogsområdet gjennomgående infisert av buskhyll/rødhyll. Langs bekken mellom Kongsvegen og Sørbruvegen var det mange fremmede arter, blant annet parkslirekne og tromsøpalme/kjempebjørnekjeks.

Det ble ikke registrert naturtyper etter miljødirektoratets instruks, og man fant ingen nye rødlistede arter. Flere områder med gamle/store trær har verdi, både naturverdi og f. eks. som støyskjerm. En videre kartlegging av disse skal gjennomføres som en del av planforslaget, samt gjennomføres en tilstandsvurdering.

Generelt fant vi ingen viktige naturverdier i planområdet. Skogdelen er relativt ung og det er mye menneskelig aktivitet. Det var mange fremmede arter, blant annet flere av Trondheim kommunes fokusliste, og det var masse forsøpling rundt parkeringsplassen ved Kongsvegen barnehage.

Det jobber med utarbeidelse av befaringsnotat og tiltaksplan fremmede arter, som skal vise videre detaljer om arter og eksakte lokasjoner.

### 3.10 Kulturminner/kulturmiljø

Ingen registrerte kulturminner og/eller kulturmiljø innenfor planområdet.

### 3.11 Vannmiljø i Søra

Som en del av tiltaket vil det være nødvendig med påslipp til Søra. Dette vil kunne være aktuelt i de tilfeller hvor bassengene må tømmes, blant annet grunnet vask. Tentativt ett basseng i året. Med jevne mellomrom vil det være behov for spyling av bassengene. I slike tilfeller forbrukes vannet i bassenget uten at det etterfylles. Ved et gitt nivå stanse bruken til forsyning og resterende vann tømmes fra bassengets tømmeledning. Dette ledes til Søra via overløpsledningen. Bassengene rengjøres med vann, uten bruk av kjemikalier. Også spylevannet ledes via tømmeledningen og til overløpsledningen med utslipp til Søra.

Det er anslagsvis 200-300 l som skal tømmes før spyling starter.

Worstcase er dersom pumpestasjon på Ust har full tenning og automatikken av en eller annen grunn ikke slår inn; utløpet er stengt og alt går inn i bassenget. Dimensjonerende 2045: 1090 l/s. Dimensjonerende 2100: 1400 l/s. Dette må dermed ledes til overløpsledning. Sannsynligheten er imidlertid svært liten for denne situasjonen, men planforslaget skal utrede og belyse konsekvenser av et slikt påslipp for Søra.

Det er igangsatt en overordnet reseipientvurdering av Søra, som vil ferdigstilles i slutten av oktober 2025. Innledende vurderinger av kunnskapsgrunnlaget for den aktuelle resipienten med utgangspunkt i de offentlige databasene Vann-Nett (Vann-Nett, 2025), Vannmiljø (Miljødirektoratet, 2025) og overvåkingsprogrammet til Trondheim kommune (Trondheim kommune, 2025).

Økologisk tilstand er klassifisert som «Svært dårlig» mens kjemisk tilstand ikke er klassifisert. Økologisk og kjemisk miljømål er klassifisert som «God», og det er gitt utsatt frist for å oppnå økologisk miljømål til 2027-2033, jf. §9 – Utsatt frist av tekniske årsaker. Ingen unntak er registrert for oppnåelse av kjemisk miljømål.

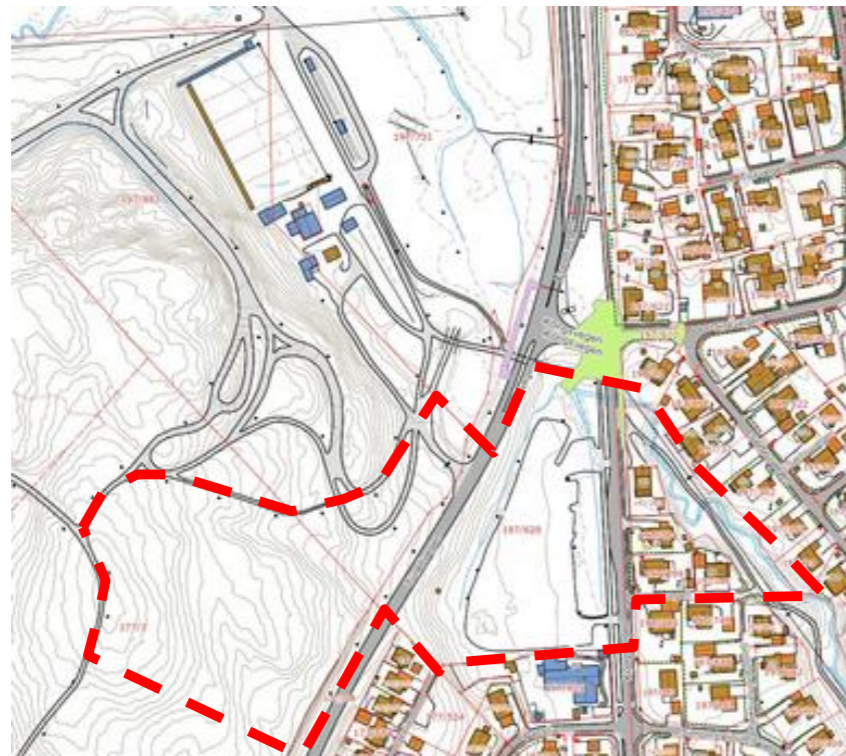
En mer detaljert vurdering av Søra vil være en del av planforslaget og si noe om evt. tiltak som bør igangsettes for å ivareta vannmiljøet i Søra. I tillegg vil mulig tiltak knyttet til erosjonssikring belyses og vurderes hvis det fremkommer som nødvendig gjennom planarbeidet. Planforslaget skal vurdere om tiltaket påvirker Søra og dens vannkvalitet.

### 3.12 Forurenset grunn

Planområdet er i hovedsak ikke registrert med forurenset grunn, med unntak av et mindre område (grønn farge) helt nord i planområdet hvor det kan være mistanke om påvirkning.

Det skal gjennomføres innledende miljøteknisk grunnundersøkelse i uke 41/42. Grunnundersøkelsene vil avdekke hvorvidt det er forurenset grunn i området som skal håndteres som en del av planarbeidet.

Eventuelle masser som håndteres i anleggsfasen vil likevel bli vurdert i henhold til forurensningsforskriften kapittel 2, og tiltaket skal følge kommunens rutiner for miljømessig håndtering og disponering av gravemasser.



Figur 10 kart som viser forurenset grunn. Foreslått planavgrensning er vist med rød stiptet linje. Kilde: Trondheim kommune kartportal

### 3.13 Friluftsliv



Figur 11: Friluftsområde Bymarka i rødt.

Store deler av planområdet er registrert som et svært viktig friluftsområde ( Bymarka – Nærsonen).



Figur 12 Turveger, skiløyper, grøntområder, aktivitetsflater og nærmiljøanlegg. Kilde: Trondheim kommune

Det går flere stier/turveger/skiløyper innenfor planområdet. I tillegg er det en rekke grønne områder både innenfor planområdet, men også tilgrensende. Rundt planområdet er det også etablert flere nærmiljøanlegg og aktivitetsflater.

Tiltaket forventes ikke å påvirke tilgjengeligheten til eller bruken av disse områdene.

### 3.14 Støy

Støykartet viser at området berøres av både gul, oransje, rød og lilla støysoner fra trafikk langs Tunnelvegen, samt noe mindre støy fra Kongsvegen. Tiltaket er ikke støyfølsomt.



Figur 13. Støysoner, Statens Vegvesens støykart.

Tiltaket generer ikke støy som vil være sjenerende for naboer, turgåere eller dyreliv i området.

### 3.15 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert noen kulturminner på eller i nærheten av planområde.

### 3.16 Overvann, vann og avløp

Området vest for Tunnelvegen er i dag ubebygget og har ikke et eksisterende overvannssystem. Vest for Tunnelvegen ligger det eksisterende kommunalteknisk anlegg, inklusive MeTro vannledning i Kongsveien. Eksakt plassering er ikke kartlagt på nåværende tidspunkt, men vil kartlegges som en del av planarbeidet.

Tiltaket medfører at man skal over Tunnelvegen med 2 \* 1000 mm rør, krysse parkeringsplassen og koble seg på eksisterende ledning i Kongsveien. Videre skal man høyst sannsynlig omtrent i samme området med en 800 - 1000 mm overløpsrør som skal føres til Søra (bekken).

Utover avrenning fra tette flater i tilknytning til tiltakene som ledes enten til bakken eller til overvannssystemet, vil ikke tiltakene gi vesentlig belastning på hverken vann- eller spillvannssystemet. Bassenget er ikke fast bemannet. Utover rengjøring vil det ikke være behov for tilsyn utover fastlagt besøksfrekvens eller ved alarm. Bassenget utrustes med håndvask, men uten wc. Det etableres sluk i ventilkammer. Vanntilførsel og spillvann kobles til stedlig ledningsnett.

Det er ikke avklart hvorvidt avrenning fra tette flater skal ledes til stedlig overvannsledning eller slippes ut på bakken.

Det skal utarbeides en VA – plan som følger planforslaget. VA – planen skal blant annet vise hvordan man håndterer avrenning, om det er kapasitet på eksisterende nett, evt. hvilke tiltak som må gjøres knyttet til overvann, vann og avløp.

NVEs flomfarerapport (NVE Atlas) viser at Lundåsen ikke ligger i flomutsatt område.

### 3.17 Klimaregnskap

Prosjektet omfattes av Trondheim kommunes krav om klimagassberegning for større anleggsprosjekter, jf. Klimaveileder 2022–2034 og TEK17 §17-1. Som en del av kommunens Klimasats-prosjekt skal det utarbeides et klimaregnskap for planlegging og bygging av anlegget, med beregning av utslipp fra materialbruk, transport og anleggsdrift.

Klimaregnskapet skal gi et overslag over forventede klimagassutslipp gjennom prosjektets livsløp, og danne grunnlag for vurdering av utslippsfrie løsninger, lavutslippsmaterialer og tiltak for ombruk og gjenbruk. Beregningene vil følge metodikken fra Miljødirektoratets veileder for Klimasats-rapportering og inngå som del av miljøoppfølgingsplanen i reguleringsarbeidet.

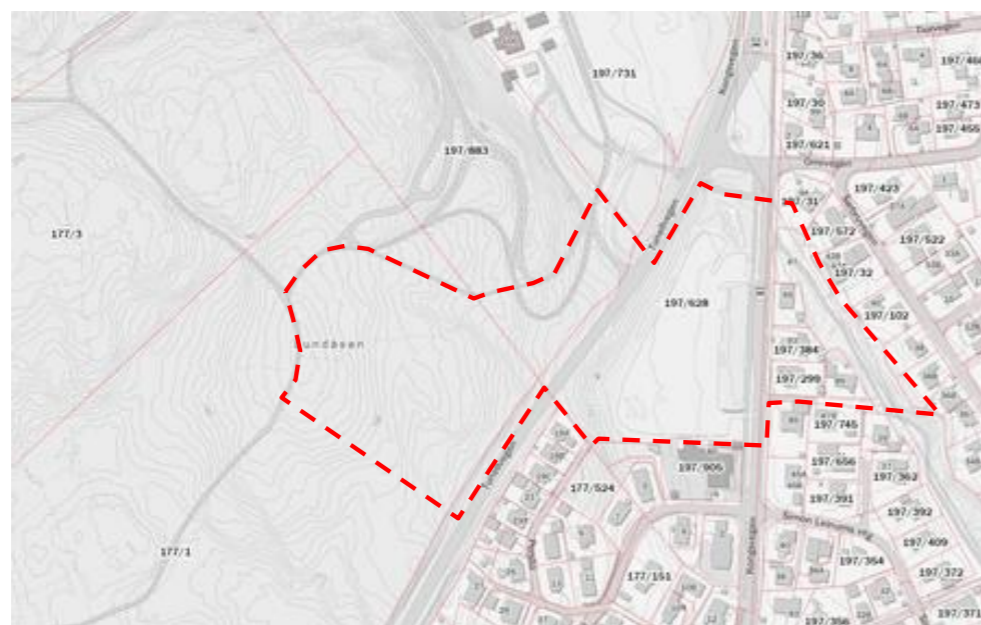
### 3.18 Økonomi

Tiltaket inngår i Trondheim kommunes investeringsprogram for vannforsyning og er del av arbeidet med å oppgradere og sikre kommunens drikkevannssystem mellom Benna og Kolstad. Prosjektet finansieres av Trondheim kommune som byggherre, med delvis støtte fra Miljødirektoratet gjennom Klimasats-ordningen. Prosjektet vil ikke kreve ytterligere økonomisk bistand utover vedtatte investeringsrammer, og tiltaket forventes å bidra positivt til lokal verdiskaping gjennom oppdrag til rådgivere og entreprenører.

### 3.19 Grunneiere

Planområde dekker primært deler av eiendommene listet under:

Gnr/bnr	Eiere	Kommentar
177/1	Privat eie	Skogsareal og rulleskiløype
197/883	Trondheim kommune	Skogsareal og rulleskiløype
197/628	Trondheim kommune	Parkering og vegareal
197/892	Trondheim kommune	Bekk
197/2	Privat eie	Adkomstveg
197/938	Ikke tinglyst	Fortau
197/262	Privat eie	Boligeiendom
197/384	Privat eie	Boligeiendom
197/299	Privat eie	Boligeiendom
197/386	Privat eie	Boligeiendom
197/745	Privat eie	Boligeiendom
197/385	Privat eie	Boligeiendom



Figur 14 Kart som viser eiendomsgrenser og gbnr. Foreslått planavgrensing er vist med rød stiple linje.

### 3.20 Interessekonflikter

Mulige interessekonflikter kan omhandle behovet for høydebasseng og bruk av området som friluft,- og rekreasjonsområde slik det fremstår i dag.

Videre vil man kunne oppleve at naboer på østsiden av Kongsvegen vil bli berørt i forbindelse med arbeid knyttet til mulig trasé for VA – ledninger. Dette kan medføre anleggsarbeider i felles adkomstveg, samt anleggsarbeider inne på private eiendommer/hager.

Om det skulle være interessekonflikter fra naboer, sektormyndigheter eller lignende skal dette avdekkes i planprosessen.

Pågående arbeider knyttet til Lundskogen gravlund kommer i mulig konflikt med et planforslag for Lundåsen høydebasseng. I tillegg er det noe med naboskapet mellom høydebasseng og grav- og urnelund som bør ses på om det skal være aktuelt med begge deler. Byplankontoret må ta stilling til hvilke arbeider/planarbeider innenfor samme område som tillates igangsatt, og evt. om det er mulig med sambruk. Se kap. 3.21 «Pågående arbeider og mulige konsekvenser for Lundåsen høydebasseng» for utdypende informasjon.

### 3.21 Utredninger

Det er tidligere blitt utført ulike utredninger som ligger som grunnlag for dette planarbeidet, og de mest relevante prosjektene for denne planen er:

#### Grunnlagsrapporter og planarbeid:

- Skisseprosjekt Overføring Benna–Kolstad, Trondheim kommune, 20.03.2023
- Klimasats – Søknad om støtte til Lundåsen høydebasseng, Trondheim kommune, 2024

#### Geoteknikk og grunnforhold:

- P-07: Grunnundersøkelser Benna – Heimdal, rapport nr.2. rev.01, Trondheim kommune/rambøll, 16.11.2011
- R.1210 Kongsvegen 91 – 95, Grunnundersøkelser Datarapport, Trondheim kommune, 28.10.2003
- R.1249Kongsvegen barnehage, grunnundersøkelser Datarapport, Trondheim kommune, 03.03.2005
- R. 1446 Lundskogen kirkegård, Grunnundersøkelser Datarapport, Trondheim kommune, 07.07.2009
- K. g John Leirvik, Notat 01 rev. 01 Lundåsen, Ust og Benna. Høydebasseng og trykkøkningsstasjoner. Grunnforhold, 2022.
- K.g a Trondheim kommune, Lundåsen høydebasseng. R1875 borplan del 1-1 og R1875- Loggbok – felt, 2023

#### Prosjekt- og konkurransegrunnlag:

- Oppdragsbeskrivelse for Ust trykkøkningsstasjon og Lundåsen høydebasseng, Trondheim kommune, 18.03.2024

#### Pågående arbeider

- Lundskogen gravlund.  
Ved innsendelse av planinitiativ for Lundåsen høydebasseng og tilhørende anmodning om oppstartsmøte ble Trondheim kommune v/Kommunalteknikk gjort oppmerksom på at Trondheim kommune v/Eierskapsenheten vurderer samme område til bruk som fremtidig grav- og urnelund.

Ved sammenligning av kartutsnitt for forslag til grav- og urnelund og foreslått planavgrensing for Lundåsen høydebasseng ser man at arealene overlapper noe, og at dersom høydebassenget etableres der det er skissert vil det ta noen av arealet som er aktuelt som grav- og urnelund.

Det er ikke fattet noen beslutning rundt hvorvidt man skal gå videre med arbeider rundt Lundskogen gravlund, men det er tydeliggjort at man i realiteten mangler andre gode alternativer.

## 4. Gjeldende planstatus

### 4.1 Kommuneplanens samfunnsdel

Tiltaket er i tråd med målsettingene i kommuneplanens samfunnsdel, særlig innenfor følgende områder:

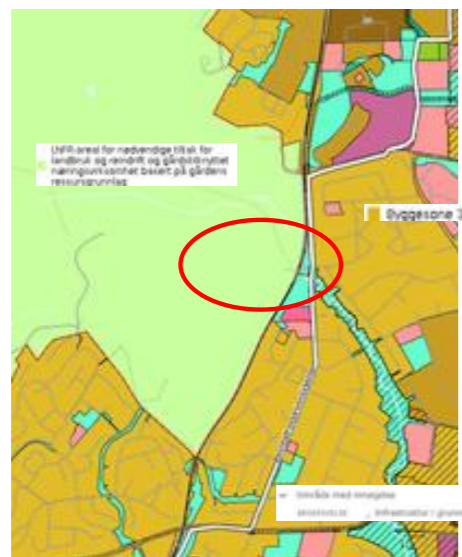
- **Trygg og robust vannforsyning:** Kommunen skal sikre innbyggerne tilgang til rent vann, også ved kriser eller svikt i hovedforsyningen.
- **Klimatilpasning:** Infrastruktur skal rustes mot klimaendringer, herunder tørke og ekstremnedbør.
- **Samfunnsikkerhet og beredskap:** Tiltaket bidrar til økt motstandskraft og forsyningsikkerhet.

### 4.2 Kommuneplanens arealdel og kommunedelplan

Området er i hovedsak avsatt til LNFR i gjeldende KPA (2012-2024), med en fremtidig turveg/turdrag som går vestover. Området ligger innenfor sone for hensyn friluftsliv (markagrensen) hvor det skal sikres et bærekraftig friluftsliv og et rikt og variert naturmiljø der viktige økologiske funksjoner opprettholdes. Kun tiltak som er i tråd med LNFR-formålet er tillatt.

Området øst for Tunnelvegen omfattes av områder avsatt til fremtidig offentlig eller privat tjenesteyting, blågrønn struktur, byggesone 3 samt hensynssone for bevaring av naturmiljø knyttet til bekken.

Arealbruk for MetroVannledningen langs Kongeveien er unntatt pga. innsigelse til gjeldende KPA.



Figur 15 Gjeldende KPA for Trondheim kommune. Foreslått planområde ligger innenfor rød sirkel.

Tiltaket er ikke direkte i tråd med LNFR-formålet i gjeldende KPA, men kan gjennomføres dersom det reguleres til teknisk infrastruktur og det dokumenteres at tiltaket er nødvendig, hensiktsmessig og ikke i strid med viktige miljø- og jordvern hensyn.

### 4.3 Reguleringsplaner

Følgende reguleringsplaner er omfattet eller ligger tilstøtende planområdet:

PlanID	Plannavn	Dato for vedtak	Hovedformål
R0036	Saupstad, gnr. 197/1	27.09.1977	Parker, turveger, anlegg for lek og sport, parkering, gangveg, offentlig bygninger
R1101b	Reguleringsplan for Kongsvegen, Saupstad – Katten øst.	5.8.1976	Område for småhus/rekkehus, trafikkområde, område for offentlig bebyggelse, areal for kjøretrafikk, areal for gangtrafikk, bankett/vegskulder
R1101	Kongsvegen på strekningen Ytre Ringveg - Ringvålvegen	28.01.1969	Areal for kjøretrafikk, areal for gangtrafikk, trafikkøyer, boliger, felles avkjørsel
R1101e	Fradeling av boligtomt av eiendommen Kongsvegen 87	26.05.1986	Bolig
R1065ag	Simon Leinums veg 27, 197/362	30.03.2005	Områder for boliger, friområde, turveg, høyspenningsanlegg, felles avkjørsel, felles gangareal
R0101	Sørådalen nord	30.03.2000	Boliger, friområde, høyspenningsanlegg, bekk og turveg
R0094n	Kongsvegen, veggrunn 12, 197/628, barnehage.	30.03.2006	Områder for boliger, område for allmennyttig formål (bhg), parkeringsplass, friområde



Figur 16: Reguleringsplaner i området (Trondheim kommune kartportal)

### 4.4 Kommunale vedtekter, føringer og retningslinjer

I forbindelse med planleggingen av Lundåsen høydebasseng vil det bli lagt vekt på å overholde gjeldende kommunale vedtekter og retningslinjer. Dette inkluderer blant annet:

- **Parkeringskrav:** For teknisk infrastruktur som høydebasseng, gjelder funksjonsbasert vurdering: Det skal være tilstrekkelig parkeringsdekning for drift og vedlikehold.

- Det kreves adkomst og oppstillingsplass for servicekjøretøy, men ikke ordinær parkeringsdekning.
- **Utforming av bebyggelse:** Bygningsrådet kan stille krav til takform, fasademateriale og farge for å sikre at ny bebyggelse harmonerer med eksisterende omgivelser og oppfyller estetiske hensyn.
- **Grunnforhold og stabilitet:** Det vil bli gjennomført nødvendige geotekniske undersøkelser for å sikre at grunnforholdene er egnet for planlagt bebyggelse, og for å identifisere eventuelle behov for stabiliseringstiltak.
- **Håndtering av overvann:** Planen vil inkludere tiltak for fordrøyning og infiltrering av overvann, i tråd med kommunens retningslinjer for bærekraftig vannhåndtering og for å opprettholde områdets akvatiske kvaliteter.
- **Energiløsninger og klimagassreduksjon:** Prosjektet er støttet gjennom Klimasatsordningen, og skal følge kommunens krav til utslippsfrie bygge- og anleggsplasser og energieffektive bygg. Det vil vurderes tiltak som lavutslippsmaterialer, energieffektiv oppvarming og utslippsfri maskinpark.
- **Blågrønnfaktor:** Trondheim kommune har i sin nye arealdel innført krav om en blågrønn faktor for å sikre at nye byggeprosjekter integrerer tilstrekkelige grønne og blå elementer i bybildet. Tiltaket skal planlegges slik at eksisterende vegetasjon og naturlige terrengformer i størst mulig grad bevares. Eventuelle inngrep skal kompenseres med revegetering eller lokal grønnstruktur i tråd med kommunens blågrønne strategi.
- **Universell utforming og sikkerhet:** Adkomst og driftsarealer skal utformes i henhold til kravene i byggt teknisk forskrift (TEK17) og kommunens retningslinjer for universell utforming, slik at sikker ferdsel og tilgjengelighet ivaretas for driftspersonell.
- **Friluftsliv og grønne områder:** Trondheim kommunes plan for friluftsliv og grønne områder (2023 – 2034) er en tematisk kommunedelplan som har som mål å sikre, utvikle og tilrettelegge grønne arealer og friluftsanlegg for rekreasjon, fysisk aktivitet og naturopplevelser.

#### 4.5 Aktuelle planretningslinjer og føringer

Nasjonale føringer:

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (KDD 2023–2027): Vektlegger bærekraftig arealbruk, klimatilpasning og trygg vannforsyning.
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2024): Pålegger kommunene å redusere klimagassutslipp og planlegge for et robust samfunn mot klimaendringer.
- Statlig planretningslinje for arealbruk og mobilitet (2025): Understreker effektiv arealbruk og redusert transportbehov, også for tekniske anlegg.
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (2016)
- Vannforsyningsforskriften (2021): Setter krav til sikker og robust vannforsyning, og legger grunnlaget for tiltak som Ust trykkkningsstasjon.
- Forurensningsforskriften: Still krav til håndtering av masser og eventuelt forurenset grunn ved bygging av tekniske anlegg.
- NVE veileder 1/2019 – Sikkerhet mot kvikkleireskred: Danner grunnlag for vurdering av områdestabilitet og geotekniske forhold.
- Naturmangfoldloven (2009): Har som formål å sikre at naturens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold, samt økologiske prosesser, tas vare på gjennom bærekraftig bruk og vern.
- EUs vanddirektiv: En felles europeisk lovgivning som har som mål å beskytte og forbedre kvaliteten på vannmiljøet i Europa.

Regionale føringer:

- Regional plan for vannforvaltning i Trøndelag 2022–2027: Skal sikre god vannkvalitet og bærekraftig bruk av vannressurser i tråd med EUs vanddirektiv.
- Regional plan for energi og klima i Trøndelag (2021): Legger vekt på klimagassreduksjoner, utslippsfrie byggeplasser og sirkulær ressursbruk.
- Regional beredskap – Statsforvalteren i Trøndelag

- Håndbok i regional planlegging – Trøndelag fylkeskommune

Kommunale retningslinjer:

- Trondheim kommunes VA-norm (2023): Regulerer teknisk utførelse, materialvalg og drift av vannforsyningsanlegg.
- Klimaveileder for Trondheim kommune 2022–2034: Stiller krav til klimagassberegning og utslippsfrie anleggsdrift.
- Retningslinjer for overvannshåndtering (Trondheim kommune 2023): Legger føringer for lokal overvannshåndtering og fordrøyning i nye tiltak.

## 5. Krav til planprogram og konsekvensutredning

I henhold til forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854) er det vurdert om reguleringsplan for høydebasseng på Lundåsen utløser krav om planprogram og konsekvensutredning.

### Vurdering etter § 6 – Planprogram

Reguleringsplanen er ikke omfattet av tiltak nevnt i forskriftens § 6, og det er ikke krav om planprogram. Planen utarbeides som en ordinær reguleringsplan uten planprogram.

### Vurdering etter § 8 og § 9 – Konsekvensutredning

Tiltaket omfattes ikke direkte av § 8, som lister opp tiltak som alltid skal konsekvensutredes. Det er derfor gjort en vurdering etter § 9, som gjelder reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

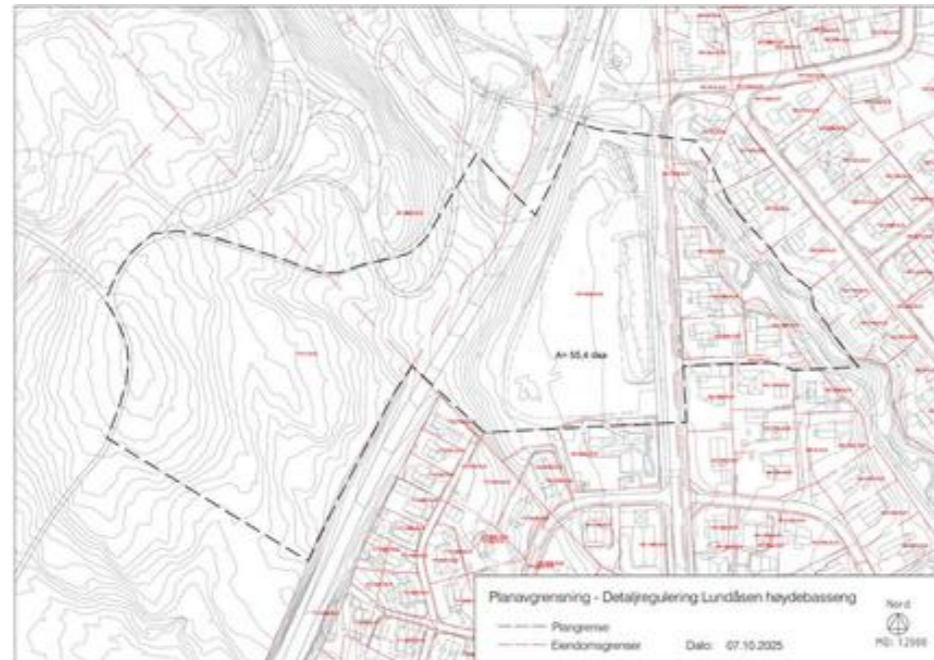
Planområdet er i gjeldende kommuneplanens arealdel (KPA 2012–2024) avsatt til LNFR-formål. Tiltaket innebærer formålsendring til teknisk infrastruktur, og det er vurdert at:

- Tiltaket har begrenset omfang og lokal påvirkning.
- Det berører ikke registrerte naturverdier eller viktige jordbruksinteresser.
- Det er i tråd med kommunens mål om samfunnsikkerhet og beredskap.

På bakgrunn av dette vurderes det at tiltaket ikke har vesentlige virkninger som utløser krav om konsekvensutredning etter § 9.

## 6. Varsling og planavgrensning

### 6.1 Foreslått plangrense



Figur 17 Foreslått planavgrensning

### 6.2 Medvirkning

Medvirkning skal sikres i samsvar med Plan- og bygningsloven (PBL). Ved planoppstart skal berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og relevante interesseorganisasjoner varsles, og de oppfordres til å sende inn sine innspill til planarbeidet.

Det vil bli arrangert et folkemøte i forbindelse med oppstart av planarbeidet. Sted og dato for dette oppgis i varslingsbrevet/avisannonse. Det kan også bli nødvendig å utføre særmerter med de som ønsker det i forbindelse med varsling av oppstart.

I tillegg skal planen ut på høring i forbindelse med førstegangsbehandling, hvor de som ønsker kan komme med sine innspill og merknader.

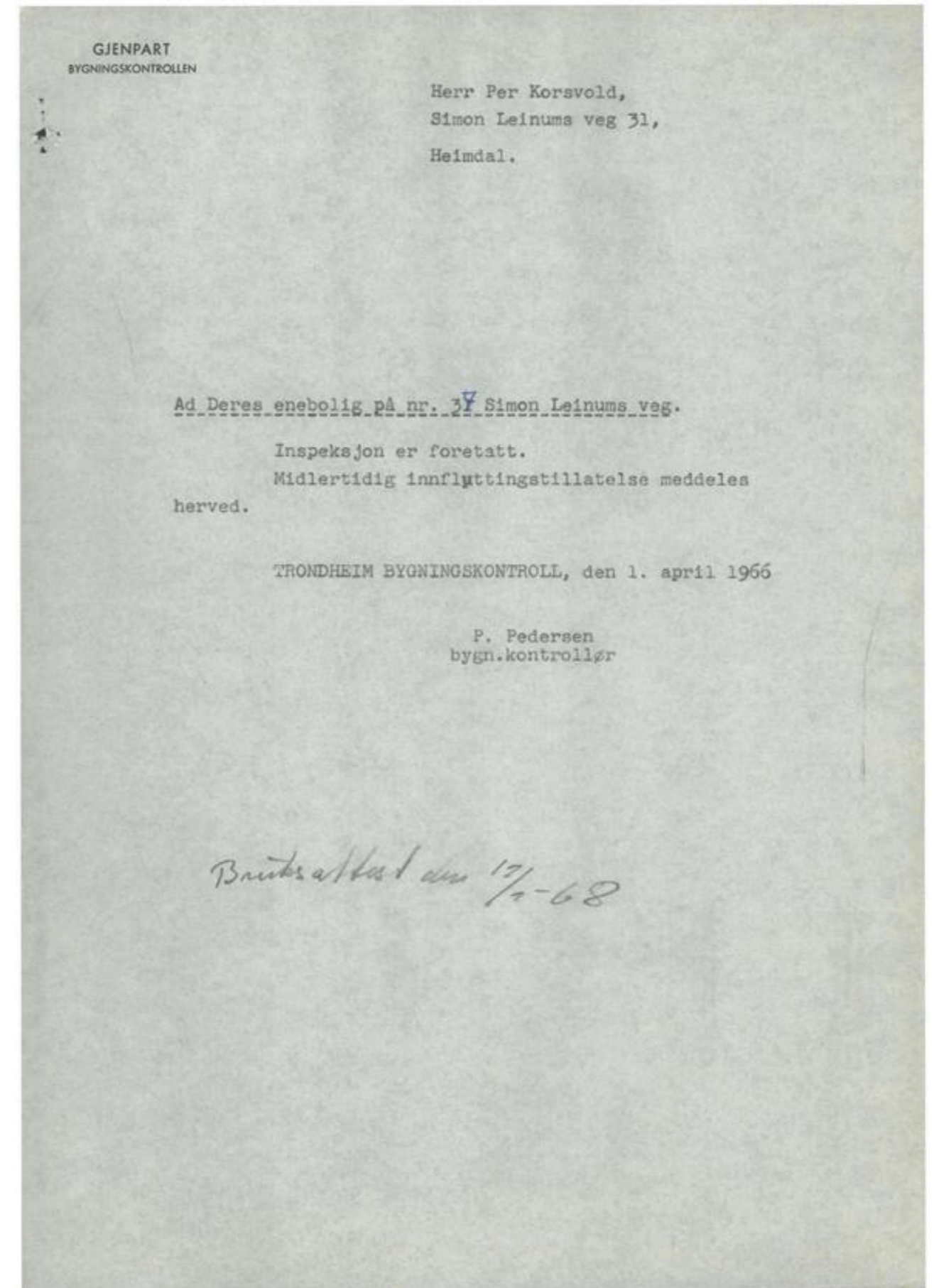
## 7. Problemstillinger

Følgende problemstillinger ønsker vi å avklare/diskutere som en del av oppstartsmøte med planmyndighet:

- **Planavgrensning**  
Ved anmodning om oppstartsmøte har prosjektet ikke avklart hvor et evt. utslipp til Søra skal skje, og dermed ikke hvorvidt/hvordan arbeid med teknisk infrastruktur vil påvirke ulike eiendommer. Som en del av arbeidet med planinitiativet har vi derfor foreslått en planavgrensning som muliggjør begge alternativer for påkobling/utslipp, med den hensikt å innskrenke denne avgrensingen når endelig løsning er valgt.  
  
Som en del av tiltaket vil det være nødvendig med påslipp til Søra. Konsekvenser for Søra og tilliggende kantvegetasjon skal vurderes som en del av planforslaget. Vi ønsker en avklaring rundt hva som kreves knyttet til arbeid med mulige sikringstiltak for Søra, og hvor stort område vi bør varsle for å være sikker på at sikringstiltak kan gjennomføres innenfor avsatt plangrense.
- **Tiltak i bekk**  
Som vist over legger planforslaget opp til et påslipp til Søra. Hva tenker planmyndighet må gjøres for å sikre at dette ivaretas på en tilfredsstillende måte, og innenfor de krav som stilles til tiltak i vassdrag.
- **Formål i planen**  
Store deler av planområdet er avsatt til LNFR i KPA.. Hva bør være hovedformål i planen? Teknisk infrastruktur, LNFR med underformål som tillater teknisk anlegg eller vannforsyningsanlegg?
- **Krav om konsekvensutredning**  
Hva tenker planmyndighet rundt vurdering av konsekvensutredning?
- **Åpenhet rundt kritisk infrastruktur**  
Planforslaget omfatter kritisk infrastruktur, og det er ønskelig å avklare med planmyndighet hvordan vi skal belyse dette i planforslaget samtidig som det kan være behov for å skjerme offentligheten fra informasjon om f. eks eksakt plassering osv.

## 8. Tentativ fremdriftsplan

Aktivitet	Tidspunkt	Ansvar/beskrivelse
Anmodning om oppstart	Oktober 2025	Oversendelse av planinitiativ, planomriss og ROS-liste til byplankontoret
Oppstartsmøte	Oktober 2025	Plankonsulent, byplankontoret, prosjekterende, tiltakshaver
Varsle planoppstart	November 2025	Plankonsulent
Ferdigstille forprosjekt	1. juni 2025	Prosjekterende
Utarbeide planforslag	November 2025 - mars 2026	Plankonsulent
Leveranse av komplett planforslag	Mars 2026	Plankonsulent
Høring førstegangsbehandling	Mai/Juni 2026	Trondheim kommune
Vedtatt planforslag	Høsten 2026	Trondheim kommune
Byggestart	????	Trondheim kommune
Anlegget i drift	????	Trondheim kommune



TRONDHEIM BYGNINGSRÅD		Bygn.råd. jnr.
Br.nr.	G.nr.	783/64
Matr.nr. <u>Hildtun.</u>	Bygningsrådets møte den <u>12/8.64</u>	Sak nr. <u>64/328</u>

Henrik Ibsens veg  
Simon Leinums veg 37.

Anmeldelse av 18.6.64 fra Per Korsvold om oppførelse av enebolig av tre i en etasje med innredet loft, areal ca. 77 m<sup>2</sup> + tilbygget garasje, areal 20 m<sup>2</sup>, inneholdende 4 rom og kjøkken. Saken har vært forelagt byplankontoret.

**INNSTILLING:**

Bygningsrådet godkjenner planene. Det må redegjøres for konstruksjonene. Røkkepipe må ha 1-steins vange mot treverk. Garasjen må utføres i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftenes kap. 36. På tomta hviler refusjonsplikt for gategrunn og gateopparbeidelse. Man viser til uttalelsene på situasjonskartet.

5000-3-64 Sentrum

Rekv. utst. 5-4-65. 783/64

**Byggeanmeldelse** - 1 JUL 1964

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningsloven § 131.

Anmeldelsen som skal sendes inn i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig for å bedømme lovligheten av arbeidet, og være ledsaget av de bilag som kreves i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig på holdbart papir, datert og undertegnet. Tegningene skal brettes i format A 4 (210 x 297).

Anmeldelsen sendes til bygningsvesenet.

Obs. Bygningskontrollen innskjerper herved bestemmelsene om nabovarsel (se bygningsloven § 132, punkt 3 og 4):

1. Byggeanmeldelsen må være bilagt kvittering for rek. brev til naboer (nabovarsel).
2. Byggeanmeldelsen må være underskrevet av byggherre og anmelder.

Til Bygningsrådet i Strinda. Simon Leinums veg 37.

I medhold av bygningslovens § 131 anmeldes herved at det på g.nr. \_\_\_\_\_ b.nr. \_\_\_\_\_

Hildtun Henrik Ibsens veg, Leinums veg utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens bruk.) Hindal

Sak nr.	Behandlet
640828	12 AUG. 1964
BYGNINGSRÅD	

Arbeid geb. kr 10,00  
Kon bygggeb kr 90,00  
Bygg utbygging kr 10,00  
Satt kr 10,00

Ranheim den 18/6 1964

Byggherre: Per Korsvold Anmelder: \_\_\_\_\_  
(egenhändig underskrift.)  
Adresse: Quarvika 3, Ranheim Adresse: \_\_\_\_\_

Ansvarshavende: Oppgiss Semre  
Adresse: \_\_\_\_\_

I det en viser til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven kreves opplyst:

§ 132, passus 1 a.

Tomtens størrelse	<u>ca 1200</u>	m <sup>2</sup>
Eldre bebyggelses areal	/	m <sup>2</sup>
Nye bygningers areal	/	m <sup>2</sup>

§ 132 passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: (situasjonskart som rekvireres hos bygningsjefen vedlegges byggeanmeldelsen):

§ 132, passus 1 e.	Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m <sup>2</sup> , og fundamentering: (Se dept. forskrifter kap. 2-4)	<i>Sand og leire</i>
§ 132, passus 1 d.	Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:	<i>Tilten. off. ledningsnett.</i>
§ 132, passus 1 e.	Fasadens forhold til nabobygninger:	<i>Se situasjonsplan.</i>
§ 132, passus 2.	Særlige konstruksjoner:	<i>Ingen.</i>
§ 132, passus 3.	Naboforhold (Attest om varsel til nabo vedlegges):	<i>Foresendes fra byggesarbeidet utes igang.</i>
Dept. forskrifter kap. 39.	Tilfluktsrom.	<i>/</i>
§ 132, passus 5.	Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk: (Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges)	<i>Nei</i>
§ § 48 og 62.	Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:	<i>Adkomst fra Henrik Flesens veg.</i>
§ 63	Utsfarlige og sundhetsfarlige anlegg: (Se dept. forskrifter kap. 29, 35-37.)	<i>Ingen</i>
§ 66, passus 2.	Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden:	<i>- Tilbygg av garasje</i>
§ 66, passus 3.	Sokkelfremspring:	<i>Ingen</i>
§ 67, passus 1.	Balkonger, baldakiner og hengende karnapper: (Se dept. forskrifter kap. 24.)	<i>1 luftbalkong</i>
§ 68.	Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:	<i>1 ute. inngangstrapp.</i>
§ 73.	Arker og andre oppbygg over hovedgesims:	<i>Ingen.</i>
§ § 75 og 115.	Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:	<i>Se situasjonsplan.</i>

§ § 80 og 81.	Grunnmur (materialer og utførelse, isolasjon): (Forskr. kap. 9)	<i>Prüvis av riktige - blokker. Grunnmur stemmes og stykes 2 ganger ute, under toring med varm asfaltmoring. Prüvisjonen avrettes og pålegges 2 lag asfaltpapp.</i>
§ § 104 og 105.	Vegger (materialer og konstruksjon, isolasjon): (Forskr. kap. 5)	<i>Nr. 3. i B.D. blad 1401.</i>
Forskr. kapt. 25, 26	Etasjeskillere (materialer, konstruksjon, isolasjon):	<i>Treljeteklag med 10 cm. isolasjon</i>
§ 86.	Taktekning: (Se dept. forskrifter kap. 22.)	<i>Skinn</i>
§ § 89-93.	Innvendige trappers bredde og stigningsforhold: (Se dept. forskrifter kap. 21 og 33, § 1-6 og kap. 34, § 3, punkt 3.)	<i>Forst. trapp 80 cm bred - 20/22.8 cm. Kjellert. trapp 75 " " - 20/20 cm.</i>
§ § 101 og 107.	Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon: (Se dept. forskrifter kap. 17-30.)	<i>Oppvarming: 1 pipe 1 x 1 st. rørløp, 1 x 1/2 st. rørløp. Vaskerom, køtt på loft utbetet til luftpipe. Kjøkken, bad og W.C. egne utbukk over tek.</i>
§ § 104-106.	Etasjehøyde, rommenes gulflate og lysareal:	<i>1 etasje 2.35 m. Gulflate/lysflate = 1/10. 2 " 2.35 " Kjeller 2.20 "</i>
§ 108.	Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:	<i>Vaskerom, tørrerom, mat og brenselboden i kjeller. Køtt på alle soverom</i>
§ 109.	Klosetter:	<i>1 stk. W.C.</i>
§ 148.	Innhegning:	<i>/</i>
	Ytterligere opplysninger:	<i>/</i>
	Gjeldende servitutter:	<i>/</i>

Sendes Byplankontoret til uttalelse.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 20/7.64

~~Edmund Solberg~~

TRONDHEIM BYPLANKONTOR  
 21 JULI 1964  
 J.nr. 1302/64

Jnr. 1302/64  
 OS/IM

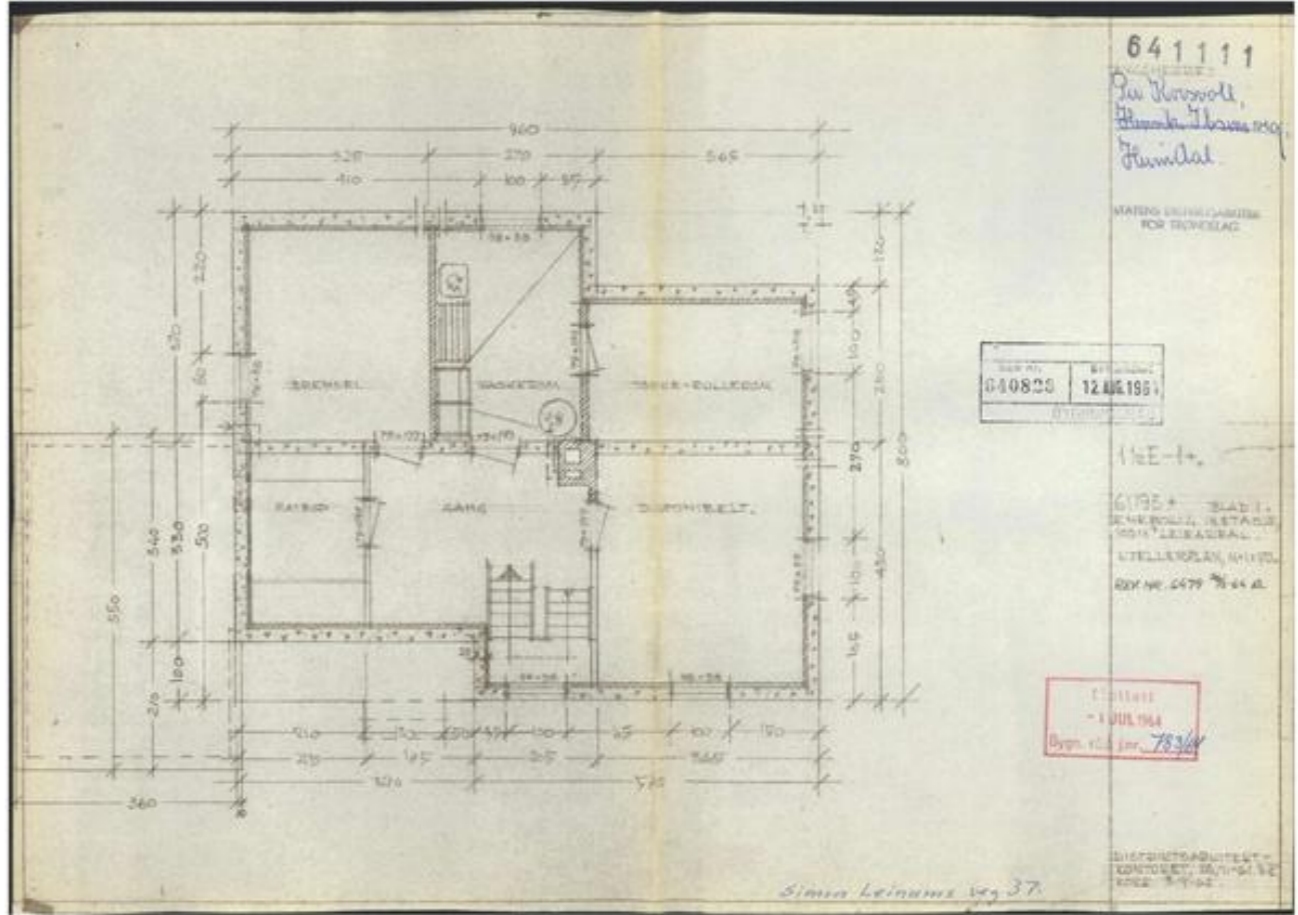
Byggeomeldelse for enebolig på eiendommen Hildtun, Henrik Ibsens  
 vei i Leinstrand. Per Korsvold.

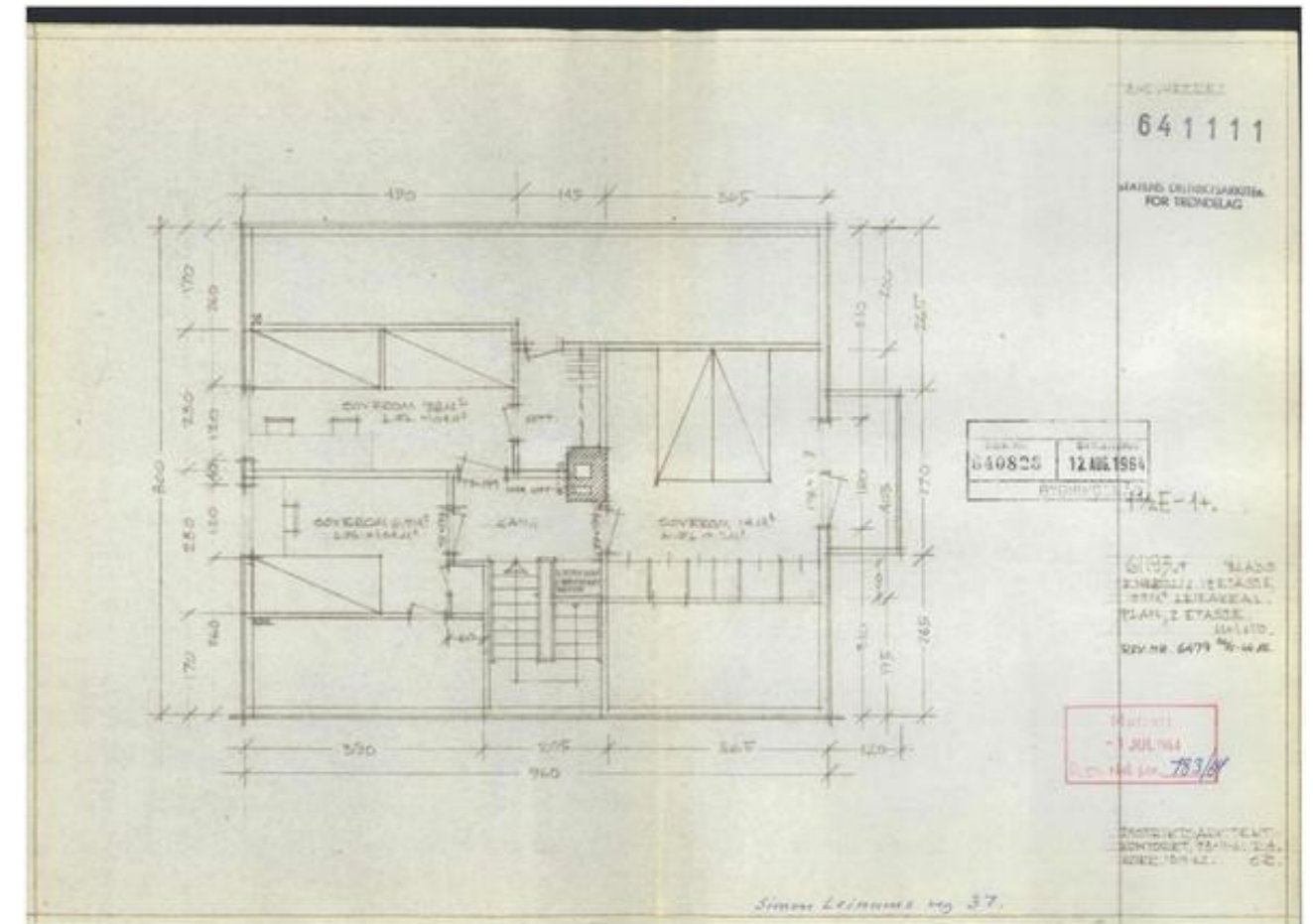
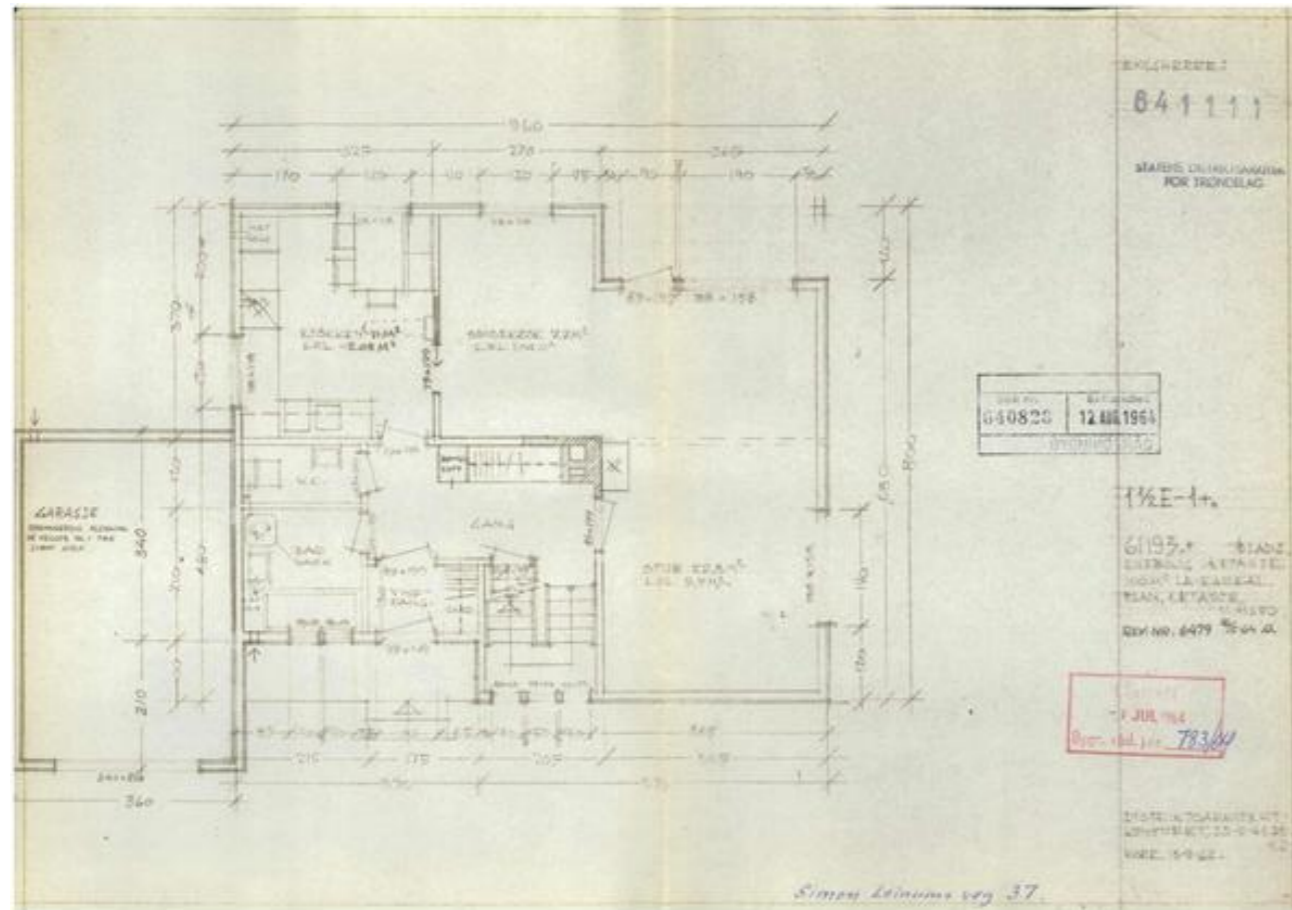
-----  
 Saken sendes tilbake til bygningskontrollen.

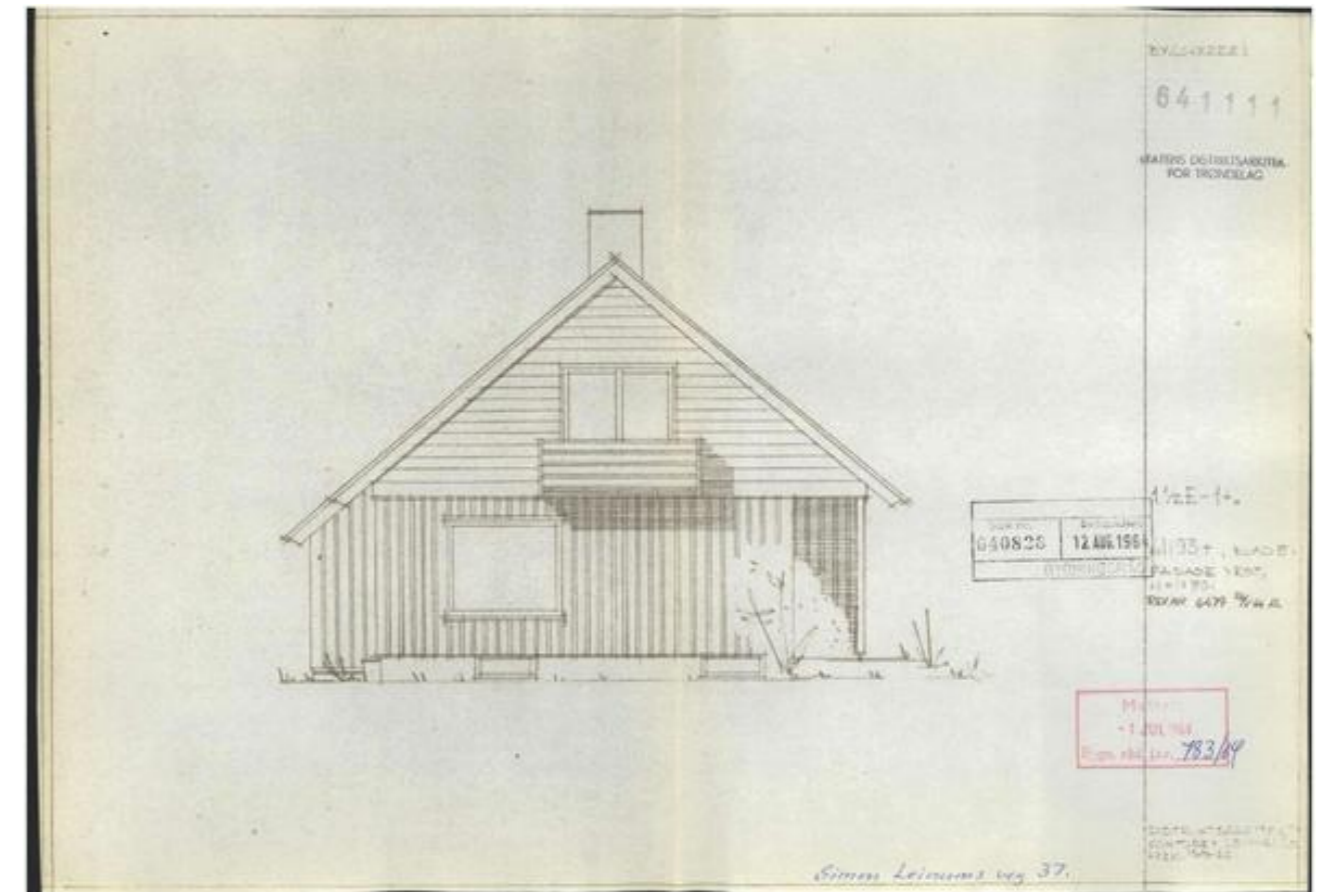
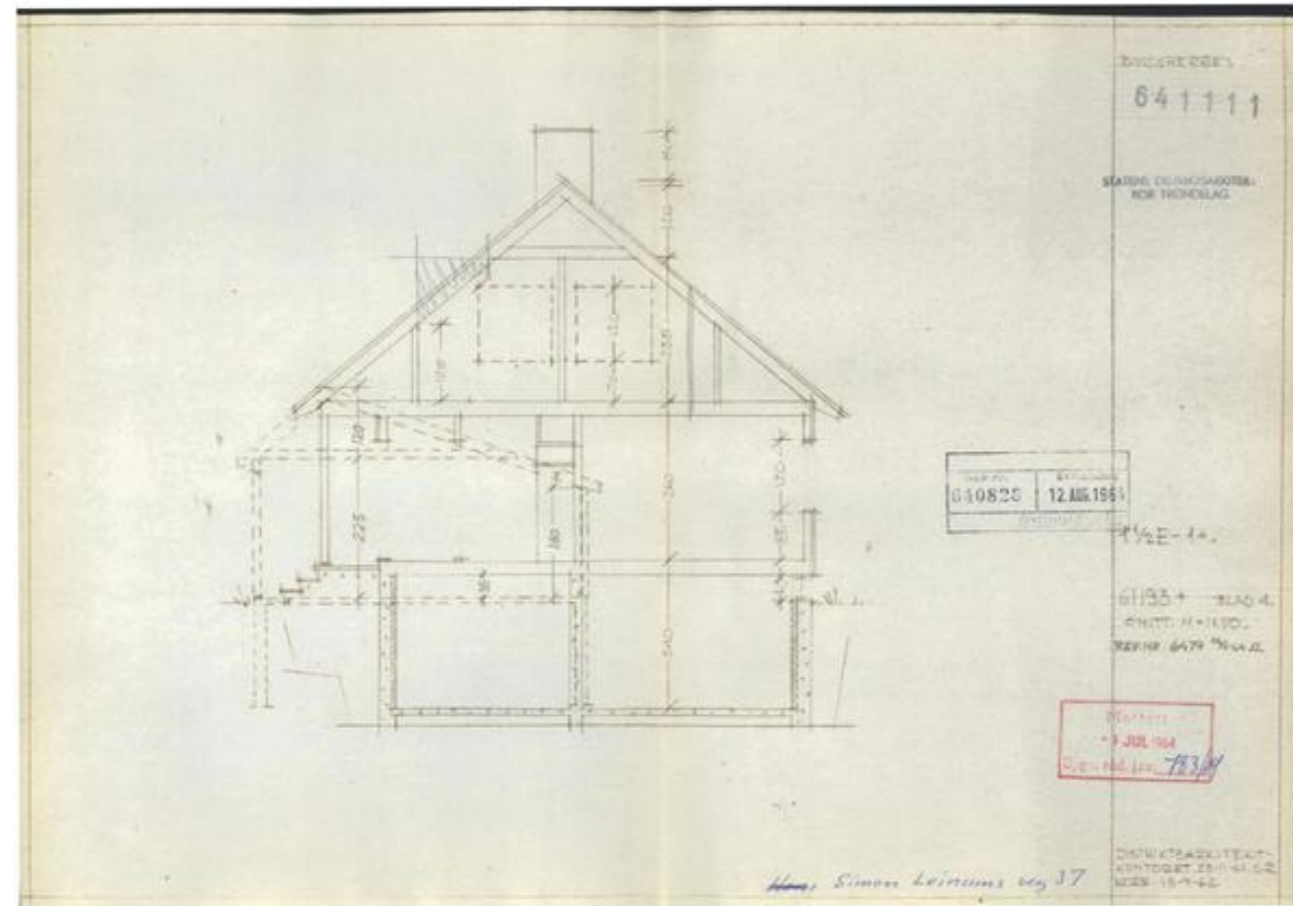
Av reguleringsmessige grunner er det intet å bemerke til  
 plasseringen av huset.

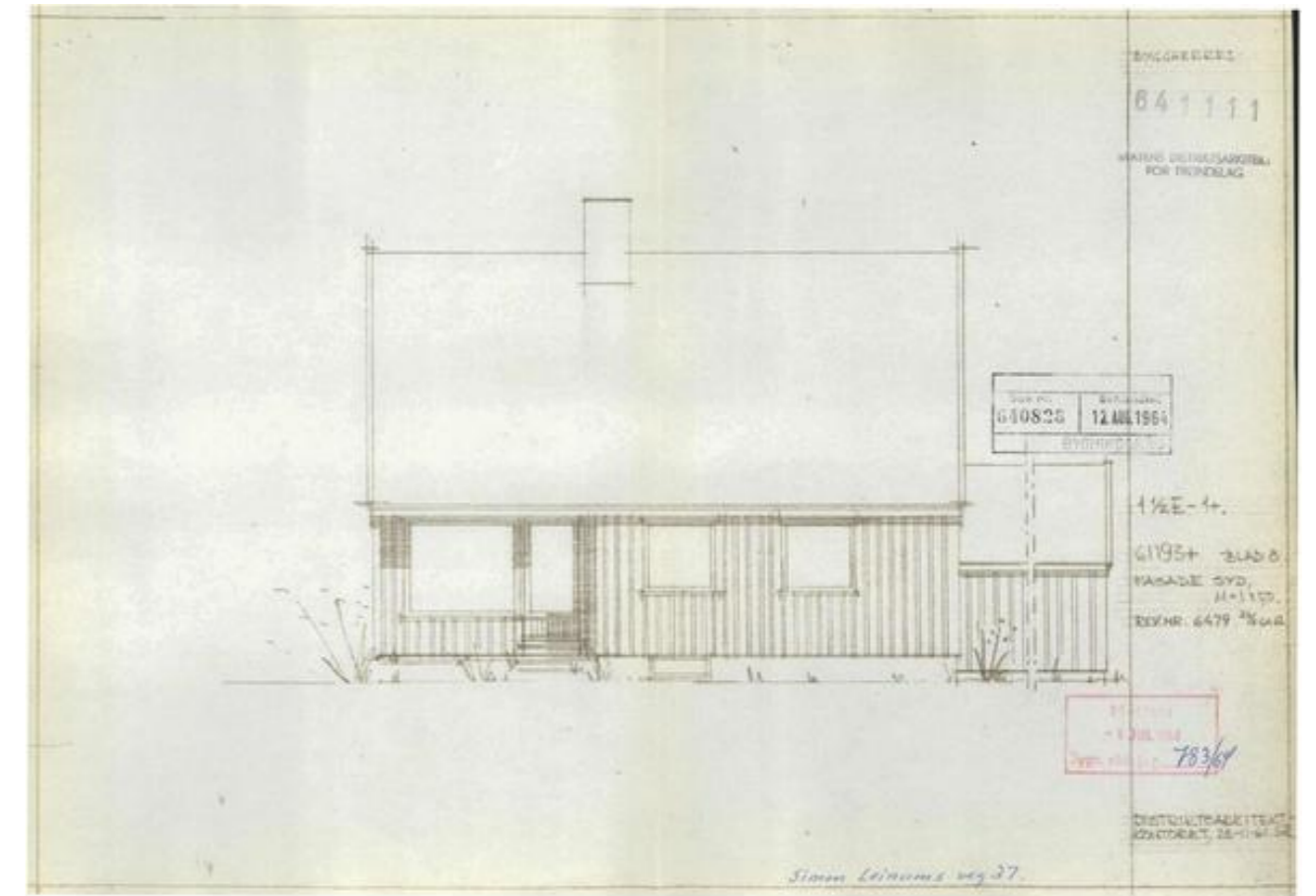
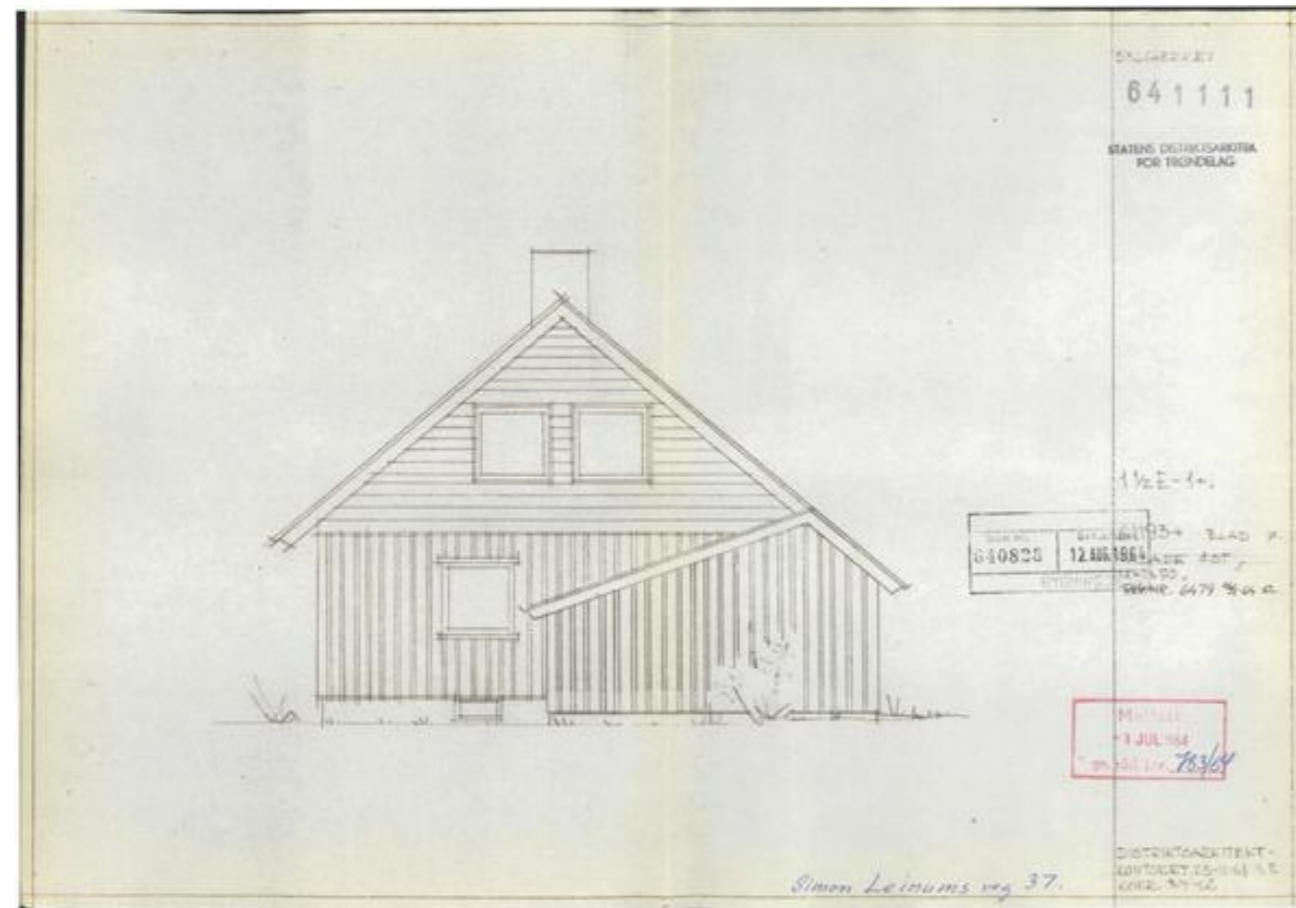
TRONDHEIM BYPLANKONTOR, den 22. juli 1964

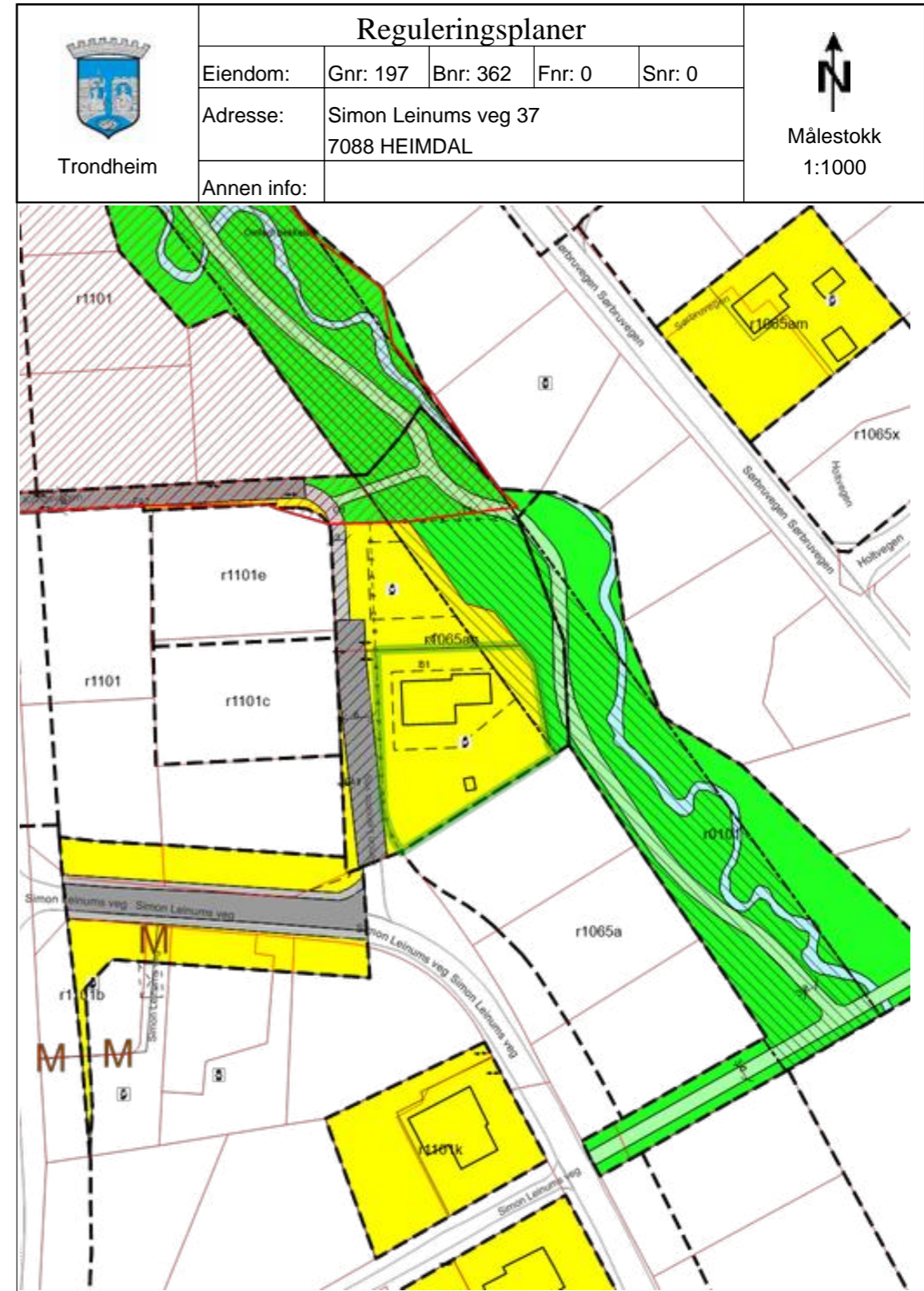
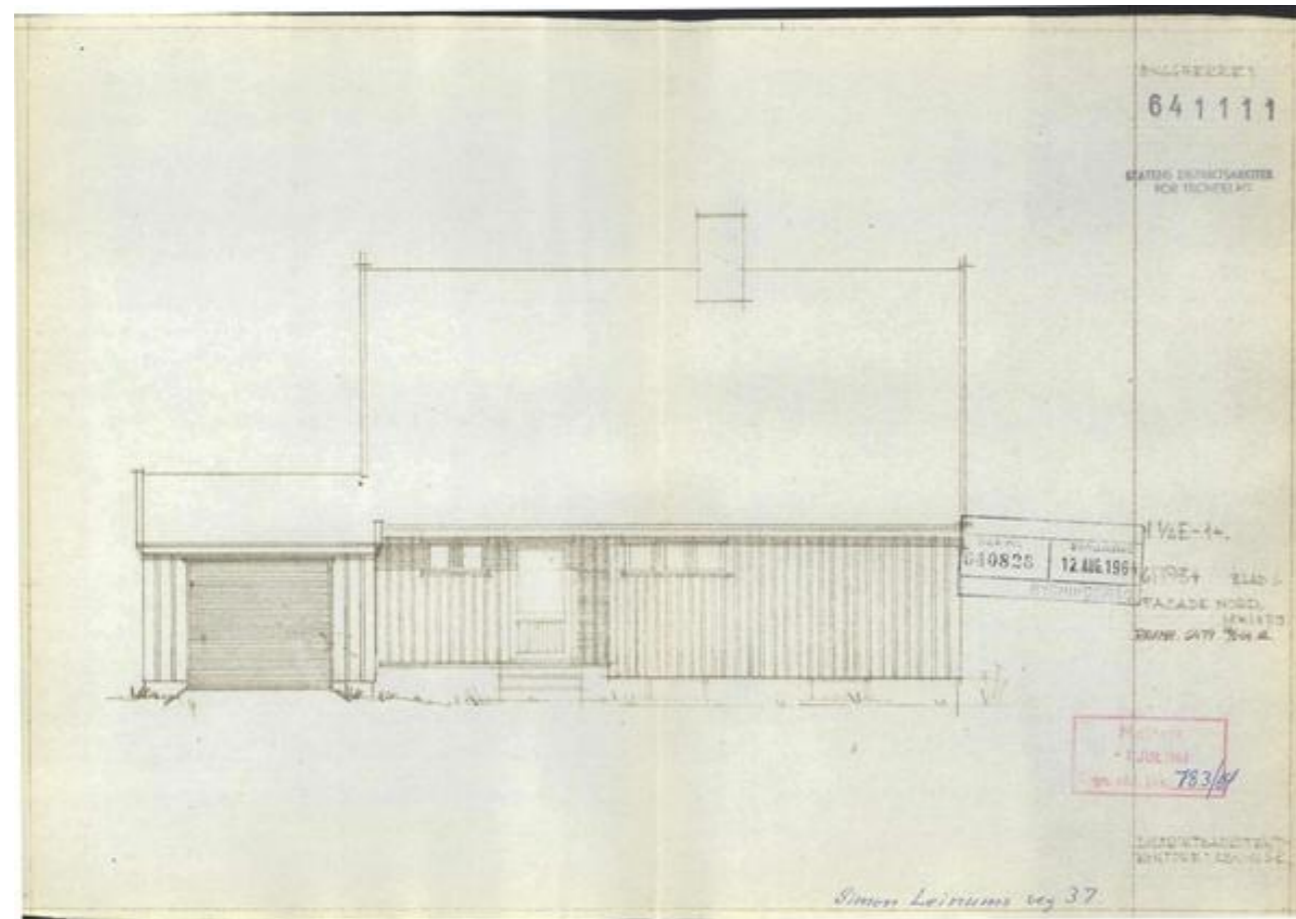
*Olav Stokland*  
 Olav Stokland



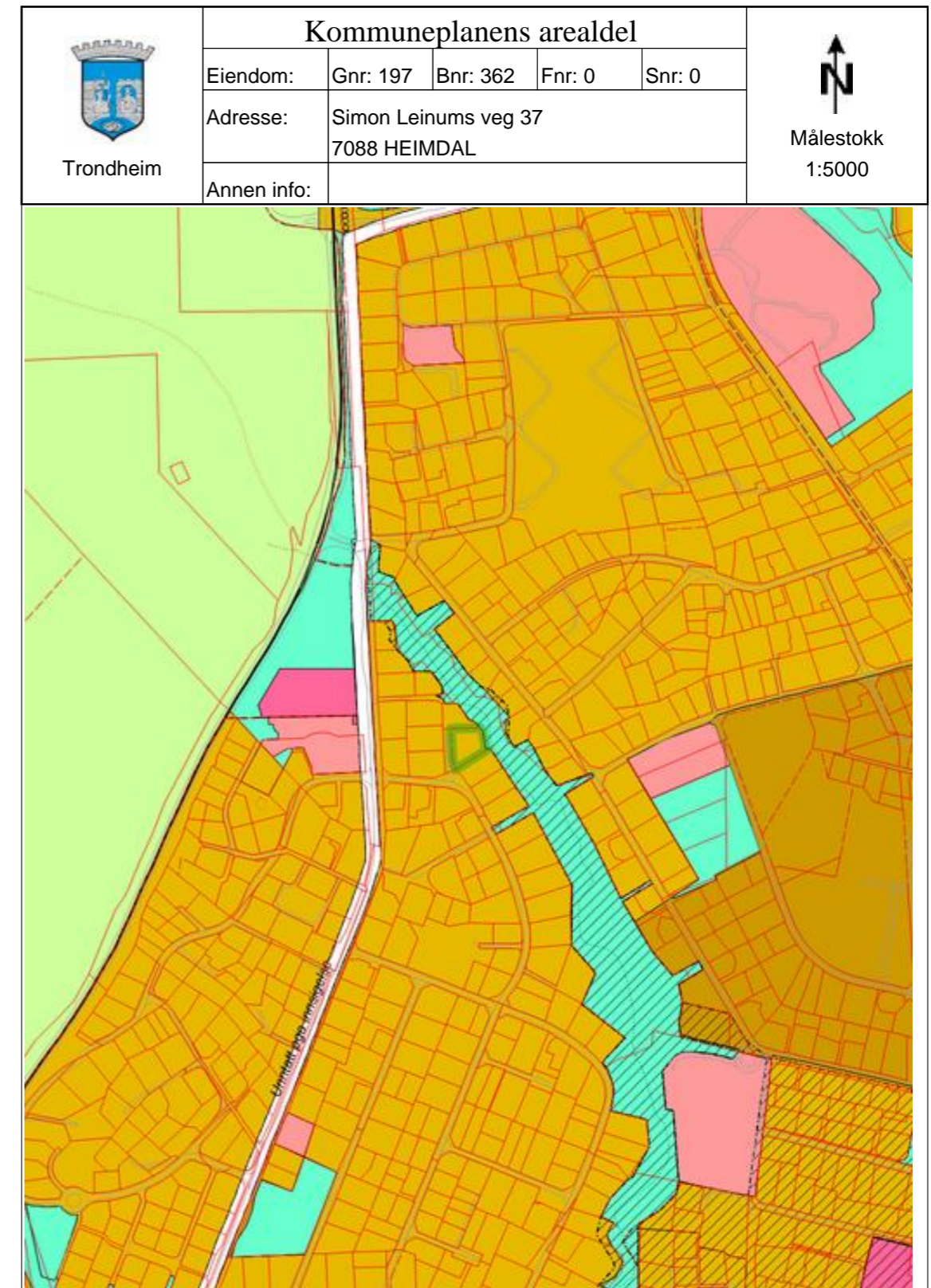








Tegnforklaring					
	RpOmråde igangsatt		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Eiendomsgrense fiktiv
	Veg		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Plan dispensasjon punkt		Plan mindre endring		RpFormålGrense
	RpFareGrense		RpGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Regulert tomtegrense		Eiendomsgrense som skal oppheves		Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen		Bebyggelse som forutsettes fjernet		Måle- og avstandslinje
	Høyspenningsanlegg		Bolig		Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg		Offentlig friområde		Turveg
	Friområde i sjø og vassdrag		Felles avkjørsel		Felles gangareal



Tegnforklaring		

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

## 1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioritert dine klare.

## 2. Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

# Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

## Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

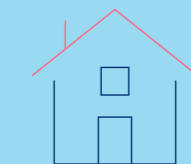
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



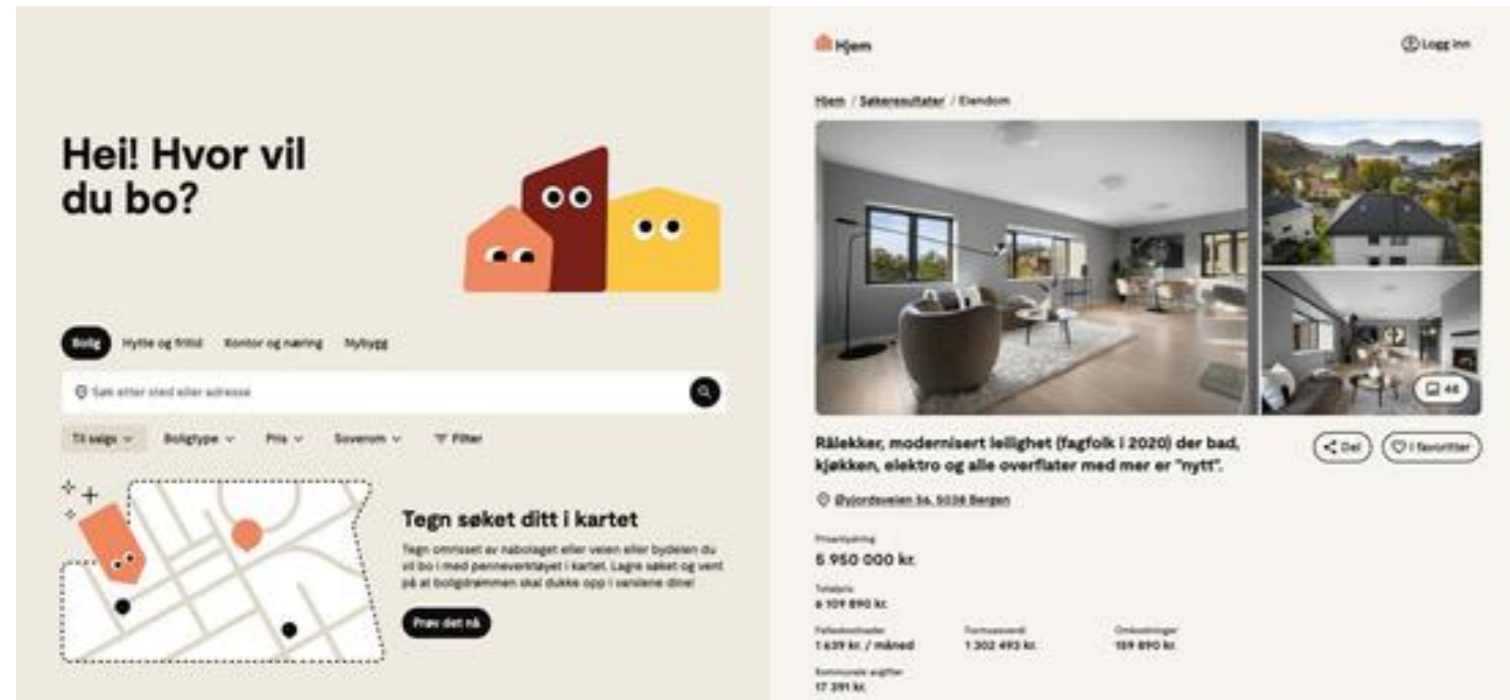
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



# Hjem.no

Hjem.no er en markeds plass kun for bolig og eiendom. Laget av meglerbransjen, for en bedre og enklere opplevelse for alle.



## Derfor anbefaler vi annonsering på hjem.no

En langt mer moderne måte å vise annonser på, med smartere datakraft som sørger for at annonsen blir funnet av flere interessenter.

Måten boligannonsen er bygget på gir økt interesse og lenger tidsbruk inne på annonsen.

Kartløsningen har funksjoner som gjør at en bolig kan bli oppdaget av langt flere kjøpere.

Markedsføring med økt effekt og økt sannsynlighet for flere visningspåmeldinger og mulige budgivere.



## Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

# Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på [proaktiv.no](http://proaktiv.no) eller [finn.no](http://finn.no).

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Simon Leinums veg 37, 7088 HEIMDAL. Gnr. 197, bnr. 362, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1320260119  
Megler: Jonas Toftemo, mobil: 90502004, e-post: jt@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



**Jørgen Ranum**

Eiendomsmeglerfullmektig  
941 60 549  
jorgen.ranum@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim Syd**

Søbstadvegen 1, 7088 HEIMDAL, 72 59 92 40, heimdal@proaktiv.no